

Metrovacesa, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 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 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto 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. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Metrovacesa, S.A. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1, del citado Plan, se ha considerado como fecha de transición el 1 de enero de 2008, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 3.d.1) de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 13 de febrero de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Tal y como se indica en la Nota 9, en el ejercicio 2008 la Sociedad ha realizado transacciones comerciales y financieras significativas con empresas vinculadas. Fundamentalmente como consecuencia de dichas operaciones, el epígrafe "Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo" del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto incluye cuentas a cobrar a empresas vinculadas por importe de 234 millones de euros.

Si bien el acuerdo pendiente de formalizar con entidades financieras mencionado en el párrafo 5 siguiente contempla mecanismos para la cancelación de los mencionados activos financieros mediante la entrega de efectivo y activos inmobiliarios con deuda asociada (véase Nota 26), en las circunstancias actuales, debido a la falta de formalización efectiva de dichos acuerdos, a la ausencia de valoraciones actualizadas de los activos inmobiliarios a recibir, así como a la situación financiera de los deudores, entendemos que existen incertidumbres en relación con el importe, la forma y el plazo en el que se recuperarán los mencionados activos financieros.

4. Como consecuencia del acuerdo de separación societaria mencionado en la Nota 1, la participación del 26,99% en Gecina, S.A. (en adelante Gecina) se considera como disponible para la venta, dado que pese a que se ha producido un retraso en el proceso de enajenación, dicho retraso está causado por hechos o circunstancias fuera del control de Metrovacesa, S.A., pero existen evidencias suficientes de que se sigue manteniendo el plan de transmisión de la participación.

Según se indica en la Nota 1, la participación en Gecina estaba previsto que fuera recuperada mediante la transmisión a Metrovacesa, S.A. de determinados activos inmobiliarios en Francia a cambio de acciones de Gecina, operación que está pendiente de aprobar por el regulador bursátil francés, y mediante la venta a la contraparte del acuerdo de separación societaria de la participación residual no recuperada a través de dicha transmisión de activos. Sin embargo, en septiembre de 2008 la Sociedad ha llegado a un acuerdo condicionado por el cual los compradores de dicha participación residual en Gecina quedan liberados del compromiso de compra de la misma.

En este contexto, el Grupo ha modificado la valoración de su participación en Gecina, registrando como ingresos los dividendos correspondientes a la participación en Gecina, lo cual ha ocasionado un beneficio neto por importe de 101 millones de euros, que se ha registrado en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008, no habiendo ajustado el valor de la participación residual al valor de cotización de cierre dado que la Sociedad ha considerado su participación en Gecina de forma global, y ha estimado que el valor recuperable de la misma, en su conjunto, sigue siendo superior al valor en libros.

Considerando que la cotización de las acciones de Gecina es significativamente inferior a su valor en libros y que la transmisión de activos está pendiente de aprobar por el mencionado regulador bursátil, entendemos que existe una incertidumbre en relación con el importe, la forma y el plazo en los que podría recuperarse el valor contable por el que figura registrada la participación de Gecina, cuyas acciones han sido pignoradas con posterioridad al cierre del ejercicio (véase Nota 26).

5. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha incurrido en pérdidas significativas en el ejercicio 2008 y cuya Sociedad dominante presenta patrimonio neto negativo (véase Nota 14). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2008 se han incumplido determinadas condiciones exigidas en los acuerdos de financiación del préstamo sindicado de Metrovacesa, S.A. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito". No obstante lo anterior, Metrovacesa, S.A. ha solicitado una exención en el cumplimiento de algunas de las condiciones requeridas y una modificación de los ratios financieros exigidos, aspectos que están pendientes de aprobación por las entidades financieras.

En este contexto, con fecha 30 de enero de 2009 determinadas entidades financieras han llegado a un acuerdo con el accionista mayoritario para una reestructuración financiera consistente, entre otras operaciones, en la amortización de la financiación concedida al mismo contra la transmisión del 54,75% de las acciones de Metrovacesa, S.A. y de determinados activos inmobiliarios del accionista mayoritario (véase Nota 26). Dicho acuerdo está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes, algunas de las cuales están pendientes de formalizar a la fecha actual.

Considerando lo anterior, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos, especialmente los inmobiliarios y el crédito fiscal, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al éxito de sus operaciones futuras, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad y de su Grupo.

6. 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 con salvedades. De

acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF – UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 9.527.388 y 723.777 miles de euros, respectivamente, y las pérdidas consolidadas del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante ascienden a 737.583 y 1.744.440 miles de euros, respectivamente.

7. En nuestra opinión, e xcepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 a 5 anteriores, las cuentas anuales del ejercicio 2008 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 2008, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.
8. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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

12 de febrero de 2009

Metrovacesa, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Correspondientes al ejercicio 2008

METROVACESA, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2008	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2008
ACTIVO NO CORRIENTE		3.201.095	PATRIMONIO NETO	Nota 14	(29.748)
Inmovilizado intangible	Nota 6	20.361	FONDOS PROPIOS-		(22.825)
Fondo de comercio		12.391	Capital		
Aplicaciones informáticas		7.970	Capital suscrito		104.480
Inmovilizado material	Nota 7	1.044.730	Reservas		
Terrenos y construcciones		1.154	Legal y estatutarias		20.896
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		6.743	Otras reservas		86.852
Inmovilizado en curso y anticipos		1.036.833	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(38.167)
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	1.145.724	Resultado del ejercicio		(196.886)
Inmuebles para arrendamiento		1.145.724	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(6.923)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9.c	421.407	Operaciones de cobertura		(6.923)
Instrumentos de patrimonio		330.327			
Créditos a empresas		91.080	PASIVO NO CORRIENTE		2.265.893
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.a	295.857	Provisiones a largo plazo	Nota 15.1	201.482
Instrumentos de patrimonio		6.060	Deudas a largo plazo	Nota 16.1	1.970.034
Créditos a terceros y vinculadas		238.319	Deudas con entidades de crédito		1.818.867
Derivados	Nota 16	26.371	Derivados		36.261
Otros activos financieros		25.107	Otros pasivos financieros		114.906
Activos por impuesto diferido	Nota 18	273.016	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 17	44.017
			Pasivos por impuesto diferido	Nota 18	50.360
		3.347.385			
ACTIVO CORRIENTE		3.347.385			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Notas 10 y 23	1.452.352			
Existencias	Nota 11	1.414.041			
Materias primas y otros aprovisionamientos		685.376			
Productos en curso		331.590			
Productos terminados		385.480			
Anticipos a proveedores		11.595			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 12	446.772			
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		76.237			
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	315.872			
Deudores varios	Nota 23	47.105	PASIVO CORRIENTE		4.312.335
Personal		1.790	Provisiones a corto plazo	Nota 15.1	53.052
Activos por impuesto corriente		0	Deudas a corto plazo	Nota 16.2	3.772.834
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	5.768	Deudas con entidades de crédito		3.768.726
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9.c	3.140	Otros pasivos financieros		4.108
Créditos a empresas		3.140	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17	151.682
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.b	7.255	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		333.804
Instrumentos de patrimonio		18	Proveedores		199.146
Créditos a empresas		1.924	Acreedores varios		15.305
Valores representativos de deuda		294	Personal		10.095
Otros activos financieros		5.019	Pasivos por impuesto corriente		15
Periodificaciones a corto plazo		10	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	45.849
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	23.815	Anticipos de clientes		63.394
Tesorería		23.815	Periodificaciones a corto plazo		963
		6.548.480	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		6.548.480

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008

METROVACESA, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2008

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 21.g	575.789
Ventas		571.019
Prestación de servicios		4.770
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(40.142)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		2.556
Aprovisionamientos	Nota 21.a	(308.350)
Consumo de mercaderías		(49.466)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(212.114)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(46.770)
Otros ingresos de explotación		2.223
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.223
Gastos de personal	Nota 21.c y d	(42.335)
Sueldos, salarios y asimilados		(34.382)
Cargas sociales		(7.953)
Otros gastos de explotación	Nota 21.f	(166.099)
Servicios exteriores		(54.852)
Tributos		(10.965)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(89.263)
Otros gastos de gestión corriente		(11.019)
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(30.672)
Excesos de provisiones		10.458
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		72.026
Deterioros y pérdidas	Notas 7 y 8	(56.941)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 8	128.967
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		75.454
Ingresos financieros	Nota 21.h	139.352
De participaciones en instrumentos de patrimonio		
- En empresas del grupo y asociadas		14.034
- En terceros	Nota 23	100.992
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- En empresas del grupo y asociadas		5.547
- En terceros		18.779
Gastos financieros	Nota 21.h	(231.716)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.332)
Por deudas con terceros		(290.609)
Gastos financieros capitalizados	Notas 7 y 11	60.225
Diferencias de cambio	Nota 19	(4.261)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 9 y 15.1	(342.861)
Deterioros y pérdidas		(364.343)
Resultados por enajenaciones y otros		21.482
RESULTADO FINANCIERO		(439.486)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(364.032)
Impuestos sobre beneficios		167.146
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(196.886)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(196.886)

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008

METROVACESA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 21	(196.886)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 14	(6.923)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(6.923)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(203.809)

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2008

METROVACESA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Reservas	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008	104.480	(131.677)	(967)	380.004	43.865	(139.307)	256.398
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(196.886)		-	-
Operaciones con accionistas							
- Fusión	-	(660)	-	-		-	-
- Distribución de dividendos	-	240.000	-	(380.004)		139.307	-
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	85	(37.200)	-		-	-
- Operaciones de cobertura (variación)	-	-	-	-	(50.788)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-		-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008	104.480	107.748	(38.167)	(196.886)	(6.923)	-	(29.748)

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2008

METROVACESA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2008

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	(336.881)
1. Resultado antes de impuestos	(364.032)
2. Ajustes del resultado:	530.761
(+) Amortización del inmovilizado	30.672
(+/-) Otros ajustes del resultado	500.089
Excesos de provisiones	(10.458)
Deterioros y pérdidas	510.547
3. Cambios en el capital corriente	(262.290)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	(241.321)
(-) Pagos de intereses	(302.686)
(+) Cobros de dividendos	81.272
(+) Cobros de intereses	24.326
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	(44.233)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	519.090
1. Pagos por inversiones:	(91.592)
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(91.592)
2. Cobros por desinversiones:	610.682
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	610.682
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	(252.347)
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	(37.199)
(-) Adquisición	(37.199)
2. Obtencion neta de nueva financiación con entidades de crédito	(75.145)
(+) Obtencion de nueva financiación con entidades de crédito	94.481
(-) Devolución y amortización	(169.626)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(140.003)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	(4.261)
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	(74.399)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	105.469
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	31.070
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	
(+) Caja y bancos	23.815
(+) Otros activos financieros	7.255
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	31.070

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2008

Metrovacesa, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

1. Constitución, actividad y régimen legal de la Sociedad

a) *Constitución y domicilio Social*

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo, efectuándose transacciones entre ellas (véase Nota 21.e).

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.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 12 de febrero de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A. celebrada el 13 de febrero de 2008 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid..

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. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF – UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 9.527.388 y 723.657 miles de euros, respectivamente, y los resultados consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante ascienden a unas pérdidas de 737.583 miles de euros y a un importe de 1.744.440 miles de euros, respectivamente.

2. Fusiones, otros acuerdos societarios y combinaciones de negocios.

Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria

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, la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A. 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 566.568 miles de euros (véase Nota 18 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2007).
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 (véanse Notas 5.d y 11 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2007).
5. En el caso de que sea necesario por imperativo legal o para atender a los fines del acuerdo, los mencionados antiguos accionistas se comprometían a realizar otras operaciones societarias (ofertas sobre Gecina y su filial SIIC).
6. 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.

Del plan de separación societaria inicial quedan pendientes al 31 de diciembre de 2008 varias fases que pasamos a detallar a continuación, así como la evolución que han tenido en estos doce meses:

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 francés.
2. Opciones de compra y venta de la participación residual de Metrovacesa, S.A. en Gecina. Con fecha 24 de septiembre de 2008, los antiguos accionistas, quedaron liberados de adquirir la participación residual de acciones de la sociedad francesa condicionada suspensivamente a que la autoridad francesa apruebe por escrito y sin condiciones determinadas operaciones solicitadas por Gecina y Metrovacesa en relación con el acuerdo de separación. Al finalizar todas las fases, quedarán dichas acciones bajo la titularidad de Metrovacesa, S.A, pudiendo mantener dicha participación, que oscila entre un 4% y un 5% del total de las acciones, o disponerla de manera ordenada.

Como consecuencia del acuerdo de separación societaria mencionado en los párrafos anteriores, Gecina, S.A se considera como un activo financiero disponible para la venta de acuerdo con la aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad.

La consideración de Gecina como activos disponibles para la venta tiene los siguientes impactos principales en los estados financieros adjuntos:

- Valoración de la participación del 26,99% en Gecina como activos disponibles para la venta por importe de 1.452.352 miles de euros (86,40 euros por acción), correspondiente al coste en libros individuales a la fecha del acuerdo de separación societaria y a la fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad, que es inferior al importe por el que la misma será recuperada de conformidad con el acuerdo de separación societaria anteriormente mencionado.

Al 31 de diciembre de 2008, no se ha dotado ninguna provisión por el 4%-5% de las acciones de Gecina, que no están vinculadas al cambio de acciones por activos, según explicamos anteriormente, y estaban vinculadas a la compra a un precio pactado por los Sres. Rivero y Soler y que el 24 de septiembre fueron liberados de esta obligación. No se ha ajustado el valor de dichas acciones al valor de cotización de cierre dado que la Sociedad ha considerado su participación en Gecina de forma global, y el valor recuperable de la misma, en su conjunto, sigue siendo superior al valor en libros.

Al 31 de diciembre de 2008 la cotización de Gecina asciende a 49,64 por acción, y el valor de mercado de la misma asciende a 834.429 miles de euros.

- Contabilización del dividendo recibido y del dividendo a cuenta del ejercicio 2008, que ha sido satisfecho en el mes de enero de 2009, correspondiente a la participación en Gecina, S.A., que han ascendido a 126.240 miles de euros y que se presenta neto de impuestos por importe de 100.992 miles de euros, como "Ingresos financieros". En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que, si bien el acuerdo de separación mencionado anteriormente establece que los dividendos posteriores al 1 de enero de 2007 corresponden a los señores Rivero y Soler, las rentas netas de los activos aportados por Gecina, S.A., que son superiores al dividendo recibido, corresponden a Metrovacesa, S.A. a partir de la misma fecha.

Aún a pesar de haber transcurrido el plazo de un año desde su consideración como activos disponibles para la venta, dado que el retraso está causado por hechos o circunstancias fuera del control de Metrovacesa, S.A. pero que existen evidencias suficientes de que se sigue manteniendo el plan de transmisión de la participación, los Administradores han considerado adecuado la calificación de la participación como activos disponibles para la venta.

En relación con la participación de la Sociedad en Gecina, la transmisión al Grupo Metrovacesa de determinados activos inmobiliarios en Francia a cambio de acciones de Gecina está pendiente de aprobar por el regulador bursátil francés. No obstante lo anterior, los Administradores han formulado las cuentas anuales adjuntas bajo la hipótesis de que la participación en Gecina será recuperada de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de separación societaria.

Con fecha 28 de abril de 2008, se otorgó la escritura de fusión por absorción de Metrovacesa, S.A (Sociedad absorbente) y sus sociedades dependientes, Metrovacesa Rentas, S.A.U, Desarrollo comercial de Lleida, S.A.U, Iruñesa de Parques Comerciales, S.A, La Maquinista Vila Global, S.A.U, Zingurmun Iberia, S.L.U, Inmobiliaria Zabálburú Gestora de Comunidades, S.A.U, Star Inmogestión, S.A.U, Loin, S.A.U, y Monteburgos, S.L.U. (Sociedades Absorbidas).

Dicha fusión por absorción se produce 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 produzca ningún aumento de capital en Metrovacesa, S.A. al ser titular, de forma directa o indirecta, de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbidas.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las Sociedades Absorbente y Absorbidas recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por las nueve compañías mencionadas anteriormente a 31 de diciembre de 2007.
- Determinar el día 1 de enero de 2008, como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Estas operaciones de fusión se acogieron al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. La información requerida por dicha Ley se presenta vía Anexo I al final de estas cuentas anuales, habiéndose registrado todos los activos y pasivos en los estados financieros por la Sociedad receptora de la aportación a su valor neto en libros de la sociedad aportante, con excepción de los siguientes elementos patrimoniales que, de acuerdo con lo establecido por la normativa contable, se han valorado por el valor por el que figuran en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 preparadas bajo principios contables internacionales (NIIF-UE):

	Miles de euros de plusvalía
Asignación de plusvalía de Monteburgos a Inmovilizado Material	263.655
Asignación de plusvalía de La Maquinista a Inmovilizado Material	179.544
Asignación de plusvalía de Loinsa a Inmovilizado Material	30.375
Total plusvalía neta	473.574

Con fecha 30 de Junio de 2008, la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A. aprobó la fusión de Durante el ejercicio 2008 ha tenido lugar la venta del Centro Comercial La Maquinista, dándose de baja las plusvalías asociadas.

Fusión con Sacresa Terrenos 2, S.L.

Con fecha 30 de Junio de 2008, la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A. aprobó la fusión de Metrovacesa, S.A y Sacresa Terrenos 2, S.L mediante la absorción de ésta última por Metrovacesa, S.A. y traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio, comprendiendo todos los elementos que integran su activo y su pasivo, a Metrovacesa, que adquiriría por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de Sacresa Terrenos 2, S.L. todo ello, de conformidad con el Proyecto de Fusión.

Con fecha 30 de julio de 2008, el Consejo decidió, en ejecución de la autorización concedida por la Junta, dar por no cumplida la condición suspensiva a la que fue sometido el acuerdo de fusión, por lo que ha quedado sin efecto el acuerdo de fusión y la ampliación de capital.

Acuerdo de cambio de accionariado.

Con fecha 3 de diciembre de 2008 el accionista de control de la Sociedad comunicó haber alcanzado un acuerdo con seis entidades financieras para la reestructuración parcial de la deuda que dichas entidades tenían concedida. Por el acuerdo alcanzado, y en pago de las deudas contraídas con el accionista significativo, se entregarán a las entidades acreedoras 38.137.147 acciones de Metrovacesa, S.A., sociedad dominante del Grupo Metrovacesa, que representan el 54,75% del capital social.

Con fecha 30 de enero de 2009 se ha firmado el contrato de dación en pago de acciones entre dicho accionista y las entidades financieras, que incluye varias condiciones precedentes a las que está sujeto el acuerdo, ratificándose el acuerdo alcanzado el día 3 de diciembre de 2008. La fecha límite para hacer efectivo el contrato es el 13 de febrero de 2009.

3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) *Imagen fiel*

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2008 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 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. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008.

b) Principios contables

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 6, 7, 8 y 9)
- La valoración de los fondos de comercio (véase Nota 6)
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos por pensiones y otros compromisos con el personal (véase Nota 24)
- La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias e intangibles (véanse Notas 6, 7 y 8)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 9)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 15)
- La valoración de la participación en Gecina (véase Nota 2).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2008, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad ha incurrido en pérdidas en el ejercicio 2008 y al 31 de diciembre de 2008 el patrimonio neto y el fondo de maniobra son negativos. No obstante la situación de patrimonio neto negativo, según se indica en la Nota 14, la Sociedad no se encuentra inmersa en la causa de disolución establecida en el artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento: la disponibilidad de líneas de crédito otorgadas a la fecha y no utilizadas (véase Nota 16), así como en base al presupuesto para el ejercicio 2009 y del plan de negocio aprobado por los Administradores de la Sociedad. Dicho plan de negocio está basado en determinadas hipótesis y tendencias del mercado que incluyen principalmente ventas de activos relevantes en el ejercicio 2009 y contempla la obtención de ingresos suficientes para la generación de flujos de caja positivos en el ejercicio 2009.

d) Comparación de la información y Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el art. 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se consideran como cuentas anuales iniciales, por lo que no es obligatorio reflejar cifras comparativas.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el R.D. 1514/2007, a continuación se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, aprobadas por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre – PGC(90).

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

ACTIVO			PASIVO		
	31/12/2007	31/12/2006		31/12/2007	31/12/2006
INMOVILIZADO	3.197.602	6.182.304	FONDOS PROPIOS (Nota 15)	230.323	1.921.801
Gastos de establecimiento (Nota 6)	16.815	17.137	Capital suscrito	104.480	152.681
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7)	19.434	19.021	Prima de emisión	-	1.139.001
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)	1.708.858	1.752.752	Reserva de revalorización	-	6.530
Terrenos e inmuebles para arrendamiento	1.273.393	1.339.565	Otras reservas	(114.854)	340.279
Otras instalaciones y mobiliario	8.822	8.547	Pérdidas y Ganancias	380.004	385.097
Otro inmovilizado material	5.252	5.238	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(139.307)	(101.787)
Anticipos e inmovilizado en curso	612.556	568.701	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.160	1.160
Provisiones	(21.640)	(20.560)	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 16)	17.599	20.900
Amortizaciones	(169.525)	(148.739)	ACREEDORES A LARGO PLAZO	5.203.527	4.992.322
Inmovilizaciones financieras (Nota 9)	1.449.131	4.387.303	Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	4.849.517	4.632.842
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	1.039.605	3.994.231	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	109.972	171.618
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas (Nota 19)	577.603	381.766	Otros acreedores a largo plazo (Nota 18)	244.038	187.185
Cartera de valores a largo plazo	6.182	6.182	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-	677
Otros créditos	32.786	1.783			
Depósitos y fianzas a largo plazo	20.284	17.657			
Provisiones	(227.329)	(14.316)			
Deudores a largo plazo (Nota 11)	2.396	4.021			
Acciones Propias (Nota 15)	968	2.070			
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10)	70.961	55.235	ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.023.260	1.021.740
ACTIVO CIRCULANTE	3.207.306	1.720.384	Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	417.078	429.295
Existencias (Nota 12)	1.485.892	1.600.978	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 19)	5.288	5.344
Deudores	154.603	92.680	Acreedores comerciales	317.262	395.001
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 13)	95.782	77.257	Anticipos recibidos por pedidos (Nota 12)	48.469	136.463
Empresas del Grupo y Asociadas deudores (Nota 19)	82	65	Deudas por compras o prestación de servicios	100.593	134.217
Deudores varios	12.717	5.528	Deudas representadas por efectos a pagar	168.200	124.321
Administraciones Públicas (Nota 20)	50.071	13.392	Otras deudas no comerciales	237.382	154.758
Provisión	(4.049)	(3.562)	Administraciones Públicas (Nota 20)	88.551	37.484
Inversiones financieras temporales (Nota 14)	1.552.105	9.550	Otras deudas a corto plazo (Nota 21)	148.831	117.274
Tesorería	14.706	16.998	Ajustes por periodificación	1.334	2.167
Ajustes por periodificación	-	178	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 16)	44.916	35.175
TOTAL ACTIVO	6.475.869	7.957.923	TOTAL PASIVO	6.475.869	7.957.923

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			INGRESOS		
Reducción de existencias terminadas y en curso	141.623	-	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.e)	789.331	832.590
Aprovisionamientos (Nota 23.a)	260.511	513.740	Ventas de inmuebles	654.897	701.411
Consumo de solares	(31.342)	142.756	Ingresos por alquileres	128.449	129.280
Obras y servicios realizado por terceros	291.853	370.984	Prestaciones de servicios	5.985	1.899
Gastos de personal (Nota 23.b)	41.103	34.094	Aumento de existencias terminadas y en curso	-	118.514
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	34.953	33.598	Traspaso de existencias a inmovilizado	-	687
Amortización gastos primer establecimiento (Nota 6)	6.069	5.109	Trabajos realizados por la empresa para el inmovilizado (Nota 8)	17.482	10.874
Amortización inmovilizado inmaterial (Nota 7)	5.011	4.320	Otros ingresos de explotación (Nota 23.e)	19.167	20.266
Amortización inmovilizado material (Nota 8)	23.855	24.151			
Otros Gastos periodificables (Nota 10)	18	18			
Variación de las provisiones de tráfico	7.823	(5.111)			
Variación de las provisiones de existencias (Nota 12)	158	1.039			
Variación de las provisiones de insolvencia	731	2.484			
Variación otras provisiones de tráfico (Nota 16)	6.934	(8.634)			
Otros gastos de explotación	68.126	75.689			
Servicios exteriores (Nota 23.d)	61.371	68.868			
Tributos	6.755	6.821			
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	271.841	330.921			
Gastos financieros			Ingresos de participaciones en capital	270.491	174.962
Por deudas con empresas del Grupo y Asociadas (Nota 23.c)	6.133	5.486	De empresas del grupo y asociadas (Nota 23.c)	270.491	174.962
Por deudas con terceros y gastos asimilados (Nota 23.h)	256.698	202.079	Otros intereses e ingresos asimilados	17.232	8.065
Diferencias negativas de cambio	1.199	-	Empresas del grupo y asociadas (Nota 23.c)	16.820	7.158
			Otros intereses	412	907
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	23.693	-	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	24.538
BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	295.534	306.383			
Variación de la provisión para riesgos y gastos (Nota 23.g)	-	1.419	Beneficios procedentes del inmovilizado (Nota 23.f)	306.774	131.226
Variación de las provisiones del inmovilizado (Nota 23.g)	213.619	(14.239)	Beneficios por operaciones con acciones propias (Nota 23.f)	792	655
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control (Nota 23.g)	66	396			
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			

La Sociedad ha elegido como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de de enero de 2008.

A continuación, y de acuerdo con la normativa vigente, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 elaborado conforme al PGC(90) y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007:

	Miles de Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC(90)*	230.323
Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad	
Acciones propias	(967)
Eliminación de gastos de primer establecimiento	(16.823)
Operaciones de cobertura	43.865
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	256.398

(*) Obtenido de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, preparadas de acuerdo con principios y normas de contabilidad aplicables en dicha fecha.

La nueva normativa contable supone, con respecto a la que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración, forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales. En concreto, las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales son las siguientes:

- Los importes de autocartera en poder de la sociedad minoran los fondos propios.
- Se han eliminado los gastos de ampliación de capital.
- Gastos de constitución de préstamos se registran neteando la deuda y se imputan a resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.
- La pérdida de valor en participaciones en empresa del grupo y asociadas se evaluará como diferencia entre el coste neto y el valor recuperable en lugar de atender al valor neto contable.
- Los instrumentos financieros derivados se registran con cambios en reservas, al ser considerados como instrumentos financieros de cobertura
- Los bienes sujetos a contratos de leasing han pasado a registrarse por naturaleza.
- Los Gastos a distribuir en varios ejercicios han pasado a minorar el pasivo que los generó.
- La incorporación a las cuentas anuales de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo.
- Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2008 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2007 salvo los explicados en el apartado d de esta misma nota, por la aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

h) 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.

4. Distribución del resultado.

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2008, 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
Pérdidas obtenidas en el ejercicio	(196.886)
Distribución:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	196.886
	196.886

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales para el ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

a) Inmovilizaciones intangibles

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

1) Fondo de comercio:

El inmovilizado intangible 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 6).

El fondo de comercio se somete, al menos anualmente, a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

2) Aplicaciones informáticas:

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.

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias 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, la sociedad 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.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.a)

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización y de las asignaciones de plusvalías como consecuencia de combinaciones de negocios se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

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 período de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del mismo y se registran neteándose de los gastos financieros en el epígrafe "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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.

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

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de 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.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.b) relativa al inmovilizado material.

d) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

e) Instrumentos financieros.

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- e) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cada fecha de balance, la sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto Metrovacesa, S.A. enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para el resto de activos financieros Metrovacesa, S.A. enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y en el valor teórico contable, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y swaps de inflación.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

Los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, al 31 de diciembre de 2008 cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2008 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado

f) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2008 la sociedad mantiene 762.261 acciones propias valoradas por un importe de 38.167.419 euros. En la nota 12 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Al 31 de diciembre de 2008 la cifra total de acciones de la sociedad en el balance representaba el 1,09%, del total de acciones de Metrovacesa, S.A. a esa fecha.

g) 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 período de construcción, así como otros

costes directos e indirectos imputables a los mismos. 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.

h) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad 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 las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

i) Provisiones y contingencias.

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones 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, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Provisiones para impuestos

Se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.

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. Las provisiones por terminación de obra, incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción. Se incluye la estimación de costes que se pudieran producir en el corto plazo, una vez terminadas las obras, por la realización de pequeñas reparaciones, servicio de postventa y otras contingencias en las promociones entregadas e imputadas a resultados.

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.

j) 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Este momento suele coincidir con la escrituración del bien en 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 de clientes" del pasivo del Balance de Situación adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, el beneficio o pérdida se recoge como "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado". 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 se produce en la fecha en la que se escritura la compraventa.

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

k) 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. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Al 31 de diciembre de 2008 existe una provisión por este concepto que asciende a 4.417 miles de euros y se encuentra registrada en el epígrafe "Provisión para reestructuraciones" (véase Nota 15.1).

l) Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

m) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

n) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

Al cierre del ejercicio 2008 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 2.

6. Inmovilizaciones intangibles

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008, son los que se muestran a continuación:

	Miles de euros				
	01/01/2008	Altas por fusión	Altas	Bajas	31/12/2008
Coste:					
Fondo de comercio	18.795	46.852	177	(46.852)	18.972
Propiedad industrial	11	-	-	-	11
Aplicaciones informáticas	22.823	-	5.499	-	28.322
	41.629	46.852	5.676	(46.852)	47.305
Amortización acumulada:					
Fondo de comercio	(6.562)	-	(19)	-	(6.581)
Propiedad industrial	(11)	-	-	-	(11)
Aplicaciones informáticas	(15.621)	-	(4.731)	-	(20.352)
	(22.194)	-	(4.750)	-	(26.944)
Inmovilizado intangible	19.435	46.852	926	(46.852)	20.361

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..

En el ejercicio 2008, la sociedad Monteburgos, S.L se fusionó con la sociedad Metrovacesa, S.A. El fondo de comercio asignado a esta sociedad se correspondía íntegramente con el impuesto diferido registrado en una combinación de negocios, al ser el precio de compra el valor de mercado de los activos sin considerar el efecto fiscal. Una vez realizada dicha fusión con la sociedad dominante el coste contable pasa a ser fiscalmente deducible y se ha procedido a la regularización del fondo de comercio contra el impuesto diferido.

Los elementos totalmente amortizados a cierre de ejercicio ascienden a 11 miles de euros que se corresponden con el inmovilizado registrado bajo el epígrafe "Propiedad industrial" y "Aplicaciones informáticas".

Deterioros

A 31 de diciembre de 2008, la sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

7. Inmovilizaciones materiales

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008, son los que se muestran a continuación:

	Miles de euros					
	01/01/2008	Altas por fusión	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2008
Coste:						
Inmuebles para uso propio	1.297	-	-	(63)	-	1.234
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	8.822	-	1.755	(18)	-	10.559
Otro Inmovilizado material	5.252	-	387	-	-	5.639
Anticipos e inmovilizado en curso	612.557	279.819	298.896	(53.179)	(39.817)	1.098.276
	627.928	279.819	301.038	(53.260)	(39.817)	1.115.708
Deterioro:						
Inmuebles para uso propio	-	-	-	-	-	-
Inmovilizado en curso	(4.598)	-	(63.537)	6.692	-	(61.443)
	(4.598)	-	(63.537)	6.692	-	(61.443)
Amortización Acumulada:						
Inmuebles para uso propio	(75)	-	(18)	13	-	(80)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(3.446)	-	(769)	-	-	(4.215)
Otro Inmovilizado material	(4.919)	-	(325)	4	-	(5.240)
	(8.440)	-	(1.112)	17	-	(9.535)
Inmovilizado material neto	614.890	279.819	236.389	(46.551)	(39.817)	1.044.730

Inmuebles para uso propio

En este epígrafe la sociedad recoge principalmente los locales e instalaciones correspondientes a diversas delegaciones como Alicante, Algeciras, Asturias y Valladolid.

Anticipos e inmovilizado en curso

Las adiciones más significativas en el inmovilizado en curso corresponden a la compra de un suelo en el polígono industrial en Manoteras (Madrid) por importe de 26.500 miles de euros, para la futura construcción de edificios de oficinas, la compra a empresas vinculadas del proyecto de Vilamarina, situado en Barcelona, para la construcción de un centro comercial, un hotel y un edificio de oficinas, por importe de 120.819 miles de euros, al edificio de oficinas de Cristalia (Campo de las Naciones, Madrid), por importe de 10.828 miles de euros, al edificio de oficinas en Las Tablas (Madrid) por importe de 18.969 miles de euros, y al edificio de oficinas y hotel en Diagonal 199 (Barcelona), por importe de 18.677 miles de euros.

Con motivo de la fusión, el alta más significativa se debe a la sociedad Monteburgos, que aportó un suelo en Las Tablas (Madrid) por importe de 258.316 miles de euros. El resto de adquisiciones no han sido relevantes a nivel individual, sino que corresponden a diversos proyectos actualmente en desarrollo.

Algunas de estas inversiones han sido posteriormente traspasadas a la cuenta de "Inmovilizado para arrendamiento", como la entrada en explotación del Hotel Manoteras por importe de 15.893 miles de euros, en el primer trimestre del 2008, y al edificio Cristalia, por importe de 48.371 miles de euros, situado en Campo de las Naciones (Madrid). El resto de traspasos recogen principalmente el traspaso desde existencias de un solar en construcción correspondiente al complejo del centro comercial La Maquinista, por importe de 38.799 miles de euros, por haberse destinado su uso a alquiler.

Del coste registrado en este epígrafe, se corresponde al valor de los solares un importe de 865.747 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2008 existen compromisos de compra por un importe de 121.740 miles de euros, de los cuales se ha materializado en pagos un importe de 54.552 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 2008 han ascendido a 23.982 miles de euros, registrándose la capitalización como "Gastos financieros capitalizados" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad mantiene elementos del inmovilizado material amortizados al 100% por importe de 4.940 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 2008 asciende a 5.401 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 205 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2008 existen activos en curso por importe de 180.806 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende a 97.670 miles de euros (véase Nota 16).

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.

Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 61.443 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las valoraciones realizadas por Atisreal Tasaciones Hipotecarias, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo. El efecto de dichas dotaciones se encuentra recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

8. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008, son los que se muestran a continuación:

	Miles de euros					
	01/01/2008	Altas por fusión	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2008
Coste:						
Inmuebles para arrendamiento	1.272.096	277.848	18.214	(310.784)	78.616	1.335.990
	1.272.096	277.848	18.214	(310.784)	78.616	1.335.990
Deterioro:						
Inmuebles para arrendamiento	(17.041)	-	(5.334)	5.238	-	(17.137)
	(17.041)	-	(5.334)	5.238	-	(17.137)
Amortización Acumulada:						
Inmuebles para arrendamiento	(161.084)	(21.450)	(24.829)	34.234	-	(173.129)
	(161.084)	(21.450)	(24.829)	34.234	-	(173.129)
Inversiones inmobiliarias	1.093.971	256.398	(11.949)	(271.312)	78.616	1.145.724

Inmuebles para arrendamiento

Como adquisiciones provenientes de la fusión, las altas más significativas reflejadas en la cuenta "Inmuebles para arrendamiento" corresponden al centro comercial Thader por un importe de 80.637 miles de euros, el hotel Paseo del Arte, por un importe de 35.643 miles de euros, y el centro comercial La Maquinista por importe de 130.560 miles de euros. Por otra parte, la alta más significativa del ejercicio 2008 corresponde a la adquisición de una parcela en el Parque Empresarial Euronova por 5.333 miles de euros.

La mayor parte de los trasposos reflejados en la cuenta de "Inmuebles para arrendamiento" corresponden a trasposos de inmovilizado en curso por la puesta en explotación de tres proyectos, el Edificio Cristalia por un importe de 48.371 miles de euros, el hotel de Manoterías, por un importe de 15.893 miles de euros, y el edificio Cadagua, por un importe de 12.904 miles de euros.

Las bajas más significativas se deben a la venta del edificio Indocentro, situado en Madrid, por un importe de 43.450 miles de euros, obteniendo un beneficio de 17.230 miles de euros; la venta de los centros comerciales La Maquinista, situado en Barcelona, y Habaneras, situado en Torrevieja, Alicante, por un importe total de 419.000 miles de euros, obteniendo un beneficio por importe de 72.254 miles de euros; la venta del edificio de oficinas de Recoletos, situado en Madrid, por un importe de 24.000 miles de euros, obteniendo un beneficio por importe de 15.844 miles de euros; y al edificio situado en Goya, Madrid, por un importe de 40.000 miles de euros, obteniendo un beneficio por importe de 9.822 miles de euros. Dichos beneficios se han recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

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 10.914 miles de euros por este concepto, siendo el valor neto contable del mismo 10.253 miles de euros, mientras que el epígrafe "Otros pasivos financieros" incluye el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías asignadas a los activos (véase Nota 16).

Del total del coste registrado en este epígrafe, un importe de 274.770 miles de euros corresponde al valor de los solares.

Al 31 de diciembre de 2008 existen activos inmobiliarios por importe de 848.019 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende a 1.280.673 miles de euros (véase Nota 16).

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias amortizados al 100% por importe de 24.704 miles de euros.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, de acuerdo con las valoraciones realizadas por el mencionado experto independiente, asciende a 2.930.244 miles de euros.

Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantiene una provisión para inversiones inmobiliarias por importe de 17.136 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las valoraciones realizadas por Atisreal Tasaciones Hipotecarias, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo. El efecto de dichas dotaciones se encuentra recogido en el epígrafe "Deterioro y pérdidas por enajenación del inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

La ocupación real de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008, se sitúa en un 89,31% 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 2008
En Viviendas	16.928
En Oficinas	440.667
En Trasteros	1.225
En Garajes	255.955
En Hoteles	140.053
En Locales	36.338
En Centros Comerciales	71.699
En Industrial	4.350
Residencia 3ª Edad	7.682
Otros	16.061
Total	990.958

9. Inmovilizaciones financieras

a) *Inversiones financieras a largo plazo*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

Categorías	Miles de euros			
	Clases instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Créditos y otros	Derivados	Total
	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2008
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	25.107	-	25.107
Préstamos y partidas a cobrar	-	238.319	-	238.319
Activos financieros disponibles para la venta:				
- Valorados a valor razonable	6.060	-	-	6.060
Derivados de cobertura	-	-	26.371	26.371
Total	6.060	263.426	26.371	295.857

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El epígrafe de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende a 25.107 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.

Préstamos y partidas a cobrar

El epígrafe de “Préstamos y partidas a cobrar” del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende a 238.319 miles de euros, se debe casi en su totalidad a dos créditos concedidos en el ejercicio 2008 a la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L., por importe de 221.500 miles de euros. Estos créditos deberían haber sido devueltos con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, incrementadas las cantidades con el interés estimado al Euribor a 3 meses, más un 0,75%, que asciende al 31 de diciembre de 2008 a 12.163 miles de euros. Estos importes se estima que serán recuperados según se indica en la Nota 26.

En el epígrafe de “Derivados” se recoge la valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende 26.371 miles de euros.

Activos financieros disponibles para la venta

Este epígrafe incluye participaciones minoritarias en empresas no consolidadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de euros
	31-12-08
Benicassim Golf, S.L.	1.695
Parque Central Agente Urbanizador	1.950
Volca Inmuebles, S.L.	1.782
Otros	756
	6.183

Deterioros:

Las variaciones derivadas de pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2008 han sido las siguientes:

	Miles de Euros		
	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Activos disponibles para la venta	(123)	-	(123)

b) Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Clases instrumentos financieros a corto plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
- Mantenidos para negociar	18	-	-	18
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	294	5.019	5.313
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.924	1.924
Total	18	294	6.943	7.255

Por otra parte, el epígrafe de “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 de “Créditos y otros” asciende a 5.019 miles de euros, recoge los depósitos y fianzas a corto plazo, que 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, por una parte, y el dividendo a cobrar que asciende a 4.648 miles de euros.

El epígrafe de "Activos a valor razonable con cambios y pérdidas mantenidos para negociar" del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende a 18 miles de euros recoge valores negociables de otras empresas que la Sociedad tiene previsto liquidar en el corto plazo.

Deterioros:

A 31 de diciembre de 2008, la sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

c) Inversiones en patrimonio en empresas de grupo, asociadas y multigrupo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en patrimonio en empresas del grupo, asociadas y multigrupo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

	No corriente	Corriente
Instrumentos de patrimonio	330.327	-
Créditos y otros	91.080	3.140
Total Inversiones en patrimonio en empresas de grupo, asociadas y multigrupo	421.407	3.140

Instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2008 es la siguiente:

	% 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)	-
Metroparque, S.A.	100,00%	-	52.212	-	52.212
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	60,00%	-	1.354	-	1.354
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	-	50,00%	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	-	80,00%	-	-	-
Fonfir I, S.L.	50,00%	-	754	(738)	16
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	50,00%	-	3.770	(2.250)	1.520
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	50,00%	-	5.776	(807)	4.969
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	100,00%	-	8.247	(3.795)	4.452
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
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
Metropolitana Castellana, S.L.	10,00%	90,00%	4.073	-	4.073
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	100,00%	-	1.125	(153)	972
Acoghe, S.L.	100,00%	-	1.634	(318)	1.316
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	100,00%	-	12.711	-	12.711
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	45,00%	-	-	-
Valnim Edificaciones, S.L.	63,33	-	318	(143)	175
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	100,00%	-	60	(30)	30
Bami Berlin Grundstück GmbH	100,00%	-	4.028	(2.857)	1.171
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	100,00%	-	28	(28)	-
Bami Berlin Objekt GmbH & Co.KG	-	100,00%	-	-	-
Sadorma 2003, S.L.	99,86%	0,14%	7.250	(3.455)	3.795
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	(358)	1.044
L'Esplai Valencia, S.L.	37,43%	-	225	-	225
Grupo Asturcontinental	45,00%	-	534	-	534
Promociones Alegrosa, S.A.	44,00%	-	265	-	265

	% Participación Directa	% Participación Indirecta	Miles de euros		
			Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable
Grupo Coto de los Ferranes	45,00%	-	2.284	-	2.284
Promociones Vallebramen, S.L.	100,00%	-	15.901	(2.169)	13.732
Resiter Integral, S.A.	49,00%	-	59	(1)	58
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	50,00%	-	-	-
Habitatrix, S.L.	100,00%	-	2.522	(68)	2.454
Pentapolitano, S.L.	100,00%	-	480.112	(410.524)	69.588
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	-	50,00%	-	-	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antes Alqlunia 13)	-	42,00%	-	-	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	100%	-	34.901	-	34.901
Project Maple BV I	-	100,00%	-	-	-
Platin 173 GMBH	100,00%	-	65.642	(19.343)	46.299
Global Carihuela	90,00%	10,00%	2	(2)	-
Vertiarama, S.L	89,99%	10,01%	2	(2)	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L	100,00%	-	3	-	3
Metrovacesa France	100,00%	-	37	(37)	-
Varitelia Distribuciones, S.L	100,00%	-	3	-	3
Vailen Management, S.L	100,00%	-	3	(1)	2
Jelone Holding BV	100,00%	-	25	(25)	-
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 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%	-	-	-
SCI Tour Signal	5,00%	95,00%	-	-	-
Total			777.793	(447.466)	330.327

El resumen del patrimonio según los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 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	104	(2.732)	(2.567)
Metroparque, S.A.	56.194	16.573	7.485	80.252
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	2.257	(44)	49	2.262
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	6.972	1.781	3.093	11.846
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	14.010	627	1.367	16.004
Fonfir I, S.L.	2	15	1	18
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	3.771	(2.258)	12	1.525
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	6.514	(1.607)	122	5.029
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	2.500	500	1.452	4.452
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	1.000	2.374	252	3.626
Promotora Metrovacesa, S.L.	9.139	(1.894)	(1.045)	6.200
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	393	400	(395)	398
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	393	399	(395)	397
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	393	400	(395)	398
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	393	398	(395)	396
Valleverde Promotora Cantabro Leonesa, S.L.	1.600	388	46	2.034
Grupo Pegesa	2.479	9.494	8.448	20.421
Metropark Aparcamientos, S.A.	8.707	3.216	4.337	16.260
Metropolitana Castellana, S.L.	743	2.748	3.609	7.100
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	363	73	531	967
Acoghe, S.L.	1.600	(297)	214	1.517
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	1.481	11.593	1.118	14.192
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	5.437	29.579	2.009	37.025
Valnim Edificaciones, S.L.	239	36	(1)	274

	Miles de euros			
	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	(20)	(12)	28
Bami Berlin Grundstück GMBH	4.025	(2.353)	(500)	1.172
Bami Berlin Verwaltungs GMBH	25	7	(367)	(335)
Bami Berlin Objekt GmbH & Co.KG	3.711	(8.005)	(26)	(4.320)
Sadorma 2003, S.L.	7.260	(2.095)	(2.579)	2.586
Global Murex Iberia, S.L.	14	12.523	(30.034)	(17.497)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	500	1.813	1.147	3.460
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	3.497	871	92	4.460
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	450	61.218	(33)	61.635
Espacios del Norte, S.A.	1.503	(404)	(67)	1.032
Valdicsa, S.A.	4.207	0	(436)	3.771
L'Esplai Valencia, S.L.	601	169	(4)	766
Grupo Asturcontinental	409	1.171	761	2.341
Promociones Alegrosa, S.A.	601	1.265	785	2.651
Grupo Coto de los Ferranes	4.808	23.938	2.007	30.753
Promociones Vallebramen, S.L.	3.020	4.216	(710)	6.526
Resiter Integral, S.A.	120	9	(12)	117
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	12.000	(220)	(396)	11.384
Habitatrix, S.L.	2.523	(89)	6	2.440
Pentapolitano, S.L.	1.060	272.026	(196.262)	76.824
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	18.000	(54)	(1.763)	16.183
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alqunia 13, S.L.)	6.000	69	(2)	6.067
Metrovacesa France	37	0	(4.960)	(4.923)
SCI Tour Signal	1.000	-	-	1.000
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	55.087	1.395	18.895	75.377

Los movimientos más significativos del ejercicio se detallan a continuación:

Participaciones en empresas del grupo

Con fecha 12 de noviembre de 2008, se ha liquidado la sociedad Durbask, S.A en la que la sociedad poseía una participación del 50%. En dicha operación se ha generado un beneficio de 43 miles de euros que figuran en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

Con fecha 23 de julio de 2008, se ha procedido a la capitalización de un préstamo concedido a la sociedad Platín 173 GMBH por importe de 65.614 miles de euros. Como consecuencia de dicha capitalización la participación en dicha sociedad ha ascendido al 100%.

Con fecha 13 de marzo de 2008 Metrovacesa, S.A. ha realizado una operación de permuta mediante la entrega de la participación del 40% que mantenía en el capital social de Globalmet, S.A. y recepción de terrenos y solares en Toledo. Esta operación ha generado el reconocimiento en el balance de situación adjunto al 31 de diciembre 2008 de un importe de 23.354 miles de euros, en concepto de terrenos y solares, con préstamo hipotecario asociado por importe 2.679 miles de euros y el reconocimiento de un resultado positivo de 19.875 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, al considerar el Grupo que la permuta financiera tiene carácter comercial.

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 era la estructura societaria fiscalmente más eficiente que el Grupo ha constituido para formalizar la adquisición en el ejercicio 2007 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). La venta del Edificio HSBC y de la sociedad Project Maple II BV se ha formalizado con fecha 5 de diciembre de 2008.

Con fecha 1 de septiembre de 2008 se produce la venta a la sociedad Centros Comerciales Metropolitanos, S.A, del 5% de la sociedad Metrovacesa Iberoamericana, S.A. Dicha operación origina una pérdida de 324 miles de euros que figuran en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros". Posteriormente, con fecha 20 de noviembre de 2008 se produce una reducción de capital en dicha sociedad de 1.186 miles de euros. Finalmente, con fecha 3 de diciembre se procedió a la venta de la participación restante por un importe de 4.610 miles de euros, lo que ha originado un beneficio de 1.879 miles de euros que figura en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

Con fecha 10 de diciembre de 2008, se ha procedido a la compra de una participación del 5% en la sociedad francesa SCI Tour Signal. El precio de compra de dicha adquisición ha sido de 0,05 miles de euros. Dicha sociedad tiene como objeto social la construcción de inmuebles, la financiación de compras y operaciones de construcción, entre otras.

Participaciones en empresas asociadas

Con fecha 16 de junio de 2008, se ha procedido a la venta de la participación de un 44,08% en la sociedad Campus Patrimonial. Las pérdidas generadas en esta venta ascienden a 987 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

Con fecha 11 de julio de 2008, se ha producido la venta de la participación de un 35% en las sociedades Planiger, S.A. y Planiger Milenium S.A. , ascendiendo los beneficios generados en esta operación a 1.769 y 182 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

Créditos y otros

El epígrafe "Créditos y otros" recoge los créditos a largo plazo concedidos a las empresas del Grupo y Asociadas que devengan un tipo de interés de mercado con el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo		
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	1.295	14
Bami Berlin Grundstück GMBH	10.124	1.313
Bami Berlin Verwaltungs	450	3
Promociones Valleramen, S.L.	7.997	196
Project Maple I BV	20	2
Platin 173	349	-
Jelone Holding, B.V.	31	2
Mchg Philippen Beheer B.V.	54.279	1.255
Metrovacesa Francia	11.758	351
Koegnissallee Immobilien I KG	457	-
Koegnissallee Immobilien II KG	1.062	-
Koegnissallee Immobilien III KG	1.758	-
Koegnissallee Immobilien IV KG	337	-
Koegnissallee Immobilien V KG	775	-
Espacios del Norte	63	-
Valdicsa	325	4
Total Créditos Empresas del Grupo y Asociadas	91.080	3.140

Deterioros:

A 31 de diciembre de 2008, las pérdidas por deterioro registradas en estos epígrafes son los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Dotación	Aplicación	Saldo final
Provisión por depreciación de instrumentos financieros	227.206	228.321	(8.061)	447.466
Total Provisión por depreciación de instrumentos financieros	227.206	228.321	(8.061)	447.466
Provisión por créditos a empresas de grupo y asociadas	-	27.619	-	27.619
Provisión por créditos a empresas de grupo y asociadas	-	27.619	-	27.619

La provisión más significativa registrada en el ejercicio 2008 por depreciación de instrumentos financieros corresponde a Pentapolitano, S.L. por importe de 203.130 miles de euros.

La provisión por créditos a empresas del Grupo y Asociadas corresponde fundamentalmente al deterioro de la totalidad del préstamo concedido a la sociedad participada Global Murex Ibérica, S.L.

10. Activos no corrientes mantenidos para la venta

En este epígrafe se recoge la inversión del 26,99% en la sociedad francesa Gecina por importe de 1.452.352 miles de euros, tal y como se ha establecido en el acuerdo de Separación Societaria descrito en la Nota 1.

11. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

	Miles de Euros
Terrenos y solares	685.376
Obra en curso de construcción de ciclo largo	229.817
Obra en curso de construcción de ciclo corto	101.773
Edificios construidos	385.480
Anticipos de proveedores	11.595
Total	1.414.041

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

	Miles de euros							
	01/01/2008	Altas	Altas por fusión	Bajas	Traspaso a Obra en Curso	Traspaso a Edificios Terminados	Traspaso a Inv. Inmobiliarias	31/12/2008
Terrenos y solares	698.847	58.389	-	(11.693)	(11.290)	-	(38.799)	695.454
Obra en curso	653.446	137.656	23.037	-	11.290	(492.159)	-	333.270
Edificios construidos	123.200	94.824	23	(284.572)	-	492.159	-	425.634
Anticipos a proveedores	15.542	9.882	-	(13.829)	-	-	-	11.595
Provisiones	(5.142)	(59.564)	-	12.794	-	-	-	(51.912)
Total	1.485.893	241.187	23.060	(297.300)	-	-	(38.799)	1.414.041

Al 31 de diciembre de 2008 existen activos incluidos en el epígrafe de "Existencias" por un importe total de 292.529 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende a 274.510 miles de euros (véase Nota 16).

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	185.946	(40.968)	144.978
Andalucía Occidental	257.585	(2.212)	255.373
Asturias y Cantabria	385	(19)	366
Castilla León	130.716	(645)	130.071
Cataluña	185.283	(487)	184.796
Centro	177.788	(1.456)	176.332
Costa del Sol	71.702	(84)	71.618
Galicia	25.266	-	25.266
Málaga	75.157	-	75.157
Murcia y Almería	135.328	(488)	134.840
Valencia	207.837	(5.553)	202.284
Otros	1.365	-	1.365
Total	1.454.358	(51.912)	1.402.446

Los gastos financieros capitalizados en existencias en el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 36.243 miles de euros. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2008 asciende a 100.998 miles de euros.

Los compromisos de venta de suelos ascienden a 12.171 miles de euros, habiendo recibido entregas a cuenta por importe de 6.239 miles de euros. Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2008 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ascienden a 255.301 miles de euros, de los cuales 42.660 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, siendo anticipos de clientes y registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2008, dentro del epígrafe de pasivo corriente. En estos epígrafes también se recoge el importe recibido por las reservas, que al 31 de diciembre de 2008 asciende a 694 miles de euros y de arrendatarios por importe de 694 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2008 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 68.968 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 11.014 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 2008. Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran otras entregas a cuenta por importe de 582 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad mantiene una provisión para existencias por importe de 51.912 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las valoraciones realizadas por Savills, tasadores independientes no vinculados al Grupo Metrovacesa. El efecto de dichas dotaciones se encuentra recogido en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

El valor de mercado de las existencias de la Sociedad, de acuerdo con las valoraciones realizadas por el mencionado experto independiente, asciende a 2.224.467 miles de euros.

12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del Balance de Situación presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2008:

	Miles de Euros
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	76.237
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	315.872
Deudores varios	47.105
Personal	1.790
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18)	5.768
Total	446.772

El importe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del Balance de Situación adjunto recoge íntegramente los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias y una cuenta por cobrar a la sociedad Bami Newco, S.A consecuencia de la operación de venta de activos 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.

Dentro del "Deudores varios" se recogen los importes pendientes de cobro por otros servicios o actividades de la compañía. El mayor parte del saldo se corresponde con el dividendo a cobrar a cuenta de los resultados de Gecina por importe de 33.619 miles de euros. El resto del saldo se corresponde, principalmente, con una factura por servicios de Bami Newco por importe de 5.690 miles de euros. Esta factura corresponde a varios gastos anticipados pagados por MVC en concepto de suministros de los edificios que han vendido a Bami.

13. 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.

14. Patrimonio Neto y Fondos propios

El movimiento habido en el epígrafe de patrimonio neto y fondos propios durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

Fondos propios

	Miles de euros					
	Capital Suscrito	Acciones Propias	Otras Reservas	Dividendo A Cuenta	Resultado Ejercicio	Total
Saldo inicial	104.480	-	(114.854)	(139.307)	380.004	230.323
Distribución de beneficios	-	-	240.000	139.307	(380.004)	(697)
Primera aplicación NPGC	-	(967)	(16.823)	-	-	(17.790)
Variación autocartera	-	(37.200)	85	-	-	(37.115)
Fusión	-	-	(660)	-	-	(660)
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	(196.886)	(196.886)
Saldo final	104.480	(38.167)	107.748	-	(196.886)	(22.825)

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2008, 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.

Al 31 de diciembre de 2008, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones. La cotización de las mismas al 31 de diciembre de 2008 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 36,98 y 47,33 €/acción, respectivamente.

De acuerdo con el artículo 260.1 punto 4º del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (TRLSA), la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente.

Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

Asimismo y aunque de forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2008.

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/08	(29.748)
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	6.923
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/08	22.825
<i>Menos, de forma excepcional este ejercicio</i>	
<i>Pérdidas por deterioro registradas en 2008 por inmovilizado material</i>	95
<i>Pérdidas por deterioro registradas en 2008 por inversiones inmobiliarias</i>	56.855
<i>Pérdidas por deterioro registradas en 2008 por existencias</i>	46.769
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2008 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA	80.894

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 2008, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja.	-	56.155.357	56.155.357	80,62%
ING Group	-	4.665.192	4.665.192	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	2.093.702	-	2.093.702	3,01%
Total	2.093.702	60.820.549	62.914.251	90,33%

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	7.809.318	11,21%
ING Group N.V		
ING Bank N.V	4.102.590	5,89%
Otras participaciones	562.602	0,81%

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 14 de marzo de 2008, 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 2008 la Sociedad posee 762.261 acciones propias representativas de un 1,09% del capital social de la Sociedad Dominante. El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.143.392 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición 50 euros.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2008 y 2007 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 2007 (*)	13.413	967
Compras	828.186	41.251
Ventas	(79.338)	(4.051)
Saldo al 31 de diciembre de 2008 (**)	762.261	38.167

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

(**) Sobre el número de acciones en circulación al 31-12-2008

El resultado obtenido por las operaciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2008 se encuentra registrado dentro del epígrafe "Reservas voluntarias" en el Patrimonio Neto adjunto por importe de 85 miles de euros.

Otras reservas

El detalle de "Otras reservas" al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros
Reserva legal	20.896
Reserva por redondeo del capital a euros	125
Reservas voluntarias	103.550
Reservas por primera aplicación NPGC	(16.823)
Total	107.748

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 2008 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) Reservas por primera aplicación NPGC

Este capítulo incluye una reserva con saldo deudor por importe de 16.790 miles de euros, motivado principalmente por el reconocimiento del epígrafe de gastos de establecimiento reconocidos al inicio del ejercicio.

Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del balance de situación adjunto 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 16).

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de euros		
	01/01/2008	Adiciones / Disminuciones	31/12/2008
Valoración de derivados	43.865	(50.788)	(6.923)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	43.865	(50.788)	(6.923)

Los ajustes en patrimonio por valoración y tipo de derivados son los siguientes:

	Miles de euros
	31.12.08
Derivados de tipos de interés	(26.881)
Derivados de inflación	16.991
Efecto antes de impuestos	2.967
Reservas netas de impuestos	6.923

15. Provisiones y contingencias

15.1. Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2008 se indica a continuación:

Tipo de Provisión	Miles de euros			
	01/01/2008	Aumentos	Disminuciones	31/12/2008
Para impuestos	3.175	12.493	(12.573)	3.095
Para responsabilidades	9.077	54.056	(8.734)	54.399
Para inversiones financieras	5.348	135.114	(890)	139.572
Para reestructuraciones	-	4.417	-	4.417
Total	17.600	206.080	(22.197)	201.483

Los epígrafes de provisiones para impuestos y para responsabilidades 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.

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.

Las principales dotaciones del ejercicio de la provisión para responsabilidades corresponden a la provisión estimada por la operación de Grande Armée, por un importe de 40.000 miles de euros, y la provisión estimada por los diferentes litigios y contingencias, por un importe de 14.000 miles de euros.

Las principales dotaciones del ejercicio de la provisión para inversiones financieras corresponden a la estimación de las pérdidas previstas relacionadas con las sociedades dependientes a través de las cuales se gestionan las operaciones de Walbrook y Koegnissalle (Jelone Holding BV y Vertiarama, respectivamente) que se detallan posteriormente. Las pérdidas previstas por estas operaciones han ascendido a 65.000 y 60.101 miles de euros, respectivamente, y corresponden fundamentalmente, en el caso de Walbrook a la diferencia entre los compromisos de pagos adquiridos y el valor de mercado estimado de los activos por desarrollar o adquirir, y en el caso de Koegnissalle al patrimonio neto negativo de la filial Vertiarama.

El epígrafe de provisiones para reestructuración registra una provisión por el pasivo devengado por este concepto en función de las indemnizaciones acordadas al cierre del ejercicio.

Provisiones corrientes

Las provisiones para operaciones comerciales recogen 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.

15.2 Contingencias

Walbrook Square

En septiembre de 2007, la Sociedad firmó la adquisición de un derecho de arrendamiento sobre Walbrook Square por 250 años con Legal & General. El proyecto contemplaba el derribo y construcción de un nuevo proyecto, formado por edificios de oficinas, locales comerciales y acceso directo a la estación de metro de Bank.

En el tercer trimestre del ejercicio 2008, la Sociedad Dominante y Legal & General han alcanzado un acuerdo para extender el pago del complejo Walbrook Square como consecuencia de las adversas condiciones actuales de los mercados financieros internacionales. El nuevo acuerdo contempla un nuevo calendario de pagos, con fecha límite para completar la adquisición en octubre del ejercicio 2010, acordando que el pago del importe total de 240 millones de libras se realizará en cuotas trimestrales. Se ha realizado un primer pago por 12 millones de libras, en concepto de fianza.

Grande Armée

Metrovacesa, S.A se subrogó en febrero 2008, en un compromiso de compra de un inmueble situado en la Avenue Grande Armée 4-10 destinado a uso comercial, que poseía la sociedad vinculada Sacresa Terrenos Promoción, S.L. El importe pendiente de desembolsar a fecha 31 de diciembre de 2008 asciende a 88 millones de euros. Metrovacesa, S.A., a través de su filial Metrovacesa France, S.A ha demandado el vendedor, el cual a su vez ha demandado a la mencionada filial exigiendo el cumplimiento del compromiso de compra, así como daños y perjuicios. En relación con esta demanda, con posterioridad al cierre del ejercicio la justicia francesa ha decretado el embargo de las acciones de Gecina, S.A. en poder de Metrovacesa (véase Nota 26).

En el epígrafe “Provisiones no corrientes” se han registrado las pérdidas esperadas por Metrovacesa, S.A. en relación con estos activos.

16. Deudas (largo y corto plazo) con entidades de crédito

16.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo” al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Instrumentos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	1.861.870	114.906	1.976.776
Derivados	-	36.261	36.261
Total	1.861.870	151.167	2.013.037

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2008 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
			2009	2010	2011	2012	2013		
Deuda por intereses	55.172	55.172	55.172	-	-	-	-	-	
Préstamos y pólizas de crédito	618.340	598.993	224.493	286.497	41.003	-	-	47.000	
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	-	
Préstamos hipotecarios subrogables	243.661	229.701	229.701	-	-	-	-	-	
Préstamos hipotecarios:									
Existencias	44.905	44.905	1.902	2.005	2.143	14.020	2.424	22.411	
Inmovilizado material	1.558.295	1.516.416	72.049	51.071	51.450	51.223	56.785	1.233.838	
Gastos formalización deudas	-	(67.559)	(67.559)	-	-	-	-	-	
Total	5.730.338	5.587.593	3.725.723	339.573	94.596	65.243	59.209	1.303.249	

Al 31 de diciembre de 2008 se han incumplido determinadas condiciones exigidas en dicho préstamo sindicado. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que por este motivo figuran registrados como “Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito”. No obstante lo anterior, Metrovacesa, S.A. ha solicitado una exención en el cumplimiento de algunas de las condiciones requeridas y una modificación de los ratios financieros exigidos, aspectos que están pendientes de aprobación por las entidades financieras.

Los vencimientos originales del préstamo sindicado son los siguientes:

	Miles de Euros
2011	641.993
2012	641.993
Siguientes	1.925.979
Total	3.209.965

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 0,25% y el 2%. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2008 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 55.172 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tenía vencidas varias pólizas de crédito por importe de 82.745 miles de euros, que han sido incluidas en el tramo de vencimiento 2009.

El coste financiero durante el ejercicio 2008 por este concepto ascendió a 290.609 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.

Otros pasivos financieros

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" recoge las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento, 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 18). Asimismo, el epígrafe "Efectos a pagar y otras deudas" recoge, fundamentalmente, el importe pendiente de pago por la compra del Proyecto Inmobiliario Vilamarina, publicada como hecho relevante el 4 de Agosto de 2008, por 120.819 miles de euros, de los que 50.000 miles de euros (pendientes de subrogación de deuda hipotecaria) figuran como cuenta a pagar a Sacresa Terrenos 2, S.L.

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación:

	Miles de Euros
Fianzas y depósitos recibidos	20.494
Efectos a pagar a largo plazo	94.412
Total	114.906

Derivados

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 notacionales y plazos es el siguiente:

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Interest Rate Swap	julio-09	62.349	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	18.774	17.274	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	79.826	74.068	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	30.914	29.715	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	29.850	28.651	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	816.021	700.941	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	420.374	361.091	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	26.374	26.174	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	39.098	36.433	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	17.900	17.100	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-10	191.250	184.500	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	173.095	148.684	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	66.199	66.199	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-10	48.000	37.500	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-11	47.082	46.846	46.492	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-11	68.310	67.620	66.930	66.240	-
Interest Rate Swap	agosto-12	68.310	67.620	66.930	66.240	65.550
Interest Rate Swap	agosto-12	34.371	34.023	33.678	33.331	-
Interest Rate Swap	diciembre-12	76.086	73.811	71.535	69.258	-
Interest Rate Swap	agosto-13	48.667	47.930	47.070	46.086	45.103
Total		2.665.101	2.202.946	332.635	281.155	110.653

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 2008 en la cuenta "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta asciende a 38.099 miles de euros.

El valor razonable reconocido en balance de las permutas financieras de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 se estima con una minusvalía por importe de 6.923 miles de euros, correspondiendo 18.816 miles de euros a la minusvalía de los contratos de permuta de tipos de interés y 11.893 miles de euros a la plusvalía de las permutas de inflación.

16.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Instrumentos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	3.725.723	4.108	3.729.831
Total	3.725.723	4.108	3.729.831

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. 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 importe dispuesto al 31 de diciembre de 2008 asciende a 3.209.965 miles de euros. 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, no cumpliéndose como ya se ha indicado alguna de ellas al 31 de diciembre de 2008.

La Sociedad tiene concedidas líneas de descuento, pólizas de crédito y préstamos hipotecarios con los siguientes límites:

	Miles de euros	
	Límite	Importe no dispuesto
Pólizas de crédito	314.652	19.347
Hipotecas subrogables	245.364	15.663
Hipotecas sobre inmuebles	1.556.843	40.427
Deudas por intereses	55.172	-
Total	2.172.031	75.437

17. Saldos con empresas del grupo y asociadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación:

	Miles de euros		
	Activo corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	60.508	1.137	-
Metroparque, S.A.	-	50	24.963
Metropark Aparcamientos, S.A.	4.704	(1.699)	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	38.807	169	-
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	90	-	-
La Vital, S.L	-	(519)	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	105	5	-
Holding Jaureguizar, S.A.	3.110	-	-
Metropolitana Castellana, S.L.	3.668	(1.543)	-
Inmobiliaria Fontes Picoas	-	177	4.700
L'Esplay Valencia	-	13	254
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	-	116	3.100
Acoghe, SL	-	806	-
Valnim Edificaciones	1	-	-
Promociones Valleramen, S.L.	49.862	-	-
Sadorma 2003, S.L.	1.219	1.105	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	75	-
Habitatrix, S.L.	9.315	6	-
Pentapolitano, S.L.	14.660	84.127	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	-	64.106	-
Vertiarama, S.L.	129.327	3.804	-
Global Carihuela, S.L.	30	1	-
Metrovacesa France	76	-	-
UTE RAMBLAS	198	-	-
UTE DEL GAS	191	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	-	11.000
Otros	1	(254)	-
Total	315.872	151.682	44.017

La mayor parte de estos saldos tienen naturaleza financiera, con excepción de los saldos intergrupo relacionados con la consolidación fiscal. Los créditos y préstamos con empresas del Grupo y Asociadas devengan intereses de mercado.

18. Administraciones públicas y situación fiscal

Grupo fiscal consolidado

Durante el ejercicio 2008 el Grupo Metrovacesa 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 (TRILS), con efectos a partir del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2008.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2008 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica. No obstante, el Gobierno ha anunciado la presentación de un proyecto de Ley que introducirá cambios en la normativa del Impuesto sobre Sociedades. Por este motivo, si como consecuencia de la aprobación parlamentaria de dicho proyecto de Ley se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presenten con posterioridad a dicha aprobación.

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por IVA soportado diferido	5.377	-
Hacienda Pública Deudor por otros conceptos fiscales	391	-
Impuesto anticipado	-	-
Impuesto diferido	273.016	50.360
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	44.524
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	942
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	383
Impuesto sobre sociedades	-	15
Hacienda Pública Acreedor por otros conceptos fiscales	-	-
Total	278.784	96.224

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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)			(364.031)
Diferencias permanentes	119	(137.574)	(137.455)
Diferencias temporales	246.208	(7.812)	238.396
Base imponible (resultado fiscal)	246.327	(145.386)	(263.090)
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado			(264.701)
Total Base imponible			(527.791)

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 126.240 miles de euros.

Entre las diferencias temporales destacan especialmente las provisiones de cartera y de riesgos y gastos que no son fiscalmente deducibles.

Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

El único impuesto relevante reconocido directamente como patrimonio neto corresponde a los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura, y asciende a 6.923 miles de euros.

Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado contable antes de impuestos	(364.031)
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado	(264.701)
Impacto diferencias permanentes	(137.455)
Eliminaciones intragrupo (provisiones de cartera y dividendos)	201.179
Resultado contable ajustado	(565.008)
Cuota al 30%	(169.503)
Ajustes ejercicios anteriores	(1.498)
Ajustes por inspecciones	3.855
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(167.146)

En el ejercicio 2008 y respecto del tratamiento de los beneficios y dividendos derivados de sociedades no residentes en España realizados en el mismo, se ha aplicado el régimen de deducción en la base, habiéndose generado una deducción por este concepto por importe de 137.574 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.

Compromisos de reinversión

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
2008	1.763
Total	14.004

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 relación con la operación de segregación de Gecina S.A, la Sociedad consideró en su día que esta operación está exenta del impuesto del 14,495% de la plusvalía generada, por tratarse de un canje de valores.

Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de euros
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	51.953
Pérdidas por deterioro de existencias	13.927
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	913
Valoración de derivados a mercado	10.878
Crédito fiscal ejercicio 2008	183.077
Crédito fiscal ejercicios anteriores	117
Otros	12.151
Total activos por impuesto diferido	273.016

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de euros
Valoración de derivados a mercado	7.911
Amortización acelerada	603
Diferimiento por reinversión	11.229
Plusvalías asignadas a activos	25.529
Fondo de comercio	5.088
Total pasivos por impuesto diferido	50.360

El epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2008 incluye los impuestos diferidos acreedores originados por las plusvalías reconocidas en la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) por importe de 20.381 miles de euros. Adicionalmente y por la adquisición por parte de Metrovacesa, S.A. de Loin, S.A. se ha generado en el ejercicio 2008 un impuesto diferido por importe de 5.148 miles de euros.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Con fecha 29 de noviembre de 2006, la Agencia Tributaria inició 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

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, 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.

Durante el primer semestre del ejercicio 2008 han finalizado las actuaciones inspectoras habiéndose firmado actas en conformidad por importe de 3.855 miles de euros de cuota más 790 miles de euros en concepto de intereses, cuyo importe ha sido provisionado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008.

Al 31 de diciembre de 2008 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2005, 2006, 2007 y 2008 para todos los impuestos que le son de aplicación.

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.

19. Moneda extranjera

Los saldos y transacciones en monedas extranjeras más significativas, valoradas al tipo de cambio de cierre y tipo de cambio medio, respectivamente, corresponden al crédito concedido a la empresa del grupo Mchg Philippen BV, por un importe de 12.710 miles de euros, y a los intereses devengados por dicho crédito al 31 de diciembre de 2008 por importe de 815 miles de euros.

El importe de las diferencias de cambio reconocidas en el resultado del ejercicio, por clases de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Miles de euros		
	Por transacciones liquidadas en el ejercicio	Por saldos pendientes de vencimiento	Total
Instrumentos financieros	366	-	366
Créditos	(79)	3.974	3.895
Total Activos Financieros	287	3.974	4.261

20. 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	14.731
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	74.038
Por compra de suelos	58.606
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	77.081
Por garantías a empresas de grupo	1.889
Total	226.345

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

21. 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	99.956
Obras y servicios realizados por terceros	241.020
Variación de existencias	(79.396)
Depreciación de existencias	46.770
Total	308.350

b) Detalle de compras según procedencia

Las compras efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2008 se han realizado fundamentalmente en el territorio nacional.

c) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	28.973
Indemnizaciones	5.409
Cargas sociales	7.953
Total	42.335

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	6	33	39
Jefes y Técnicos	75	141	216
Administrativos y comerciales	87	44	131
Oficios varios y subalternos	6	10	16
Total	174	228	402

d) Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2008 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros
Cargas sociales:	
Aportaciones planes de pensiones	485
Otras cargas sociales	3.511
Seguridad social	3.957
Total	7.953

e) Transacciones con empresas del grupo y asociadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2008 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.	-	563	-	-
Metroparque, S.A.	-	503	981	-
Metropark, S.A.	-	2.119	-	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	-	285	-	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	643	-	-
CCM Desarrollo Industrial, S.L.	-	960	-	-
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	641	14	-	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	57	-	-	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	-	-	-
Holding Jauregiuzahar 2002, S.A.	-	1.393	2	-
Metropolitana Castellana, S.L.	-	110	-	-
Inmobiliaria Fontes Picoas	-	1.000	195	-
Parques Empres. Gran Europa	-	6.000	-	-
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	-	-	12	-
L'Esplay Valencia	-	904	-	-
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	-	-	116	-
Acoghe, S.L.	991	-	-	-
Bami Berlin Grundstück GMBH	-	473	-	-
Bami Berlin Verwaltung	-	3	-	-
Valdicsa, S.A.	-	4	-	-
Promociones Inm. Alegrosa S.A	-	(7)	-	-
Resiter Integral, S.A.	593	-	-	-
Valnim Edificaciones, S.L.	-	44	-	-
Promociones Vallebramen, S.L.	-	351	1	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	243	-	-
Pentapolitano, S.L.	-	134	-	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	-	500	25	-
Project Maple I BV	-	1	-	-
Platin 173	-	1.586	-	-
Vertiarama, S.L.	-	208	-	-
Global Carihuela, S.L.	-	-	-	-
Jelone Holding, B.V.	-	2	-	-
Mchg Philippen Beheer B.V.	-	1.194	-	-
Metrovacesa France	4	351	-	-
Total	2.286	19.581	1.332	-

f) Servicios exteriores

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros
Arrendamientos y cánones	2.731
Reparaciones y conservación	19.507
Servicios de profesionales independientes	15.621
Primas de seguros	1.717
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.675
Suministros	3.882
Otros servicios	7.719
Total	54.852

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se incluyen los gastos de comercialización imputados en la cuenta de resultados del ejercicio 2008 (véase Nota 5.g).

g) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2008 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.

	Miles de Euros	%
Por actividades:		
Ventas de inmuebles de uso residencial	408.623	70,97%
Ventas de suelo	15.745	2,73%
Ingresos por alquileres	149.016	25,88%
Prestaciones de servicios	2.405	0,42%
Total	575.789	100%

	Miles de Euros	%
Por distribución geográfica:		
Andalucía	129.234	22,45%
Asturias	2.487	0,43%
Cantabria	112	0,02%
Castilla La Mancha	1.827	0,32%
Castilla y León	34.948	6,07%
Cataluña	121.936	21,18%
Comunidad Valenciana	98.316	17,08%
Galicia	1.630	0,28%
Madrid	174.141	30,24%
Murcia	10.559	1,83%
País Vasco	599	0,10%
Total	575.789	100%

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 2008, a esta cifra hay que añadirle los ingresos por ventas de inmuebles en arrendamiento, por importe de 602.179 miles de euros cuyo margen neto por importe de 72.026 miles de euros se encuentra recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

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.

h) Ingresos y gastos financieros

El detalle del epígrafe de ingresos financieros al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de euros
De participaciones en instrumentos de patrimonio	115.026
De valores de renta fija	1.482
De créditos a empresas del grupo y asociadas	5.547
De créditos a empresas	12.803
Otros ingresos financieros	4.494
Total	139.352

El detalle de las participaciones en instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de euros
Metrovacesa Alquileres Urbanos	500
Valnim Edificaciones	44
Metropolitana Castellana	40
Metrovacesa Iberoamericana	899
Parques Empresariales Gran Europa	6.000
Inmobiliaria Fontes Picoas	1.000
Holding Jaureguizahar	1.393
Metropark Aparcamientos	2.052
Metroparque	503
CCM Desarrollo Industrial	960
Promoción Residencial Sofetral	643
Dividendo de Gecina (Nota 23)	100.992
Total	115.026

El detalle del epígrafe de gastos financieros al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de euros
Intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	1.332
Intereses de deudas (Nota 16)	274.098
Comisiones de avales	850
Amortización gastos de formalización de deuda (Nota 16)	15.661
Gastos financieros capitalizados	(60.225)
Total	231.716

22. Operaciones y saldos 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 2008 las siguientes:

Gastos e Ingresos	Miles de Euros							
	31/12/2008							
	Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios Conjuntos	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la Sociedad	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos:								
Gastos financieros	-	-	-	12	-	-	-	12
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Recepción de servicios	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos (a)	-	-	-	1.060	-	-	-	1.060
				1.072				1.072
Ingresos:								
Ingresos financieros (b)	12.408	-	-	91	-	-	-	12.499
Contratos de gestión o colaboración (c)	15	259	-	-	-	-	-	274
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos (d)	-	-	-	593	-	-	67	660
Prestación de servicios	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-	284	-	284
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	-	132	-	-	-	13
	12.423	259	-	697	-	284	67	13.370

Otras Transacciones	Miles de Euros							
	31/12/2008							
	Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios Conjuntos	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la Sociedad	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras Partes Vinculadas	Total
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos (e)	120.819	-	-	-	-	-	-	120.819
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) (f)	223.025	-	-	-	-	-	-	223.025
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-	-	-	101
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestataria) (e)	50.000	-	-	-	-	-	-	50.000
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	-	-	-	-	-
Garantías y avales prestados	-	-	-	-	-	-	-	-
Garantías y avales recibidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromisos adquiridos (g)	-	-	5.601	-	-	-	-	5.601
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos (h)	112.311	-	-	-	-	-	-	112.311
Otras operaciones (i)	-	-	-	-	-	-	-	-

(a) Gastos de promociones en curso en la sociedad participada Desarrollo Urbano Patraix y Urbanizadora Valdepolo, asumidos por MVC.

(b) Intereses de préstamos con empresas del Grupo Sanahuja.

(c) Contratos firmados por CCM (filial de Metrovacesa) con sociedades vinculadas al Grupo Sanahuja. Se muestran los saldos devengados según contratos.

- Contrato de comercialización y gestión patrimonial del Centro Comercial Magic Badalona.
- Contrato de gestión del CC Magic Badalona y explotación de su parking.
- Contrato de gestión del CC Opción.

(d) Ingresos por arrendamiento facturados a Resiter Integral S.A.

- (e) Compra del Proyecto Inmobiliario Vilamarina, publicada como hecho relevante el 4 de Agosto de 2008 por 120.819 miles de €, de los que 50.000 miles de € (pendientes de subrogación de deuda hipotecaria) figuran como cuenta a pagar a Sacresa Terrenos 2.
- (f) Este importe se corresponde a diversos créditos con terceros:
- 30.000 Miles de € (Declarados en Dic 07), 16.500 Miles de € (ejercicio 2008) Participación en la promoción y desarrollo de proyectos en curso a aportar por el grupo Sanahuja a Metrovacesa mencionados en el Folleto explicativo autorizado por la CNMV con ocasión de la oferta pública de adquisición de acciones formulada por Metrovacesa sobre sus propias acciones. Vencido el contrato de financiación por aportación el 31/12/2008, estos saldos han devengado intereses.
 - 5.000 Miles de € por préstamos a Sacresa Terrenos 2 SL.
 - 170.000 Miles de € por préstamos a Sacresa Terrenos Promoción y Cresa Patrimonial. Dichos préstamos vencen con fecha 31.12.2008
 - 1.525 Miles de €, créditos a otras sociedades participadas por el Grupo Sanahuja
- (g) Tras la adquisición a favor de MVC y Sacresa del 18% y 32% indiviso del 50%, respectivamente, de la parcela 11 sita en Hospitalet de Llobregat, los porcentajes sobre la citada parcela pasan a ser los que siguen: Sacresa (50%), MVC (36%) y Dragados (14%), ratificando esta 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.
- (h) Dividendos a cuenta del ejercicio 2007, entregados a las sociedades del Grupo Sanahuja, a razón de 2€ brutos por acción acordado en el Consejo de Administración de Metrovacesa 19 de Diciembre de 2007.
- (i) Sevilla81 Cesión gratuita de Opción de compra de un activo inmobiliario en poder de Sacresa Terrenos Promoción a la sociedad Metrovacesa France, filial de Metrovacesa.

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	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	46,11 Directa	Administrador solidario	-
	Cresa Patrimonial, S.L.	99,97 Directa	Administrador solidario	-
	Undertake Options, S.L.	100 Directa	Administrador solidario	
	Sacresa Terrenos-2, S.L.	10,43 Directa 30,1 Indirecta	Administrador único	-
	Grupo de Empresas HC, S.A.	29,77 Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	40 Directa	Administrador único	-
	Lanters Investment, S.L.	50 Directa	Administrador solidario	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	25,25 Directa	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	40,93 Indirecta	-	-
	Forcimsa Empresa Constructora, S.A.	22,05 Indirecta	-	-
	Fincas Tamarit, S.L.	41,9 Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	0,001 Directo 36,12 Indirecto	-	-
	Caufec, S.A.	36,12 Indirecta	Presidente	-
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	36,12 Indirecta	-	-
	Branent	30,00 Indirecta	-	-
	Monte Iru, S.L.	30,00 Indirecta	-	-
	Tenencia Solares, S.L.	30,14 Indirecta	Secretario	-
	SAS Sacresa Mediterraneé	10,43 Indirecta	Administrador único	-
	Vila de Badalona, S.L.	5,21 Indirecta	-	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	46,11 Indirecta	-	-
Parque Residencial Getafe, S.L.	46,11 Indirecta	-	-	
Finestrelles Park, S.L.	46,11 Indirecta	Administrador	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Sacresa Balear, S.L	47,84 Indirecta 3,22 Directa	Administrador único	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	23,51 Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L	46,11 Indirecta	-	-
	Residences Porte des Neiges	36,88 Indirecta	-	-
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	41,27 Indirecta	Presidente	-
	Nova Bocana Barcelona, S.A.	11,52 Indirecta	-	-
	Samar Development, S.L.	38,4 Indirecta	-	-
	Global Consulting Partners, S.L.	9,8 Indirecta	-	-
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	30 Indirecta	-	-
	Forja de Sostres Cimtrar, S.L.	22,84 Indirecta	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	7,37 Indirecta	-	-
	Sanair	23,05 Indirecta	-	-
	Siglo XXI Park, S.L.	34,58 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	-
	Celsius Tech	9,2 Indirecta	-	-
	STP Mediterranée SARL	46,11 Indirecta	Administrador Único	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2 Indirecta	-	-
	Aspavine, S.A.	15,21 Indirecta	-	-
	Adequate Investment, S.L.	99,33 Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	23 Indirecta	Presidente	-
	Guils Lake, S.A.	50 Indirecta	Administrador solidario	-
Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	30,18 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Damon Athletic 2000, S.L.	46,11 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción
	Sanair	23,05 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción
	Fiordino, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Rua Nova Interland, S.A.	11,28 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción
	Sanafet Explotación de Medios, S.L.	11,28 Indirecta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Fusión pendiente de inscripción
	Sarriá Park, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Tesana 97, S.L.	3,04 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Verdhabitats, S.L.	33,33 Directa	Presidente y Consejero Delegado	-
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,27 Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2, S.L.	3,04 Indirecta	-	-
	SAS Sacresa Mediterraneé	0,67 Indirecta	-	-
	Vila de Badalona, S.L.	0,33 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado Mancomunado	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	11,28 Indirecta	Presidente y Consejero Delgado	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	11,28 Indirecta	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Finestrelles Park, S.L.	11,28 Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, S.L.	10,91 Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,64 Indirecta	Consejero Delegado Mancomunado	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	0,17 Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	5,75 Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	7,61 Indirecta	-	-
	Caufec, S.A.	7,61 Indirecta	Vicepresidente	-
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	7,61 Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L	11,28 Indirecta	Administrador Único	-
	Residences Porte des Neiges	1,80 Indirecta	Presidente	-
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	8,43 Indirecta	Consejero Delegado	-
	Nova Bocana Barcelona, S.A.	2,82 Indirecta	Presidente	-
	Samar Development, S.L.	9,39 Indirecta	Administrador Único	-
	Global Consulting Partners, S.L.	2,2 Indirecta	-	-
	Fincas Tamarit, S.L.	3,64 Indirecta	Administrador Único	-
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	0,54 Indirecta	Presidente y Consejero Delgado	-
Residences Porte des Neiges	7,21 Indirecta	Presidente	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Tenencia de Solares, S.L.	0,16 Indirecta	-	-
	Forja de Sostres Cimtrar, S.L.	5,75 Indirecta	-	-
	Forcimsa Empresa Constructora, S.A.	3,06 Indirecta	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,80 Indirecta	Consejero	-
	Sanair	5,64 Indirecta	Administrador Solidario	-
	Siglo XXI Park, S.L.	8,46 Indirecta	Vicepresidente	-
	Celsius Tech	2,25 Indirecta	Consejero Delegado Mancomunado	-
	STP Mediterranée SARL	11,28 Indirecta	-	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2 Indirecta	Consejero Delegado	-
	Aspavine, S.A.	15,21 Indirecta	-	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	1,80 Indirecta	Presidente	Fusión pendiente de inscripción
	Damon Athletic 2000, S.L.	11,26 Indirecta	Representante persona física de FIORDINO S.L.	Fusión pendiente de inscripción
	Fiordino, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Rua Nova Interland, S.A.	11,28 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción
	Sanafet Explotación de Medios, S.L.	11,28 Indirecta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Fusión pendiente de inscripción
	Sarriá Park, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Tesana 97, S.L.	3,04 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Verdhabitats, S.L.	33,33 Directa	Consejero	-
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,27 Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2, S.L.	3,04 Indirecta	-	-
	SAS Sacresa Mediterraneé	0,67 Indirecta	-	-
	Vila de Badalona, S.L.	0,33 Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	11,28 Indirecta	-	-
	Finestrelles Park, S.L.	11,28 Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, S.L.	10,91 Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,64 Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	0,17 Indirecta	SANAHUJA ESCOFET NMOBILIARIA, S.L. (persona física representante: Javier Sanahuja)	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	5,75 Indirecta	Administrador Único	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	7,61 Indirecta	-	-
	Caufec, S.A.	7,61 Indirecta	Consejero	-
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	7,61 Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L.	11,28 Indirecta	-	-
	Residences Porte des Neiges	1,80 Indirecta	-	-
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	8,43 Indirecta	Consejero	-
	Nova Bocana Barcelona, S.A.	2,82 Indirecta	-	-
	Samar Development, S.L.	9,39 Indirecta	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, S.L.	2,2 Indirecta	-	-
	Fincas Tamarit, S.L.	3,64 Indirecta	-	-
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	0,54 Indirecta	-	-
	Residences Porte des Neiges	7,21 Indirecta	-	-
	Tenencia de Solares, S.L.	0,16 Indirecta	-	-
	Forja de Sostres Cimtrar, S.L.	5,75 Indirecta	-	-
	Forcimsa Empresa Constuctora, S.A.	3,06 Indirecta	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,80 Indirecta	-	-
	Sanair	5,64 Indirecta	-	-
	Siglo XXI Park, S.L.	8,46 Indirecta	-	-
	Celsius Tech	2,25 Indirecta	-	-
	STP Mediterranée SARL	11,28 Indirecta	-	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2 Indirecta	-	-
	Aspavine, S.A.	15,21 Indirecta	-	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	1,80 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción.
	Damon Athletic 2000, S.L.	100 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción.
	Fiordino, S.L.	100 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción.
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción.
	Rua Nova Interland, S.A.	11,28 Indirecta	Administrador Único	Fusión pendiente de inscripción.
	Sanafet Explotación de Medios, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción.
Sarriá Park, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción.	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Tesana 97, S.L.	3,04 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción.

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
SACRESA TERRENOS PROMOCIÓN, S.L.	Sacresa Terrenos 2, S.L.	26,98 Directa	-	-
	SAS Sacresa Mediterraneé	26,98 Indirecta	-	-
	Vila de Badalona, S.L.	13,49 Indirecta	-	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	100 Directa	-	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	100 Directa	-	-
	Finestrelles Park, S.L.	100 Directa	-	-
	Sacresa Balear, S.L.	96,77 Directa	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	50 Directa	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	1,59 Directa	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	50,99 Directa	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	67,50 Directa	-	-
	Caufec, S.A.	67,50 Indirecta	-	-
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	67,50 Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L	100,00 Directa	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
SACRESA TERRENOS PROMOCIÓN, S.L.	Residences Porte des Neiges	16,00 Directa	-	-
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	74,74 Directa	-	-
	Nova Bocana Barcelona, S.A.	25 Directa	-	-
	Samar Development, S.L.	83,3 Directa	-	-
	Global Consulting Partners, S.L.	19,58 Indirecta	-	-
	Fincas Tamarit, S.L.	32,31 Directa	-	-
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	4,84 Directa	-	-
	Residences Porte des Neiges	64 Directa	-	-
	Tenencia de Solares, S.L.	1,5 Directa	-	-
	Forja de Sostres Cimtrar, S.L.	40 Directa	-	-
	Forcimsa Empresa Constructora, S.A.	27,15 Directa	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	16,00 Directa	-	-
	Sanair	50 Directa	-	-
	Siglo XXI Park, S.L.	75 Directa	-	-
	Celsius Tech	20 Directa	-	-
	STP Mediterranée SARL	100 Directa	-	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	20 Directa	-	-
	Aspavine, S.A.	50 Directa	-	-
	Damon Athletic 2000, S.L.	100 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción.
	Fiordino, S.L.	100 Directa	-	Fusión pendiente de inscripción.
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	100 Directa	-	Fusión pendiente de inscripción.
	Rua Nova Interland, S.A.	100 Directa	-	Fusión pendiente de inscripción.
	Sanafet Explotación de Medios, S.L.	100 Directa	-	Fusión pendiente de inscripción.
Sarriá Park, S.L.	100 Directa	-	Fusión pendiente de inscripción.	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
GRUPO DE EMPRESAS HC	Carescas Estudios, S.A.	100 Directa	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	49 Directa	-	-
	Participaciones en Naviera Barallobre, A.I.E.	15 Directa	-	-
	El Reino de Don Quijote de La Mancha S.A.	2,04 Directa	-	-
	Participaciones en Naivera Silleiro, A.I.E.	15 Directa	-	-
	Participaciones en Inversiones Aeroportuarias del Centro	3,57 Directa	-	-

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el ejercicio 2008 por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 8.836 miles de euros, según el siguiente detalle:

	Miles de euros							Pagos basados en instrumentos de patrimonio
	Retribución fija	Retribución variable	Dietas	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de seguros	Indemnizaciones por cese	
Consejo de Administración	816	500	46	2.376	5	36	-	2
Alta Dirección	3.313	1.221	-	-	55	14	423	29
Total	4.129	1.721	46	2.376	60	50	423	31

La retribución percibida por el Consejero Delegado como ejecutivo se incluye en el apartado de Consejo de Administración.

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto de los miembros del Consejo de Administración asciende en el ejercicio 2008 a 36 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.

23. Participación en Gecina

Como consecuencia del acuerdo de separación societaria mencionado en la Nota 1, la participación del 26,99% en Gecina, S.A. (en adelante Gecina) se considera como activo disponible para la venta.

La Sociedad ha registrado como ingresos financieros del ejercicio los dividendos correspondientes a la participación en Gecina por un importe neto de 100.992 miles de euros, de los que al 31 de diciembre de 2008 figuran pendiente de pago 33.619 miles de euros, que han sido cobrados en enero de 2009. El dividendo de Gecina ha sido minorado en 25.248 miles de euros, correspondientes al gravamen del 20% aplicable a los mismos en Francia.

24. 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.

25. 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 2008 a 657 miles de euros, de los cuales 548 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 2008 a 660 miles de euros y corresponden fundamentalmente a trabajos de asesoramiento financiero (453 miles de euros) y fiscal (207 miles de euros). Se han contratado otros trabajos de asesoramiento con auditores externos distintos del principal por importe de 5 miles de euros.

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

26. Hechos posteriores

Contrato de dación en pago

Con fecha 30 de enero de 2009 determinadas entidades financieras han llegado a un acuerdo con el Grupo Sanahuja para una reestructuración financiera consistente, entre otras operaciones, en la amortización de la financiación concedida a dicho Grupo contra la transmisión del 54,75% de las acciones de Metrovacesa, S.A. y de determinados activos inmobiliarios del Grupo Sanahuja. Dicho acuerdo está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes, algunas de las cuales están pendientes de formalizar a la fecha actual.

El acuerdo con los bancos establece la recuperación de cuentas a cobrar a empresas vinculadas por importe de 233.663 miles de euros (véase Nota 9.a) mediante la entrega a Metrovacesa, S.A. de activos de la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L. valorados (Gross Asset Value – GAV-) en 421 millones de euros y con una deuda asociada de 279 millones de euros, más un importe 92 millones de euros en efectivo.

Situación financiera

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 2009.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2009, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

Presupuesto de tesorería	Miles de euros
Disponibles en líneas de crédito	41.457
Cobros promociones	76.463
Cobros por rentas netas	169.621
Desinversiones en activos fijos	634.570
Ventas de suelo	189.000
Dividendos de Gecina	68.072
Otros cobros de operaciones	147.476
Total cobros	1.285.202
Pagos promociones	(99.008)
Inversiones en activos fijos	(188.243)
Inversiones en suelo y urbanización	(55.897)
Amortización principal préstamos	(389.885)
Intereses y derivados	(244.195)
Personal y gastos generales	(73.200)
Otros, neto	(138.198)
Total pagos	(1.188.626)
Total cobros menos pagos	96.576
Superavit / (Necesidad) de financiación	138.033

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 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.

Embargo de acciones de Gecina

Con motivo del litigio relacionado con el edificio Grand Armeé (véase Nota 15.1), con posterioridad al cierre del ejercicio la justicia francesa ha decretado el embargo de la totalidad de las acciones de Gecina, S.A. en poder de Metrovacesa, S.A.

Metrovacesa, S.A.

**Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008**

Metrovacesa, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008

Evolución de los negocios

El resultado neto obtenido en el ejercicio 2008, de -196,9 millones de euros, ha significado una caída del 151% con respecto al ejercicio 2007. Además de una menor actividad en promoción residencial, provocada por la caída de la demanda, es muy importante el impacto negativo que ha tenido las caídas de las valoraciones, provocando provisiones de cartera abultadas sobre la participación en sociedades vehículo que adquirieron activos en el pico del mercado, así como efecto negativo de provisiones de activos mantenidos directamente.

Partidas de la cuenta de resultados

La cifra total de ingresos durante el 2008 ha ascendido a 585,8 millones de euros, representando un descenso del 27,2% con respecto al año anterior.

- a) Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias y suelo, el importe alcanzado de 424,4 millones de euros miles de euros es un 35,2% inferior al del ejercicio 2007. Esta caída refleja el impacto del descenso de la demanda en esta actividad experimentado a nivel nacional, siendo más abultada aun en las ventas de suelo, al ser un mercado prácticamente ilíquido en la situación actual.

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 el ejercicio 2009 y, en mayor medida, en 2010.

- b) Sin embargo, los ingresos por alquileres, que alcanzan, los 149 millones de euros, suponen un crecimiento del 14,8%. No obstante, gran parte de este incremento se debe a las fusiones que se han realizado durante el ejercicio, entrando en el balance de Metrovacesa, S.A. importantes activos como el centro comercial La Maquinista (vendido en julio), el centro comercial Thader o el Hotel Paseo del Arte.

En cualquier caso, si se comparan activos homogéneos, la cifra de ingresos por alquiler se habría incrementado igualmente en un 4%. Este incremento se debe gracias al mantenimiento de las tasas de ocupación de la superficie en explotación en los altos niveles ya alcanzados en 2007, y al ligero incremento de los precios de los alquileres (similar al IPC de 2007)

- c) Las ventas de inmuebles (no incluidas dentro de la cifra de ingresos) han alcanzado los 602,2 millones de euros, resultando un margen de 140,7 millones de euros, representando un ligero incremento respecto del ejercicio 2007 del 2,5%
- d) Activos no corrientes mantenidos para la venta (Gecina)

Como consecuencia del acuerdo de separación alcanzado en febrero de 2007 por los principales accionistas de Metrovacesa, la sociedad francesa Gecina se integra en la cuenta de resultados consolidados en el epígrafe de "Ingresos financieros". De esta manera, el resultado aportado por Gecina recogido en este epígrafe representa los dividendos que ha recibido Metrovacesa, S.A. por su participación del 26,9% en esta sociedad. En el ejercicio 2007, la participación que tenía Metrovacesa en Gecina en el momento del reparto del dividendo (junio 2007, antes de ejecutar la vertiente española del acuerdo de separación) era del 68,54%. Por este motivo, las cifras interanuales no resultan totalmente comparables.

Deuda financiera

A final de diciembre de 2008, la deuda financiera neta de la sociedad asciende a 5.719 millones de euros.

El ratio de endeudamiento del Grupo Metrovacesa consolidado (donde Metrovacesa, S.A. es la sociedad matriz), representado por la deuda financiera neta sobre valor de mercado de los activos o loan-to-value, de la deuda con recurso se sitúa actualmente en un 59,3%. Calculada incluyendo la deuda sin recurso y el valor de los activos asociados, este ratio aumenta hasta el 59,5%. Asimismo, en el referido Grupo, el 51,2% de la deuda está a tipo fijo o cubierta mediante derivados y el vencimiento medio de la deuda se sitúa en 4,9 años, con un coste medio del 4,6%.

Inversiones y Desinversiones realizadas en 2008

Se considera en este punto las inversiones y desinversiones realizadas por el Grupo Metrovacesa, ya que Metrovacesa, S.A., como Sociedad Dominante, en ocasiones realiza estas operaciones a través de sociedades vehículo.

Las inversiones realizadas y formalizadas por el Grupo durante 2008 ascienden a 334,5 millones de euros, de los cuales 285,9 millones de euros se han invertido en patrimonio y los 48,6 millones de euros restantes en la adquisición de suelo.

Durante 2008 se han realizado inversiones por importe de 285,9 millones de euros en el negocio de alquiler, correspondiendo la práctica totalidad a proyectos en desarrollo. Destaca la adquisición del proyecto Vilamarina, desarrollo destinado a centro comercial, oficinas y hotel en Vildecans (Barcelona). La adquisición de este proyecto se realizó por 120,8 millones de euros en agosto de 2008.

Por otra parte, se han realizado desinversiones en activos por importe de 713,8 millones de euros, de los cuales 697,4 millones de euros han sido activos patrimoniales y 16,4 millones de euros han sido suelos. Las desinversión más destacadas han sido la venta de los centros comerciales La Maquinista (Barcelona) y Habaneras (Torrevieja) por un importe de 322,1 y 82,5 millones de euros respectivamente.

Gestión del riesgo financiero y uso de instrumentos de cobertura

El 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 a la Compañía 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 de la Sociedad 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.

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, 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%	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
		102.647	

Evolución previsible de la Sociedad

Estrategia de la compañía

a) Estrategia en el negocio de Alquiler

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

- Mantenimiento de una cartera rentable de activos eficientes y rentables en las ubicaciones de mayor potencial, principalmente en España, así como de las principales ciudades de Francia, Alemania y Reino Unido. Búsqueda de nuevas oportunidades cuando la situación financiera lo permita.
- Diversificación en varios segmentos del sector inmobiliario, de forma que se reduzca la exposición al ciclo de un producto determinado.
- Política de rotación de activos, centrada, mientras la situación financiera así lo exija, en desinversión de los productos menos rentables o que no generen caja recurrente en el momento actual (suelos, proyectos, etc.). Cuando la situación financiera lo permita, la política de rotación de activos debe continuar con la salida de aquellos inmuebles que tengan menor rentabilidad o perspectivas de futuro, para invertir en nuevos activos con mayor potencial y recorrido.
- Importancia de los desarrollos propios, de momento con magnitudes prudentes, como una vía de crecimiento. En este sentido, la actual cartera de proyectos de la Sociedad, así como la capacidad de sus equipos humanos para gestionar dichos proyectos, constituyen un gran valor añadido y un factor que diferencia a Metrovacesa de otras empresas del sector.

b) Estrategia en el negocio de Promoción Residencial y Suelo

En el negocio de Promoción Residencial y Suelo, Metrovacesa pretende reducir del riesgo del negocio, como protección ante la desaceleración de la demanda producida durante el ejercicio 2008, a través de medidas como:

- Práctica eliminación de las compras de suelo, mientras la situación del mercado no cambie, tratando al mismo tiempo de desinvertir en aquellos suelos donde no se prevean desarrollos futuros.
- Continuidad de las promociones en marcha con un nivel de preventas importantes y no puesta en marcha de nuevas promociones, si no es con préstamo promotor y con nivel de preventas significativo.
- Tamaño reducido de las promociones, en torno a 80-120 viviendas, de forma que el riesgo comercial sea limitado.

Previsiones de resultados

El principal objetivo de la Compañía debe basarse en el aumento de la liquidez y la solvencia. No obstante, las políticas encaminadas a este objetivo deben contribuir mayoritariamente al aumento del resultado. En este sentido, en los aspectos referentes al negocio recurrente, se puede desglosar como sigue:

En el Negocio de Alquiler, la evolución del sector permite esperar mantenimientos en las rentas de alquiler de los inmuebles, con un ratio de ocupación previsiblemente estable.

En la actividad de Promoción de Vivienda, no se espera que la demanda se recupere a corto plazo, por lo que es de prever una importante caída de ventas y márgenes.

En la actividad de Gestión del Suelo, al igual que ocurre con la actividad de promoción de vivienda, no se espera una recuperación de la flota facturación y márgenes experimentada en 2008.

Factores de riesgo

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

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

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. 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.

Restricción del crédito del sector financiero

En todo el sector, es habitual que los clientes se sirvan de préstamos hipotecarios para el pago del precio de sus viviendas. La dificultad en acceder a un préstamo de este tipo, reduciendo la demanda de las mismas. Asimismo, la escasa liquidez en el mercado financiero puede repercutir negativamente en el Compañía, por la dificultad en la financiación de su actividad, así como el incremento de márgenes en las nuevas financiaciones, lo que, en principio, podría aumentar los costes de financiación de Metrovacesa, con el consiguiente impacto negativo en la cuenta de resultados de la Compañía.

Competencia

El sector inmobiliario es muy competitivo y, en algunos países donde Metrovacesa 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 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 al mismo con una ventaja competitiva en cuanto a su capacidad de endeudamiento.

Riesgos medioambientales

Dada la actividad a la que se dedica 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 Metrovacesa, 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 de 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 2008, Metrovacesa poseía 762.261 acciones propias en autocartera, lo que suponía un 1,09% del Capital Social.

A lo largo del año 2008, la Sociedad adquirió un total de 828.186 acciones propias a un precio medio de 49,81 euros por acción, y vendió un total de 79.338 acciones a un precio medio de 51,07 euros por acción.

Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el año 2008 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Compañía.

Hechos posteriores al cierre

No se han producido otros hechos posteriores adicionales respecto a los ya señalados en la Nota 26 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 2008, 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 2008, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja.	-	56.155.357	56.155.357	80,62%
ING Group .	-	4.665.192	4.665.192	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	2.093.702	-	2.093.702	3,01%
Total	2.093.702	60.820.549	62.914.251	90,33%

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 14 de marzo de 2008 delegó en el Consejo de Administración la facultad de emitir, entre otros valores, obligaciones simples o canjeables/convertibles hasta un importe máximo de 1.500 millones de euros.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 14 de marzo de 2008 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, hasta un importe máximo de 52.240.000 euros

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008 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

En la Sociedad existen cláusulas de blindaje para un Consejero Ejecutivo y seis miembros 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.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se adjunta como anexo y forma parte integrante del informe de gestión de Metrovacesa, S.A. correspondiente al ejercicio 2008.

Metrovacesa, S.A

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES (BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA) E INFORME DE GESTIÓN DE METROVACESA, S.A., ASÍ COMO LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO, REFERIDOS AL EJERCICIO 2008.

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 2008 y recogido igualmente todo ello en 78 hojas numeradas, que comprenden de la número 1 a la 78 ambas inclusive, más sus anexos correspondientes, 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, 12 de febrero de 2009

Fdo. 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. Arcadi Calzada i Salavedra
Vocal

D. José María Bueno Lidón
Vocal

D. Carlos Conde Duque
Vocal

D. Pablo José Ugarte Martínez
Vocal

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-28017804

Denominación social: METROVACESA, S.A.



MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
05/12/2007	104.480.208,00	69.653.472	69.653.472

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
ING GROEP N.V.	0	4.665.192	6,698
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	2.093.702	0	3,006

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
ING GROEP N.V.	ING BANK N.V.	4.102.590	5,890
ING GROEP N.V.	OTROS	562.602	0,808

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
CREDIT SUISSE GROUP	14/04/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	08/01/2008	Se ha superado el 5% del capital Social
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	21/04/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	16/05/2008	Se ha superado el 3% del capital Social
DEUTSCHE BANK AG	27/02/2008	Se ha superado el 3% del capital Social
DEUTSCHE BANK AG	08/04/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social
UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	08/04/2008	Se ha superado el 10% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON ROMAN SANAHUJA PONS	0	56.155.357	80,621
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	215	7.215	0,011
DON CARLOS CONDE DUQUE	100	0	0,000
DON JOSE MARIA BUENO LIDON	200	0	0,000
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	100	0	0,000

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	37.269.487	53,507
DON ROMAN SANAHUJA PONS	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	7.809.318	11,212
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	5.729.396	8,226
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	5.347.156	7,677
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	AULÓN CAPITAL, S.L.	7.215	0,010

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	80,632
---	---------------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta una participación en Grupo de Empresas HC, S.A. a través de Cresa Patrimonial, S.L.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta el 100% del capital social en Undertake Options, S.L.U., en la que es Administrador Solidario.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta una participación (29,97%) en Grupo de Empresas HC, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
CRESA PATRIMONIAL, S.L.

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta una participación en Sacresa Terrenos Promoción, S.L. de la que es Administrador Solidario.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta una importante participación en Cresa Patrimonial, S.L. de la que es Administrador solidario.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

COM CON SOC

Breve descripción :

Accionistas significativos en Metrovacesa , Integrando todas ellas el denominado Grupo Sanahuja.

Nombre o denominación social relacionados
SACRESA TERRENOS PROMOCIÓN, S.L., CRESA PATRIMONIAL, S.L., GRUPO DE EMPRESAS HC, Y UNDERTAKE OPTIONS

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

SI

% de capital social afectado :

80.62

Breve descripción del concierto :

A la fecha del presente documento, las entidades pertenecientes al Grupo Sanahuja, que son titulares, directa o indirectamente, de acciones de Metrovacesa actúan corceladamente y bajo una unidad de dirección en relación co esta Sociedad.

Intervinientes acción concertada
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.
CRESA PATRIMONIAL, S.L.
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.
UNDERTAKE OPTIONS, S.L.

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
DON ROMAN SANAHUJA PONS

Observaciones
A la fecha del presente documento, D. Román Sanahuja Pons ostenta la representación del Grupo Sanahuja en Metrovacesa.

Observaciones
Se entenderá por 'Grupo Sanahuja' a las sociedades Sacresa Terrenos Promoción, S.L., Cresa Patrimonial, S.L., Grupo de Empresas HC, S.A. y Undertake Oplions, S.L.U., titulares conjuntamente de 56.155.357 acciones, representativas del 80,62 % del capital social de la Sociedad.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones Indirectas (*)	% total sobre capital social
762.261	0	1,094

(*) A través de:

Total	0
--------------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones Indirectas adquiridas	% total sobre capital social
13/10/2008	786.309	0	1,129
Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo			84

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria celebrada el pasado 14 de marzo de 2008, aprobó la propuesta tercera del orden del día con el voto favorable del 95,88% y con la abstención del 4,12% de sus accionistas presentes y representados, en la que se establece:

1. Dejar sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, concedida por el acuerdo Cuarto de los adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2.007.
2. Autorizar a la sociedad Metrovacesa, S.A., en los términos previstos en el Artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas y en la Disposición Adicional Primera del mismo texto legal, para que por sí, o a través de sus filiales, adquiera acciones propias, las cuales estarán totalmente desembolsada, y ello en las siguientes condiciones:
 - a. Sociedad adquirente: Metrovacesa o cualquiera de las filiales participadas íntegramente por Metrovacesa, S.A. ya sea de

forma directa o indirecta.

b. Número máximo de acciones a adquirir: 5% del capital social de Melrovacesa, S.A.

c. Precio mínimo de adquisición: Valor nominal de las acciones adquiridas.

d. Precio máximo de adquisición: Valor de cotización de las acciones propias en el momento de la adquisición.

e. Duración de la autorización: Dieciocho meses a contar desde la fecha de la adopción de este acuerdo.

f. Modalidad de la adquisición: Compraventa o cualquier otra modalidad de adquisición a título oneroso.

g. Dotación de Reserva Indisponible: Se establecerá en el patrimonio neto del balance de la sociedad adquirente y de la sociedad dominante, una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el activo. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones adquiridas no sean enajenadas, todo ello de acuerdo a lo previsto en el Artículo 75, 79 y demás concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas.

Se hace constar, a los efectos de lo previsto en el Artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas que las acciones adquiridas, en todo o en parte, podrán tener como finalidad ser entregadas a los trabajadores o administradores de la sociedad, directamente o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de compra de acciones, de los que en su caso pudieran ser titulares.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	10

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON ROMAN SANAHUJA PONS	-	PRESIDENTE	30/06/2003	30/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	-	CONSEJERO DELEGADO	04/12/2007	04/12/2007	COOPTACIÓN
DON ARCADÍ CALZADA I SALAVEDRA	-	CONSEJERO	30/06/2008	30/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CARLOS CONDE DUQUE	-	CONSEJERO	04/12/2007	04/12/2007	COOPTACIÓN
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	RICARDO SANAHUJA ESCOFET	CONSEJERO	28/02/2007	28/06/2007	COOPTACIÓN
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	-	CONSEJERO	30/06/2003	30/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MARIA BUENO LIDON	-	CONSEJERO	30/06/2003	30/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	-	CONSEJERO	04/12/2007	04/12/2007	COOPTACIÓN
DON ROMAN	-	CONSEJERO	30/06/2003	30/06/2008	VOTACIÓN EN

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
SANAHUJA ESCOFET					JUNTA DE ACCIONISTAS
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PABLO USANDIZAGA USANDIZAGA	CONSEJERO	28/03/2007	28/06/2007	COOPTACIÓN

Número total de consejeros	10
----------------------------	----

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JOSÉ MANUEL LARA BOSCH	OTRO CONSEJERO EXTERNO	30/06/2008

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	10,000

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON ROMAN SANAHUJA PONS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA

Número total de consejeros dominicales	5
% total del Consejo	50,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON ARCADI CALZADA I SALAVEDRA

Perfil

Consultor financiero y empresario, asesor de arte y dinamizador cultural.

Profesionalmente desarrolla las áreas de Presidente de Calxa Girona y de su Fundación desde junio de 1996, Presidente del Consejo de Algües de Girona, Presidente de Políngesa y actividades empresariales diversas.

Actualmente es vicepresidente de la Universitat Oberta de Catalunya, vicepresidente del Palau de la Música, patrón de la Fundación Internacional Josep Carreras, patrón de la Fundación Catalana per l'Esport, patrón de la Fundación Catalana per a la Recerca, patrón de la Fundación Vila Casas, patrón de la Fundación del F.C. Barcelona, patrón fundador de la Fundación Wasf y miembro del Consejo Asesor del Patronato de la Fundación Universitaria Santiago Dexeus Font.

En octubre de 2005 fue elegido académico correspondiente de la Reial Acadèmia Catalana de Belles Arts de Sant Jordi.

Del 1979 al 1994 ha sido alcalde de Olot, Presidente de la Diputación de Girona, Presidente de la Asociación Catalana de Municipios, y Vicepresidente primero del Parlament de Catalunya hasta 1994, año en el que abandona definitiva y voluntariamente la política.

Ha sido miembro del consejo de Túnel del Cadí, miembro de la Junta del Ateneu Barcelonés, Presidente de la Fundación del Hospital Trueta de Girona y Vicepresidente del Fútbol Club Barcelona.

Colaboró, con una especial intensidad en los últimos años setenta, en medios de comunicación como El Correo Catalán y Tele/exprés. Fue durante años redactor jefe del semanario Olot-Misión y ha dirigido la Revista de Girona.

Nombre o denominación del consejero

DON CARLOS CONDE DUQUE

Perfil

Licenciado en Derecho y Diplomado Técnico Urbanista, es funcionario excedente del Ayuntamiento de Madrid y de la Administración del Estado.

Puestos de responsabilidad en el sector público: Director del Centro de Estudios Urbanos, Director de Promoción de Suelo, Gerente del Área Metropolitana de Madrid (Coplaco) y Delegado del Gobierno en la misma.

Ha presidido, desde la posición pública, diferentes Juntas de Compensación (Azca, Casa de Campo, San José de Valderas, Avda. de la Luz, etc), al tiempo que era consejero de diferentes empresas públicas.

Ha participado, como experto en temas de gestión y planificación urbana con organizaciones como la O.N.U y OCDE.

Dentro del sector público ha ocupado, en otro momento, los puestos de Director General de Servicios del Ministerio del Interior, Director General de la Policía y Delegado del Gobierno en la Comunidad de Castilla y León.

De vuelta a la actividad privada, ejerce como abogado especialista en Urbanismo a través de la sociedad 'Estudios de Urbanismo y Gestión', asesorando en temas de planeamiento urbanístico y gestión, y presidiendo o vicepresidiendo diferentes Juntas de Compensación.

Está en posesión de la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARIA BUENO LIDON

Perfil

Vocal del Consejo y Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (Consejero Independiente)

Doctor en Ingeniería Industrial por la Universidad de Sevilla, Catedrático en Organización de Empresas y Profesor en la Escuela de Ingenieros Industriales en Sevilla y Madrid.

Cabe destacar en su experiencia profesional, sus puestos de asesor en SAINCO (Grupo Abengoa), Director de la Escuela de Organización Industrial de Andalucía, Decano del Colegio de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental, Miembro de la Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Ingenieros Industriales y Secretario General de Industria y Desarrollo Tecnológico de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico de la Junta de Andalucía.

Ha ostentado cargo de Consejero en las siguientes sociedades: Hytasa, Guadalte, Sadlel, Parque tecnológico de Andalucía y de Cartuja 93, Sandetel, Cetursa, Bnc, Persan, S.A., Sos Cuetara, Isolux Wat, Uralita, Presidente de Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla - El Monte.

En la actualidad ejerce su cargo de Catedrático en la Escuela Superior de Ingenieros de la Universidad de Sevilla, es Consejero de Green Power Technologies, Senior Advisor de Compass Corporate Finance y miembro del Consejo Asesor de Sevillana-Endesa.

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	30,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES



Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	10,000

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación social del consejero

DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

—

Motivos

El cambio de carácter se ha producido como consecuencia de su desvinculación de la sociedad GRUPO DE EMPRESAS HC, por la que era considerado consejero dominical y manteniéndolo su condición de Consejero con carácter externo.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	10/12/2008	DOMINICAL	OTROS EXTERNOS

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON JOSÉ MANUEL LARA BOSCH

Motivo del cese

El Sr. Lara manifestó al propio Consejo de Administración su imposibilidad de continuar formando parte del mismo debido a sus ocupaciones profesionales.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON JESÚS GARCÍA DE PONGA

Breve descripción

El Consejero Delegado ostenta amplio poder de representación y administración acorde con las características y necesidades del cargo que desempeña en la Sociedad, con todas las facultades legales y estatutarias delegables del Consejo, salvo las legalmente indelegables. Es responsable de la conducción de los negocios de la Compañía y ejerce las máximas funciones gerenciales y ejecutivas de la Sociedad.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 28.11 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración podrá delegar en uno o más de sus miembros que podrán recibir la denominación de Presidente Ejecutivo o Consejero Delegado, la totalidad o parte de sus facultades, así como, en su caso, revocar esta delegación. El acuerdo, tanto de delegación como de revocación de ésta, exigirá para su validez el voto favorable de dos tercios, al menos, de los componentes del Consejo.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	FUENCARRAL AGRUPANORTE. S.L.	Persona física representante de Metrovac
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	JAUREGUIZHAR PROMOCIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA. S.L.	Vocal
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	METROVACESA FRANCE	Persona física representante de Metrovac
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	PROJECT MAPLE I. BV	Administrador Mancomunado hasta junio 08
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	PROJECT MAPLE II. BV	Administrador Mancomunado hasta junio 08
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROJECT MAPLE I. BV	Administrador Mancomunado hasta junio 08
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROJECT MAPLE II. BV	Administrador Mancomunado hasta junio 08

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CARTERA CRESA SICAV. S.A.	PRESIDENTE
DON ROMAN SANAHUJA PONS	INVERSIONES FINANCIERAS CRESA SICAV. S.A.	PRESIDENTE
DON ROMAN SANAHUJA PONS	INVERSIONES CRESA 3 SICAV. S.A.	PRESIDENTE
DON ROMAN SANAHUJA PONS	INVERSIONES CRESA II SICAV. S.A.	PRESIDENTE
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CARTERA CRESA SICAV. S.A.	CONSEJERO
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES CRESA II SICAV. S.A.	CONSEJERO
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES FINANCIERAS CRESA SICAV. S.A.	CONSEJERO
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES CRESA 3 SICAV. S.A.	SECRETARIO CONSEJERO
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES CRESA II SICAV. S.A.	CONSEJERO
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES CRESA 3 SICAV. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de Inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI

La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de Información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	816
Retribucion Variable	500
Dietas	46
Alenciones Estatutarias	2.375
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	3.737

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	5
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	36
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Alenciones Estatularias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	0
--------------	----------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
EJECUTIVO	1.500	0
EXTERNO DOMINICAL	1.410	0
EXTERNO INDEPENDIENTE	512	0
OTROS EXTERNOS	315	0
Total	3.737	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	3.737
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON NICOLÁS DÍEZ SALDAÑA	Área Francia
DOÑA ÚRSULA GRUSS	Área Alemania
DON ALBERTO ARTEAGA GARCÍA	Área Técnica
DON JOAQUÍN FERNÁNDEZ DEL RÍO	Área Auditoría Interna
DON MANUEL LIEDO ALVAREZ	Área Jurídica
DON MIGUEL VALERO ABAD	Área Oficinas España
DON JAVIER TORRES ARCONADA	Área Hoteles España (A fecha 31/12/2008 no forma parte de la Sociedad)
DON JAVIER MORENO ESCOBAR	Área Finanzas
DON JESÚS VICENTE ASENJO	Área Reino Unido
DOÑA ITZIAR MENDIZABAL HENARES	Área Desarrollo Corporativo
DON RAFAEL VALDERRABANO GONZALEZ	Área Promoción
DON JORGE JUAN BOZA PALACÍN	Área Centros Comerciales España
DOÑA ELENA ESCALONA LARA	Área Diversificación y Desinversión
DON RODRIGO PEDRAZAS ROALES	Área Suelo
DON JUAN ANTONIO DEL RINCON GARCIA	Área Recursos Humanos y Tecnología
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	4.260

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	7
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>El Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en los Estatutos Sociales, establece anualmente la remuneración de los Consejeros a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:</p> <p>La política general de retribución de los Consejeros viene regulada en los Artículos 32 y 36 de los Estatutos y en el propio Reglamento del Consejo (Art. 15), en los que se establece: 'El Consejo de Administración percibirá como remuneración a sus trabajos lo establecido en el Art. 36 de los Estatutos, sin perjuicio de las remuneraciones por dietas, indemnizaciones y honorarios y demás prestaciones accesorias que estime necesarias o convenientes, establecer a favor de los Consejeros y Comisión Ejecutiva por los trabajos que desarrollen. Sin perjuicio de lo anterior, los Administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán el derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones, que consistirá en: una cantidad fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, una cantidad complementaria variable y los sistemas de incentivos que se establezcan con carácter general para la Alta Dirección. La cuantía total de percepciones anteriormente recogidas, no excederá anualmente del 5% de los beneficios líquidos de la Sociedad en ese periodo. Igualmente los Administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, podrán tener derecho a la entrega de acciones, o de derechos de opción sobre las mismas o retribuciones referenciadas al valor de las acciones con sujeción a los requisitos que se establezcan en la legislación vigente en cada momento' (Art. 32 de los Estatutos Sociales).</p> <p>El Consejo de Administración elaborará anualmente el informe de Política Retributiva. El contenido de dicho informe y el procedimiento para su elaboración serán regulados en el Reglamento del Consejo.</p> <p>En la Memoria anual de la Sociedad se consignarán individualmente las retribuciones que correspondan a cada uno de los consejeros, en los términos previstos en el Reglamento del Consejo.</p> <p>Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.</p> <p>El criterio del Consejo es que una parte sustancial de la remuneración de los Consejeros esté vinculada a la dedicación y a la asistencia efectiva a las reuniones del Consejo y de las Comisiones delegadas de las que forman parte. Los Consejeros ejecutivos perciben una mayor remuneración por la dedicación plena y total a la Sociedad, y en el ejercicio de sus labores ejecutivas.</p> <p>La Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 14 de marzo de 2008 ratificó, con el voto favorable del 96,4% y la abstención del 3,6% de los asistentes a dicha Junta, el Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su sesión</p>



Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
de fecha 15 de enero de 2008 relativo a la remuneración a percibir por los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2008, que es la siguiente:
1. Retribución del Presidente del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva: 552.000 euros
2. Retribución de cada vocal del Consejo de Administración no pertenecientes a Comisiones del Consejo: 90.000 euros
3. Retribución del Presidente de cada una de las Comisiones Delegadas del Consejo: 225.000 euros
4. Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a Comisiones del Consejo, excepto Comisión Ejecutiva: 180.000 euros
5. Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a la Comisión Ejecutiva: 184.000 euros

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

El Consejo de Administración propuso en la convocatoria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el pasado 14 de marzo de 2008 como punto separado del Orden del Día, lo siguiente:

Se propone a la aprobación de los Señores accionistas:

Ratificar el Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Compañía en su sesión de fecha 15 de enero de 2008 relativo a la remuneración a percibir por los miembros del Consejo de Administración de la sociedad para el ejercicio 2008, que es la siguiente:

Retribución del Presidente del Consejo de Administración y de la Comisión ejecutiva: 552.000 euros

Retribución de cada vocal del Consejo de Administración no perteneciente a Comisiones del Consejo: 90.000 euros

Retribución del Presidente de cada una de las Comisiones Delegadas del Consejo: 225.000 euros

Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a Comisiones del Consejo, excepto Comisión Ejecutiva: 180.000 euros

Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a la Comisión Ejecutiva: 184.000 euros

Dicha propuesta fue aprobada por el 96,41% y con la abstención del 3,59% del capital presente y representado en dicha Junta General.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha desempeñado el papel que establece el artículo 5.1.d del vigente Reglamento de la citada comisión y que es, proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?

SI

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	Administrador Solidario

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON ROMAN SANAHUJA PONS

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

CRESA PATRIMONIAL, S.L.

Descripción relación

Es propietario del 99,97% de su capital social

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON ROMAN SANAHUJA PONS

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.

Descripción relación

Mantlene una participación Indirecta del 29,77% en la sociedad.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON ROMAN SANAHUJA PONS

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

UNDERTAKE OPTIONS, S.L.

Descripción relación

Es propietario del 100% de su capital social

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.

Descripción relación

Mantiene una participación indirecta del 11,27% en la sociedad.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.

Descripción relación

Mantiene una participación indrecta del 11,27% en la sociedad.

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los procedimientos de nombramiento, reelección y remoción de los Consejeros se hacen de acuerdo a estas consideraciones:

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).

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).

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).

En los criterios prácticos desarrollados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se requiere que una mayoría de los miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo considerable, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento en entidades públicas o privadas y disfruten de una trayectoria personal y profesional de respeto de las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los supuestos de cese u obligación de dimisión de los Consejeros se detallan seguidamente:

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).

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.

Quórum	%
Cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.	51,00

Tipo de mayoría	%
Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los administradores presentes o representados.	0

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

SI

Descripción de los requisitos
<p>El Presidente del Consejo será elegido de entre sus miembros y podrán serle delegadas todas las competencias delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos y el Reglamento.</p> <p>Corresponde al Presidente convocar las reuniones del Consejo de Administración, y en su caso, de la Comisión Ejecutiva si la hubiere, elaborar, previa consulta con el Consejero Delegado si lo hubiere, el Orden del Día de la reunión, presidir la celebración de sus sesiones, conceder y retirar el uso de la palabra a los miembros del Consejo de Administración y a las personas vinculadas a la Empresa cuya presencia se haya podido requerir, dar por cerrados los debates, someter a votación cualquier cuestión controvertida y proclamar el resultado que se obtuviere. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten administradores que representen al menos un tercio de los miembros del órgano.</p>

Descripción de los requisitos
<p>El Presidente del Consejo de Administración lo será también de las Juntas Generales.</p> <p>En caso de imposibilidad por parte del Presidente para ejercitar sus funciones, las asumirá el Vicepresidente.</p> <p>En cuanto a las medidas para garantizar la independencia y el buen funcionamiento de la Junta General, sin perjuicio de la normativa aplicable, se ha elaborado un Reglamento de la Junta General que fue aprobado por la propia Junta General Ordinaria celebrada el pasado 6 de mayo de 2004 y que está disponible en la Web de la Compañía e inscrito en el Registro Mercantil.</p>

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
<p>El Art. 17.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los acuerdos se adoptarán por mayoría de los administradores presentes o representados en la sesión, decidiendo los empates el Presidente.</p>

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

SI

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	75

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
<p>En la actualidad, no hay presencia femenina en el Consejo de Administración de Metrovacasa, pero es intención de la Sociedad corregir dicha situación.</p>

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos
<p>Conforme a lo dispuesto en el art. 5 del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene entre otras funciones las de formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste, elevar al Consejo las propuestas de nombramiento o reelección de Consejeros para que proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.</p> <p>El art. 24 del Reglamento del Consejo de Administración dispone que 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.</p>

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El Art. 26 de los Estatutos Sociales y el Art. 17 del Reglamento del Consejo recogen la delegación de voto en el Consejo de Administración estableciendo que la representación deberá ser conferida a otro administrador para cada sesión, por escrito dirigido al Presidente o al Secretario del Consejo.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría entre los administradores presentes o representados en la sesión, decidiendo los empates el Presidente.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	15
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	15
Número de reuniones del comité de auditoría	5
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	7
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	2
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON JAVIER MORENO ESCOBAR	DIRECTOR FINANCIERO

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las Cuentas Individuales y Consolidadas formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el Informe de Auditoría se regulan en el Art. 21 de su propio Reglamento que establece lo siguiente: El Consejo procurará formular definitivamente las Cuentas Anuales de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas de la Compañía.

El Consejo de Administración estará asistido por la Comisión de Auditoría, que sin perjuicio de otros cometidos que le pueda asignar el Consejo, le corresponderá servir de nexo de unión en la relación con los auditores de cuentas externos en cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como revisar las cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección (Art. 5 del Reglamento de la Comisión de Auditoría).

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
<p>El Secretario del Consejo de Administración será nombrado por éste sin que sea necesario que concurra en su persona la condición de administrador. Auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento del Consejo, le compete velar por los libros de la Sociedad, levantar Actas de las reuniones que celebren sus órganos colegiados, expedir certificaciones, con el Visto Bueno del Presidente a requerimiento de parte legítima y custodiar los libros oficiales.</p> <p>El Secretario del Consejo es Letrado Asesor del mismo en los términos establecidos en la Ley 39/1975 y RD 228/1977.</p> <p>El Secretario del Consejo de Administración lo será también de las Juntas Generales.</p>

¿La Comisión de Nombramientos Informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos Informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Independencia del Auditor:

El nombramiento del Auditor de Cuentas de Melrovacasa y su grupo Consolidado corresponde a la Junta General de Accionistas de conformidad con la legislación vigente española.

La propuesta de nombramiento será realizada por el Consejo de Administración previa información de la Comisión de Auditoría, proponiendo ésta, los criterios de nombramiento de Auditores de Cuentas para MVC y su grupo de Sociedades.

El Consejo de Administración supervisa a través de la Comisión de Auditoría, la objetividad de las relaciones de la Sociedad y del Grupo con los Auditores garantizando su independencia.

En el Reglamento del Consejo en los artículos 14 y 21 están reguladas la relaciones con el Auditor de Cuentas y en concreto tiene asignadas la Comisión de Auditoría la competencia de servir de nexo de unión en la relación con los auditores externos en cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

El Artículo 21 que regula las relaciones con el Auditor, establece, que el Consejo, salvo que medie una causa razonablemente justificada para ello, se abstendrá de contratar como auditor de cuentas a una firma de auditoría cuando prevea que los honorarios que ésta haya de percibir de la compañía, por todos los conceptos, sean superiores al 5 % de los ingresos totales de

aquella durante el último ejercicio.

El Consejo informará en las cuentas anuales de la Compañía de los honorarios globales que haya satisfecho la Compañía al auditor de cuentas por servicios distintos de la auditoría, si alcanzaran cifras significativas.

Independencia de Analistas Financieros, Bancos de Inversión y Agencias de Calificación

Los Artículos 19 y 20 del Reglamento del Consejo regulan las relaciones con los accionistas institucionales y con los mercados.

El Reglamento del Consejo en su Art. 19 dispone que el Consejo podrá establecer los mecanismo más adecuados de Intercambio de Información con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Compañía, y en ningún caso, las relaciones entre el Consejo y los accionistas insltucionales podrán traducirse en la entrega a éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas.

El Art. 20 del Reglamento del Consejo al regular las relaciones con los mercados establece que el Consejo informará al público de manera inmediata sobre los hechos relevantes capaces de influir de forma sensible en la formación de los precios bursátiles, los cambios en la estructura de propiedad de la Compañía, tales como variaciones en las participaciones significativas, pactos de sindicación y otras formas de coalición de los que haya tenido conocimiento, así como las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno.

Los mecanismos que tiene establecidos la Sociedad para preservar su independencia es, por un lado que toda la información pública de la Compañía relativa a presentación de resultados, notas de prensa, hechos relevantes y presentaciones públicas se pone a disposición de estos agentes sin que exista ningún trato preferente para ninguno de ellos y siempre a través de los mismos cauces de comunicación, y por otro lado no existe ningún compromiso o relación contractual fija y formal de trabajar con ninguna Entidad determinada de Banca de Inversión.

No tiene la Compañía rating de deuda con ninguna Agencia de Calificación.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total

Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	521	139	660
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	60,000	58,000	59,570

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años Ininterrumpidos	7	7

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	35,0	35,0

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	29,770	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SANAHUJA ESCOFET INMOBILIARIA, S.L.	40,000	Administrador Único
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	99,970	Administrador Solidario

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	9,800	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	41,270	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	COMPAÑÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	30,180	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	DAMON ATLETIC2000, S.L.	46,110	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FIORDINO, S.L.	46,110	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FINCAS TAMARIT, S.L.	41,900	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GUILS LAKE, S.A.	50,000	Administrador Solidario (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	LANTERS INVESTMENT, S.L.	50,000	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	25,250	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIÓ PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA PONS	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	46,110	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	38,400	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SARRIÀ PARK, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SIGLO XXI PARK, S.L.	34,580	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	TESANA 97, S.L.	76,420	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA PONS	VILA DE BADALONA, S.L.	5,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA INTERNACIONAL PROJECTS, S.L.	40,000	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	36,120	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	46,110	Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	10,430	Administrador Único
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	40,930	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	22,050	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	0,001	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	46,110	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CAUFEC,S.A.	36,120	Presidente Consejo (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	100,000	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BRANENT	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	MONTE IRU, S.L.	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	TENENCIA SOLARES, S.L.	30,140	Secretario (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	10,430	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FINESTRELLES PARK, S.L.	46,110	Administrador (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA BALEAR, S.L.	47,840	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	23,510	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BALADRA 2003, S.L.	46,110	Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	36,880	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	11,520	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	22,840	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	7,370	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SANAIR	23,050	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CELSIUS TECH	9,200	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	STP MEDITERRANEÉ SARL	46,110	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ADEQUATE INVESTMENT, S.L.	99,330	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	23,000	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	36,120	Participación Indirecta
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	30,100	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	SACRESA BALEAR, S.L.	3,220	Administrador Único

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	PARTICIPACIONES EN INVERSIONES AEROPORTUARIAS DEL CENTRO	3,570	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	49,000	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	PARTICIPACIONES EN NAVIERA SILLEIRO, A.I.E.	15,000	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA, S.A.	2,040	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	PARTICIPACIONES EN NAVIERA BARALLOBRE, A.I.E.	15,000	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	CARESCAS ESTUDIOS, S.A.	100,000	n/a
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	0,540	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	5,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	11,280	Administrador Único (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	9,390	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SARRIÁ PARK, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SIGLO XXI PARK, S.L.	8,460	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	TESANA 97, S.L.	3,040	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VILA DE BADALONA, S.L.	0,330	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	3,040	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	0,170	Representante persona física de Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L. (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	3,060	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CAUFEC, S.A.	7,610	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	TENENCIA SOLARES, S.L.	0,160	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	0,670	Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FINESTRELLES PARK, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA BALEAR, S.L.	10,910	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	5,750	Administrador Único (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	BALADRA 2003, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	9,010	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	2,820	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	5,750	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	1,800	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	2,200	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SANAIR	5,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VERDHABITATS, SL	33,330	Consejero
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CELSIUS TECH	2,250	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	STP MEDITERRANÉE SARL	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	11,270	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	8,430	Consejero (Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	COMPAÑÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	1,800	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DAMON ATLETIC2000, S.L.	100,000	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FIORDINO, S.L.	100,000	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FINCAS TAMARIT, S.L.	3,640	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	11,280	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	0,540	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	5,640	Consejero Delegado Mancomunado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	11,280	Participación Indirecta (Fusión

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	9,390	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SARRIÁ PARK, S.L.	11,280	Consejero (Participación Indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SIGLO XXI PARK, S.L.	8,460	Vicepresidente (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	TESANA 97, S.L.	3,040	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VILA DE BADALONA, S.L.	0,330	Presidente y Consejero Delegado Mancomunado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	11,280	Vicepresidente y Consejero Delegado (Participación indirecta) fusión pendiente inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	3,040	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	0,170	Participación Indirecta

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FORCIMSА EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	3,060	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	CAUFEC,S.A.	7,610	Vicepresidente (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	TENENCIA SOLARES, S.L.	0,160	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	0,670	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FINESTRELLES PARK, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA BALEAR, S.L.	10,910	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	5,750	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	BALADRA 2003, S.L.	11,280	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	9,010	Presidente Consejo (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	2,820	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	5,750	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	1,800	Consejero (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SANAIR	5,640	Administrador Solidario (Participación indirecta)

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	CELSIUS TECH	2,250	Consejero Delegado Mancomunado (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	STP MEDITERRANEÉ SARL	11,280	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	11,270	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FIORDINO, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de Inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	DAMON ATHLETIC2000, S.L.	11,260	Representante persona física de Fiordino, S.L. (Participación indirecta-Fusión pendiente de inscrip)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	COMPañÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	1,800	Presidente Consejo (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FINCAS TAMARIT, S.L.	3,640	Administrador Único (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	8,430	Consejero Delegado (Participación indirecta)

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	2,200	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VERDHABITATS, SL	33,330	Presidente y Consejero Delegado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	74,740	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	DAMON ATLETIC2000, S.L.	100,000	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FIORDINO, S.L.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FINCAS TAMARIT, S.L.	32,310	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	100,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	4,840	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	50,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	83,300	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SARRIÀ PARK, S.L.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SIGLO XXI PARK, S.L.	75,000	n/a

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VILA DE BADALONA, S.L.	13,490	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	67,500	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	100,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	26,980	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	19,580	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	1,590	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ASPAVINE, S.A.	50,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FORCIMSА EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	27,150	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	67,500	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CAUFEC,S.A.	67,500	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	TENENCIA SOLARES, S.L.	1,500	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	26,980	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FINESTRELLES PARK, S.L.	100,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SACRESA BALEAR, S.L.	96,770	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	50,990	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	BALADRA 2003, S.L.	100,000	n/a

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	80,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	25,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	40,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	16,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SANAIR	50,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CELSIUS TECH	20,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	STP MEDITERRANEÉ SARL	100,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	BENAGUACIL URBANA, S.L.	20,000	n/a

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

NO

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El procedimiento establecido por la Sociedad para que los miembros del Consejo cuenten con información previa a la celebración de las reuniones del Consejo de Administración se regula en el Art. 27 de los Estatutos y los Art. 16 y 28 del Reglamento del Consejo, que básicamente establecen que:</p> <p>El Consejo se reunirá cuando lo convoque su Presidente o, en su defecto, el Vicepresidente. La convocatoria deberá hacerse con cinco días, al menos, de antelación. Cuando, a criterio del Presidente, las circunstancias urgentes del caso así lo exijan, podrá éste convocar por teléfono, fax o telegrama y con carácter extraordinario al Consejo de Administración, con al menos un día de antelación.</p> <p>El Presidente, o en su caso, el Vicepresidente, vendrá obligado a convocar reunión del Consejo de Administración siempre que le requieran al efecto, Administradores que representen, al menos, un tercio de los miembros del órgano social.</p> <p>Con la convocatoria se remitirá a los miembros del Consejo el Orden del Día de la reunión que en todo caso, debe quedar</p>

Detalle del procedimiento

abierta a fin de que cualquier administrador pueda introducir el debate sobre asuntos de Interés para la Sociedad. El Orden del Día se acompañará de la información relevante debidamente resumida y preparada.

El Art. 28 del Reglamento del Consejo al regular los derechos del Consejero establece que:

El Consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Compañía, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras.

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Compañía, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente, quien actuará de conformidad con las disposiciones legales y estatutarias establecidas al efecto para atender las solicitudes del Consejero facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados en el estrato de la organización que proceda arbitrando las medidas para que pueda practicar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas.

Está en estudio la sistematización de un procedimiento por el cual los miembros del Consejo de Administración puedan contar con asesoramiento externo, en caso de necesitarlo.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

NO

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Declaración tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PRESIDENTE	DOMINICAL
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VOCAL	DOMINICAL
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	VOCAL	EJECUTIVO
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VOCAL	DOMINICAL
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	PRESIDENTE	OTRO EXTERNO
DON ARCADI CALZADA I SALAVEDRA	VOCAL	INDEPENDIENTE
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MARIA BUENO LIDON	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON CARLOS CONDE DUQUE	VOCAL	INDEPENDIENTE
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI

Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones como órgano delegado del Consejo de Administración estará compuesta por, al menos, tres Consejeros que deberán tener el carácter de externos y un Secretario que podrá no ser Consejero. La designación de los miembros de la Comisión corresponde al Consejo de Administración. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por un plazo de dos años, renovable por periodos de igual duración (Artículo 13 de la Comisión).

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se rige por lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración (Artículo 15) y en su propio Reglamento, aprobado el 28 de febrero de 2006 y que se encuentra disponible en la Web de la Compañía y en la sede social.

La Comisión se reunirá cada vez que el Consejo o su Presidente soliciten la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Durante el ejercicio 2008 se ha reunido en 7 ocasiones. La convocatoria se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico y se cursará con una antelación mínima de cinco días incluyéndose siempre el orden del día de la sesión acompañándose de la información relevante resumida y preparada.

A la fecha de la presentación de este informe está integrada por 3 miembros, todos ellos gozan del carácter de Consejeros Externos (2 son de carácter independiente y 1 es de carácter dominical).

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

COMISIÓN EJECUTIVA:

La Comisión Ejecutiva está regulada en el Art. 30 de los Estatutos Sociales y en el Art. 13 del Reglamento del Consejo y establecen que estará compuesta por el número de Consejeros que determine el Consejo, el nombramiento de sus miembros requiere el voto favorable de, al menos, los dos tercios de los miembros del Consejo, actuará como Presidente de la Comisión el Presidente del Consejo y desempeñará su secretaría el Secretario del Consejo o el miembro de la Comisión que ésta designe al efecto, para que se considere válidamente reunida será necesario el concurso a la reunión de la mitad más uno de sus miembros.

Durante el ejercicio 2008 la Comisión Ejecutiva ha celebrado 15 sesiones.

La Comisión Ejecutiva es un órgano delegado del Consejo de Administración. La delegación permanente de facultades por parte del Consejo en la Comisión Ejecutiva comprenderá todas o parte de las facultades del Consejo, como establece el Art. 30 de los Estatutos Sociales, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos Sociales o en la legislación vigente.

En aquellos casos en que, a juicio de la mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva, la importancia del asunto así lo aconseje, los acuerdos adoptados se someterán a la ratificación del Consejo. Lo anterior será de aplicación a aquellos asuntos que el Consejo hubiese remitido para su estudio a la Comisión Ejecutiva, reservándose la última decisión sobre los mismos.

En cualquier otro caso, los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva serán válidos y vinculantes, sin necesidad de ratificación posterior por el Consejo.

La Comisión Ejecutiva habrá de informar al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en sus sesiones.

La Comisión Ejecutiva está integrada a la fecha cierre del ejercicio 2008 por 4 Consejeros Dominicales y 1 Consejero Ejecutivo.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

La Comisión de Auditoría es un órgano delegado del Consejo de Administración y estará compuesta, al menos, por tres Consejeros y un Secretario que podrá ser no Consejero, la designación de sus miembros corresponde al Consejo, y los Consejeros no ejecutivos deberán ser mayoría entre los Consejeros miembros y de entre ellos la Comisión elegirá a su Presidente. La designación como miembro de la Comisión será por un plazo de cuatro años y sólo podrá ser reelegido una vez transcurrido un año desde su cese. El Secretario ejercerá su cargo de forma indefinida.

El Consejo de Administración ha delegado, en los términos reglamentariamente establecidos, a la Comisión de Auditoría las funciones de supervisión del cumplimiento del contrato de Auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del Informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa.

La Comisión de Auditoría fue creada el 26 de marzo de 1998 y a fecha de 31 de diciembre de 2008 está integrada por 1 Consejero Independiente, 1 de carácter Externo y 1 de carácter Dominical, estando disponible el Reglamento de la Comisión en la web de la Compañía y en la sede social.

La Comisión de Auditoría se reunirá, al menos, cuatro veces al año y en todo caso cada vez que el Consejo de Administración o su Presidente lo solicite y, sin perjuicio de lo anterior, la Comisión se reunirá una vez al año para evaluar la eficiencia y el cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Compañía, y para preparar la información que el Consejo deba formular o aprobar y que haya de incluirse dentro de la documentación pública anual de la compañía. Durante el ejercicio 2008 se ha reunido en 5 ocasiones.

Las sesiones se han celebrado con arreglo a un orden del día previamente fijado y remitido con antelación a los miembros de la Comisión, junto con la convocatoria de cada reunión. Las deliberaciones de esta Comisión y los acuerdos y decisiones adoptados por la misma se documentan en la correspondiente acta de cada sesión.

También ha participado el Auditor Externo, el cuál ha comparecido a las reuniones de la Comisión de Auditoría y ha mantenido reuniones habituales con el Presidente y Secretario de dicha Comisión.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

- . Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste.
- . Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento o reelección de Consejeros para que proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.
- . Proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones.
- . Proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.
- . Velar por la transparencia de las retribuciones de la Compañía.
- . Informar la contratación de los miembros de la Alta Dirección.
- . Informar en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses.
- . Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del Reglamento del Consejo de Administración y, en general, de las reglas de gobierno de la Compañía y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a esta Comisión recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias que afecten a miembros del alto equipo directivo de la Compañía.
- . Elaborar un plan anual de actuaciones del que dará cuenta al Consejo.
- . Deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los Directivos o los accionistas de la Compañía.
- . Se reunirá cada vez que el Consejo o su presidente solicite la emisión de un Informe o la adopción de propuestas, y en cualquier caso siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
- . Se rige por su propio Reglamento en cuanto a su organización, funcionamiento y normas de conducta de sus miembros.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

- . La delegación permanente de facultades por parte del Consejo en la Comisión Ejecutiva comprenderá todas o parte de las facultades del Consejo, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos.
- . Establecerá las Normas Internas de su propio funcionamiento.
- . En aquellos casos en que a juicio de la mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva la importancia del asunto así lo aconseje, los Acuerdos adoptados por la Comisión se someterán a la ratificación del Consejo. Lo anterior será de aplicación a aquellos asuntos que el Consejo hubiese remitido para su estudio a la Comisión Ejecutiva, reservándose la última decisión sobre los mismos.
- . La Comisión Ejecutiva habrá de informar al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en sus sesiones.
- . Para que la Comisión Ejecutiva se considere válidamente reunida, será necesario el concurso a la reunión de la mitad más uno de los miembros que la integran.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

- . Informar a la Junta General sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- . Proponer al Consejo, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de Auditores de Cuentas Externas, las condiciones de su contratación y el alcance del mandato.
- . Supervisar el cumplimiento del contrato de Auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- . Supervisar los servicios de auditoría interna.
- . Supervisar el proceso de información financiera y sistemas de control interno.

- . Servir de nexo de unión en relación con los Auditores de Cuentas Externos en cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas.
- . Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control.
- . Revisar los folletos de emisión y la Información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
- . Revisar las Cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- . Elaborar anualmente un plan de actuaciones del que darán cuenta al Consejo.
- . Estará obligado a asistir a la Comisión de Auditoría y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Compañía que fuese requerido a tal fin. También podrá requerir la Comisión la Asistencia a sus sesiones del Auditor de Cuentas de la Compañía.
- . Se rige por su propio Reglamento en cuanto a su organización, funcionamiento y normas de conducta de sus miembros.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Los Estatutos Sociales de Metrovacesa dedican su artículo 30 a regular la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, asimismo, el vigente Reglamento del Consejo de Administración dedica su capítulo IV a regular los Órganos Delegados del Consejo y , en particular, dedica los artículos 13, 14 y 15 a regular las Comisiones Ejecutiva, de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

Dentro de la web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

Los Estatutos Sociales de Metrovacesa dedican su artículo 30 a regular la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, asimismo, el vigente Reglamento del Consejo de Administración dedica su capítulo IV a regular los Órganos Delegados del Consejo y , en particular, dedica los artículos 13, 14 y 15 a regular las Comisiones Ejecutiva, de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

Dentro de la web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Los Estatutos Sociales de Metrovacesa dedican su artículo 30 a regular la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, asimismo, el vigente Reglamento del Consejo de Administración dedica su capítulo IV a regular los Órganos Delegados del Consejo y , en particular, dedica los artículos 13, 14 y 15 a regular las Comisiones Ejecutiva, de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

Dentro de la web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La Comisión Ejecutiva está integrada por 5 miembros, de los que 4 de ellos son de carácter dominical y 1 es de carácter ejecutivo, no teniendo representación en esta comisión los consejeros de carácter independiente.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

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 la operación	Importe (mlles d euros)
GRUPO SANAHUJA	CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	Ingresos por gestión	Contratos de gestión o colaboración	259
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Compra de activos	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	120.819
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Intereses	Ingresos financieros	12.408
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Dividendo 2007	Dividendos y otros	112.311

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 la operación	Importe (miles de euros)
			beneficios distribuidos	
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Otros acuerdos de financiación	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	50.000
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Créditos	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	223.025
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Ingresos por gestión	Contratos de gestión o colaboración	15
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Derechos sobre activos	Compromisos adquiridos	5.601
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Anticipo por venta de inmueble	Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	44
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Venta de inmueble	Venta de bienes (terminados o en curso)	284

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo

ATLANTYS ESPACIOS COMERCIALES, S.L.

Importe (miles de euros)

80

Breve descripción de la operación

Ingresos financieros facturados por Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.

Denominación social de la entidad de su grupo

CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

Importe (miles de euros)

12

Breve descripción de la operación

Ingresos por asistencia a Consejos, facturados por varias sociedades del Grupo MVC.

Denominación social de la entidad de su grupo

DESARROLLO URBANO PATRAIX Y URBANIZADORA VALDEPOLO

Importe (miles de euros)

1060

Breve descripción de la operación

Gaslos de promociones en curso

Denominación social de la entidad de su grupo

METROVACESA, S.A.

Importe (miles de euros)

13

Breve descripción de la operación

Gasto financiero facturado por L'Esplay Valencia, S.L.

Denominación social de la entidad de su grupo

PROMOCIONES ALEGROSA, S.A.

Importe (miles de euros)

7

Breve descripción de la operación

Ingresos financieros facturados por MVC

Denominación social de la entidad de su grupo

RESITER INTEGRAL, S.A.

Importe (miles de euros)

593

Breve descripción de la operación

Ingresos para MVC por arrendamientos de activos

Denominación social de la entidad de su grupo

VALDICSA, S.A.

Importe (miles de euros)

4

Breve descripción de la operación

Ingresos financieros facturados por MVC.

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

SI

Nombre o denominación social del consejero

DON JESÚS GARCÍA DE PONGA

Descripción de la situación de conflicto de interés

Consejo de administración de fecha 19 de diciembre de 2008, se abstiene de votar en el acuerdo relativo a su cese como Director general y el monto de su indemnización.

Nombre o denominación social del consejero

DON ROMAN SANAHUJA PONS

Descripción de la situación de conflicto de Interés

1. Consejo de administración de fecha 27 de mayo de 2008, se abstienen de votar en el acuerdo relativo al análisis del Informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil en relación con la fusión de Metrovacesa, S.A. y Sacresa Terrenos 2, S.L.

2. Consejo de administración de fecha 29 de abril de 2008., se abstienen de votar en el acuerdo relativo al préstamo de METROVACESA, S.A. a SACRESA TERRENOS 2, S.L. (operación vinculada)

3. Consejo de administración de fecha 16 de abril de 2008. se abstienen de votar según lo previsto en el artículo 33 del reglamento del Consejo, en los acuerdos relativos a examen y aprobación del proyecto de fusión por absorción de Sacresa Terrenos 2, S.L. , informe de administradores sobre el proyecto de fusión, solicitud de depósito de los proyectos de fusión por absorción y delegación de facultades en relación con los proyectos de fusión y nombramiento de experto independiente.

4. Consejo celebrado el 14 de marzo de 2008. se abstienen de votar en el acuerdo relativo a la formulación del Informe relativo a la oferta pública de adquisición de acciones promovida por la sociedad Undertake Options, sobre el 100% de las acciones de METROVACESA.

5. Consejo de administración de fecha 30 de junio de 2008. Los Consejeros se abstienen de votar en el acuerdo relativo al préstamo a suscribir entre METROVACESA, S.A. y SACRESA TERRENOS 2, S.L. por importe de 5.000.000 de euros (operación vinculada).

6. Consejo de administración de fecha 30 de julio de 2008. se abstienen de votar en los acuerdos relativos a (i) la situación de la ejecución de la operación de fusión por absorción por la Sociedad Metrovacesa, S.A. y Sacresa Terrenos 2, S.L. y (ii) la operación de aportación financiera realizada por Metrovacesa, S.A. a los efectos del desarrollo de los proyectos relativos a los activos titularidad de Sacresa terrenos 2, S.L..

7. Consejo de administración de fecha 24 de septiembre de 2008 se abstienen de votar el acuerdo referido a

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

En relación con los miembros del Consejo de Administración:

En el Reglamento del Consejo en el Apartado 'Obligaciones del Consejero' en los Artículos 30 al 37 se establece las obligaciones generales del Consejero con respecto al desempeño de sus funciones en el control de la gestión, el deber de confidencialidad, la obligación de no competencia, los conflictos de Interés, el uso de activos sociales, el uso de la información no pública, las oportunidades de negocio y los deberes de información.

El Artículo 33 relativo a Conflictos de Interés establece que el Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos que se halle Interesado personalmente por razones ajenas a la compañía.

Se considerará que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa.

Los Consejeros deberán informar sobre las situaciones que generen conflictos de interés o situaciones que puedan afectar o ser relevantes para el cumplimiento de sus deberes como administradores de la Sociedad.

El órgano que regula y dirige los conflictos de interés de los Consejeros es el Consejo de Administración.

El Artículo 15 del Reglamento del Consejo regula las responsabilidades básicas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y establece que esta Comisión será la encargada de informar al Consejo en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses y, en general, sobre las materias contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración.

En relación con la Alta Dirección:

Los mecanismos establecidos para regular los conflictos de interés están regulados en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, y son de aplicación a los miembros del Comité de Dirección de la Compañía, u otros que desarrollen funciones de Dirección de Metrovacesa, así como de sus empresas filiales y participadas en las que se tenga el control de la gestión.

Las personas sometidas a este Reglamento estarán asimismo sometidas a las normas previstas en el Reglamento del Consejo

de Administración relativas a la obligación de lealtad, conflictos de interés, deber de confidencialidad, explotación de oportunidades de negocios y uso de activos sociales.

El Área de Auditoría interna chequea que la información declarada en los puntos C.2, C.3 y C.4 de este informe coincida con los datos registrados en las bases de datos contables de la Compañía.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Como consecuencia de la diversidad de productos y mercados en los que el Grupo Metrovacesa desarrolla sus actividades, existen riesgos inherentes del entorno, marco regulatorio y de las operaciones que deben ser identificados y controlados mediante los sistemas de gestión de riesgos establecidos por la Compañía.

La Comisión de Auditoría contando con el apoyo del Área de Auditoría Interna, y como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene las competencias relativas a la supervisión de los sistemas de control interno de la sociedad, y la verificación de la adecuación e integridad de los mismos.

El modelo de control y gestión de riesgos del Grupo está basado en la revisión y actualización continua del mapa de riesgos de la compañía, el cual ha sido diseñado en línea con la estrategia de negocio.

La metodología utilizada por Metrovacesa para identificar y gestionar los riesgos del Grupo está basada en el modelo COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission's) y se puede resumir en cinco fases:

1. Identificación de riesgos en línea con las estrategias del Grupo
2. Evaluación y cuantificación de riesgos
3. Diseño e implantación del sistema de gestión de riesgos
4. Seguimiento / Actualización continua del Mapa de Riesgos
5. Reporte a la Comisión de Auditoría

Dentro del Organigrama del Grupo existen distintas Áreas y Departamentos encargados de la identificación, análisis, supervisión y control de riesgos:

. Área de Auditoría Interna con dependencia directa de la Comisión de Auditoría. Es la encargada de analizar periódicamente los

riesgos del Grupo, así como la efectividad de los sistemas establecidos para su control y gestión, con el objeto de garantizar que los riesgos potenciales del Grupo estén, en todo momento, identificados, cuantificados y controlados. El Mapa de Riesgos es utilizado como 'input' clave del Plan Anual de Auditoría Interna, así como de los programas de auditoría.

. Departamento de Control de Gestión, encargado principalmente de la elaboración del Plan de Negocio, del control presupuestario y del análisis mensual de desviaciones y seguimiento de las distintas actividades del Grupo.

. Unidad de Seguros, encargada de la identificación y análisis de las coberturas de seguro necesarias para cada actividad y riesgo asegurable.

. Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC), integrado por todos los Directores Ejecutivos y un secretario (Director de Recursos Humanos) que es el encargado de coordinar, junto con los departamentos correspondientes, todas las actividades que lleva a cabo el Grupo en la prevención y lucha contra el blanqueo de capitales.

Asimismo, Metrovacesa ha desarrollado Normas y Procedimientos internos mediante los cuales se regulan los aspectos básicos de control que se han identificado en cada una de las Áreas de Negocio y Soporte del Grupo. Dichos procedimientos son revisados y actualizados periódicamente.

La Comisión de Auditoría ha revisado y aprobado la actualización del Mapa de Riesgos realizado por la Compañía. Los riesgos significativos del Grupo han sido identificados y agrupados de la siguiente manera:

. Riesgos financieros, derivados de la contracción del mercado crediticio, así como el endurecimiento de las condiciones de financiación.

. Riesgos del entorno, derivados del carácter cíclico de la actividad Inmobiliaria.

. Riesgos legales y/o fiscales, derivados del impacto de cambios en la normativa que regula la calificación de suelos, la promoción de viviendas, la gestión del patrimonio y el medio ambiente en los países en los que el Grupo desarrolla sus actividades.

. Riesgos operativos, tanto en las Áreas de negocio como en las de soporte.

Han sido considerados como riesgos significativos aquellos que tengan un impacto y probabilidad de ocurrencia medio-alto en la consecución de los objetivos estratégicos del Grupo y que implican la adopción de medidas de control necesarias para prevenir que dichos riesgos se materialicen y, para ello se han diseñado los sistemas de control descritos a continuación:

Riesgos Financieros

La crisis financiera Internacional ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha tenido que recurrir a ventas significativas de activos, así como la renegociación de préstamos y condiciones crediticias.

Como factor mitigante de los riesgos derivados de la contracción del mercado crediticio, el Grupo mantiene relaciones estables con distintas entidades financieras de prestigio, lo que permite mayor fluidez en las negociaciones crediticias. Las decisiones de financiación de la Compañía son llevadas a cabo de manera centralizada desde la Dirección Financiera que 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.

La Dirección Financiera realiza un seguimiento periódico del cumplimiento de los 'Covenants' establecidos en los principales préstamos de la Compañía, así como la negociación de los mismos, a efectos del mantenimiento de la estabilidad financiera del Grupo.

Con el 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 tipos de interés mediante 'Swaps' y/o derivados.

Riesgos del Entorno

El ciclo bajista de la actividad Inmobiliaria, unido a la contracción del mercado crediticio, ha tenido un impacto negativo en las

valoraciones de activos inmobiliarios y la demanda de viviendas. Este carácter cíclico es mitigado por el Grupo mediante la diversificación en mercados y productos, así como una adecuada planificación y control de costes.

La oferta de la compañía incluye productos de calidad y a la medida de los clientes, lo que permite la fidelización de la clientela. Esta política coloca al Grupo en una mejor situación en el entorno competitivo en el que opera.

Para asegurar la estabilidad de una parte de las rentas de patrimonio, la Compañía mantiene 'swaps' de inflación a una tasa anual fija acumulable, que a cierre del ejercicio 2008 supone una mejora con respecto a la tasa oficial de inflación.

Riesgos Legales y/o fiscales

El impacto de cambios en la normativa que regula la calificación de suelos, la promoción de viviendas, la gestión del patrimonio y el medio ambiente en los distintos países en los que el Grupo desarrolla sus actividades, son solventados mediante el asesoramiento de especialistas -tanto internos, como externos- en derecho regulado, civil, urbanismo, fiscal, financiero, societario y adquisiciones internacionales.

Riesgos Operativos

El modelo de gestión de riesgos del Grupo consta de una matriz de riesgos de los procesos operativos y de soporte que permite gestionar cada uno de los riesgos identificados en los procesos, al objeto de que se evalúen los controles establecidos por la Compañía. Dicha matriz es revisada y actualizada periódicamente.

Asimismo, el Área de Auditoría Interna ha diseñado e implantado un sistema de alertas basado en indicadores de negocio, lo que permite identificar los riesgos del Grupo en tiempo real, así como la implantación de medidas correctivas para mitigar dichos riesgos.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Pérdidas Inmobiliarias y minoración de la liquidez.

Circunstancias que lo han motivado

Contracción del mercado crediticio y crisis inmobiliaria.

Funcionamiento de los sistemas de control

Detectada la evolución de los riesgos se ha procedido a ventas significativas de activos inmobiliarios, paralización de diversos proyectos y negociaciones con las entidades financieras.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

Consejo de Administración - Comisión Ejecutiva - Comisión de Auditoría - Comisión de Nombramientos y

Descripción de funciones

Existen en la Sociedad distintos órganos encargados de establecer y supervisar los dispositivos de control del Grupo y que son, el Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría, el Comité de Nombramientos y Retribuciones, el Comité de Dirección y el Comité de Operaciones.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 5, 6 y 7 del Reglamento del Consejo de Administración de Metrovacesa, corresponden al Consejo de Administración, entre otras, las siguientes funciones:

- . Aprobación de las estrategias generales de la Compañía.
- . Identificación de los principales riesgos de la Compañía, e Implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información.
- . Supervisión de la gestión del equipo directivo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría, como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene entre otras, las siguientes competencias:

- . Supervisar los servicios de Auditoría Interna del Grupo, asegurando que las principales áreas de riesgo son cubiertas en el Plan Anual de Auditoría.
- . Supervisar el proceso de información financiera y comprobar la adecuación e integridad de los sistemas de control interno del Grupo.
- . Revisar los folletos de emisión y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
- . Revisar las cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

En cuanto al cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a Metrovacesa y a su Grupo, cabe señalar que la Comisión de Auditoría, como órgano consultivo del consejo de Administración, vela por el cumplimiento de las mismas, tanto en aquellas que son de aplicación en su condición de Sociedad Colizada- Ley de Mercado de Valores, Ley de Transparencia y normativa de desarrollo-, como aquellas que deben tenerse en cuenta en la actividad Inmobiliaria- con observancia de la normativa urbanística-, y de la aplicación de la Ley de Sociedades Anónimas.

Entre la normativa sectorial que incide en la actividad de Metrovacesa, cabe mencionar la Ley Orgánica de Protección de Datos, la normativa en Blanqueo de Capitales (que afecta especialmente a las actividades de promoción y hotelera), y la normativa estatal y autonómica en materia de consumo. El Grupo desarrolla actividades formativas del personal de la compañía en las dos primeras materias. Igualmente, se presta especial atención al cumplimiento de normas fiscales y contables.

El Área de Auditoría Interna, como parte de su Plan Anual de Auditoría, vela por el cumplimiento de las normas y procedimientos internos y la adaptación de los mismos a la normativa legal vigente.

Además de contar con normas y procedimientos internos, existe un Código Interno de Conducta aprobado por el Consejo de Administración; y en el Reglamento del Consejo se establecen los principios de actuación, las reglas básicas de su funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros.

Asimismo, desde el Área de Asesoría Jurídica se establecen una serie de mecanismos de control de riesgos de las distintas Áreas de Negocio y se vela por el cumplimiento de la normativa legal que afecta al Grupo. Asesoría Jurídica participa activamente en la formalización de todas las operaciones llevadas a cabo por el Grupo, así como en la revisión y liquidación de

las declaraciones de impuestos.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

SI

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	66,670
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	50,000

Descripción de las diferencias

El artículo 103 de la LSA exige que para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción de capital, la transformación, fusión, o escisión de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los estatutos sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto, siendo suficiente en segunda convocatoria la concurrencia del 25% de dicho capital.

El Reglamento de la Junta General de accionistas de Metrovacesa regula en su artículo 8, en referencia a la constitución de la Junta para los supuestos especiales detallados en el párrafo anterior, que será necesaria en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados titulares al menos de las 2/3 partes del capital suscrito con derecho a voto, siendo suficiente en segunda convocatoria la concurrencia del 50% de dicho capital.

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

SI

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

Describa las diferencias

A diferencia del artículo 103.2 de la LSA que exige que cuando concurren accionistas que representen menos del 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el artículo 103.1 sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los 2/3 del capital presente o representado en la junta, el artículo 8 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de Metrovacesa exige que cuando concurren accionistas que representen menos de las 2/3 partes del capital suscrito con derecho a voto los acuerdos referidos se aprobarán con el voto de los 2/3 del capital presente o representado.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

A continuación se indican los derechos de los Accionistas en relación con las Juntas Generales, sin perjuicio de los derechos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en el resto de la legislación vigente:

- . Cada acción confiere a su titular o representante el derecho a un voto.
- . Para asistir a la Junta General será menester acreditar la legítima titularidad al menos de diez acciones.
- . Todo accionista con derecho a voto podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, la representación se deberá conferir por escrito y con carácter especial para cada Junta.
- . A petición de un número de accionistas que represente la cuarta parte del capital social concurrente a la Junta General se podrán prorrogar las sesiones de ésta durante uno o más días consecutivos.
- . Los accionistas podrán solicitar, por escrito, con anterioridad a la reunión de la Junta, o verbalmente durante la misma, los informes o aclaraciones que estimen necesarios acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. Los Administradores estarán obligados a proporcionárselos, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad perjudique a los intereses sociales, esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas titulares, en conjunto, al menos de la cuarta parte del capital social.
- . Los accionistas podrán requerir la presencia de Notario para que levante Acta de la Junta siempre que lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

El artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que en el caso que cualquier persona física o jurídica solicite la representación para sí o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma pública lo que se presumirá si una misma persona ostenta la representación de más de tres accionistas, el documento en que conste el poder deberá contener o llevar anejo al Orden del Día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante, en caso de no recibir instrucciones precisas. Excepcionalmente, podrá votar el representante en sentido distinto cuando se presenten circunstancias y se corra el riesgo de perjudicar los intereses del representado, en tal caso, el representante deberá informar, inmediatamente, al representado, por medio de escrito en que se explique las razones del voto.

El Art. 21 de los Estatutos Sociales y el Art. 6 del Reglamento de la Junta General regulan lo referente al derecho de información de los accionistas y establecen que desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General y hasta el séptimo día anterior, inclusive, al previsto para su celebración en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar por escrito los Informes o aclaraciones que estimen precisos, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Todas las solicitudes de Información podrán realizarse mediante entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación electrónica o telemática a distancia dirigidos a la dirección que especifique el correspondiente anuncio de convocatoria o, en defecto de dicha especificación, a la Oficina del Accionista. Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular.

Con motivo de la celebración de una Junta General, Metrovacesa viene permitiendo en la práctica, aunque no se recoge expresamente en su normativa social, que cada accionista emita o fraccione su derecho de voto en la manera que estime oportuno, votando globalmente por todas las acciones de las que es titular o emitiendo parcialmente votos en diferentes sentidos.

Al objeto de fomentar la participación de los accionistas en las Juntas Generales, Metrovacesa publica la convocatoria en un número de medios superior a los legalmente exigidos.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración y, en su defecto, por el Vicepresidente si lo hubiere. En otro caso, por el accionista que elijan, en cada caso, los socios asistentes a la reunión. Actuará de Secretario de la Junta el que lo sea del Consejo de Administración y, en su defecto, el administrador de menor edad de entre los asistentes (Art. 9 del Reglamento de la Junta).</p> <p>La independencia y el buen funcionamiento de la Junta General están garantizados a través de las previsiones establecidas en la normativa social y, en particular, en el propio Reglamento de la Junta General de Accionistas aprobado el 6 de mayo de 2004 y modificado, por última vez, por la Junta General Ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2007.</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Durante el ejercicio 2008 no se han introducido modificaciones en el Reglamento de la Junta General

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
14/03/2008	7,307	74,474	0,000	0,000	81,781
30/06/2008	1,685	80,884	0,000	0,000	82,569

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA (14 de marzo de 2008)

1. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales, (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) e informe de gestión de Metrovacesa, S.A. y las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo efectivo) e informe de gestión de su grupo consolidado, así como la propuesta de

aplicación de resultado, y aprobación de la gestión, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.007.

Aprobado por 54.914.829 acciones (96,4030%) con el voto en contra de 212 acciones (0,0004%) y la abstención de 2.048.769 acciones (3,5966%)

2. Nombramiento y reelección de auditores.

Aprobado por 54.819.875 acciones (96,2363%) con el voto en contra de 96.627 acciones (0,1696%) y la abstención de 2.047.308 acciones (3,5941%)

3. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias de la sociedad, en los términos previstos en el Artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas y la disposición Adicional Primera del mismo texto legal, dejando sin efecto, en la parte no utilizada la autorización concedida por el acuerdo Cuarto de los adoptados por la Junta General Ordinaria de fecha 28 de junio de 2.007.

Aprobado por 54.616.398 acciones (95,8791%) con el voto en contra de 54 acciones (0,0001%) y la abstención de 2.347.358 acciones (4,1208%)

4. Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ampliar el capital social, al amparo de lo dispuesto 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, y modificando en su caso y en su momento el Artículo 3o de los Estatutos Sociales, dejando sin efecto, en la parte no utilizada la autorización conferida en virtud del acuerdo Décimo de los adoptados por la Junta General Ordinaria de fecha 28 de junio de 2.007.

Aprobado por 54.521.255 acciones (95,7121%) con el voto en contra de 95.197 acciones (0,1671%) y la abstención de 2.347.358 acciones (4,1208%)

5. Delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones, bonos y demás 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, con posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente, dejando sin efecto la autorización conferida en virtud del acuerdo noveno de los adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2.006. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje. Atribución al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria para atender a la conversión y de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas y titulares de valores convertibles y 'warrants'. Autorización para que la sociedad pueda garantizar las obligaciones de todo orden que se puedan derivar para sus sociedades filiales de las emisiones de valores de renta fija, 'warrants' y participaciones preferentes, efectuadas por ellas.

Aprobado por 54.523.330 acciones (95,7157%) con el voto en contra de 93.172 acciones (0,1636%) y la abstención de 2.347.308 acciones (4,1207%)

6. Examen y aprobación, en su caso, de la fusión por absorción por METROVACESA, S.A. de sus filiales íntegramente participadas de forma directa o indirecta: Metrovacesa Rentas S.A.U., Desarrollo Comercial de Lleida, S.A., Inufesa de Parques Comerciales, S.A., La Maquinista Vila Global, S.A.U., Zingurmun Iberia, S.L.U., Inmobiliaria Zabáburu Gestora de Comunidades S.A., Star Inmogestión, S.A.U., Loin, S.A., Monteburgos, S.L.

Aprobado por 54.915.846 acciones (96,4048%) con el voto en contra de 656 acciones (0,0012%) y la abstención de 2.047.308 acciones (3,5941%)

7. Remuneración de Consejeros.

Aprobado por 54.915.796 acciones (96,4047%) con el voto en contra de 498 acciones (0,0009%) y la abstención de 2.047.516 acciones (3,5944%)

8. Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

Aprobado por 54.916.240 acciones (96,4055%) con el voto en contra de 104 acciones (0,0002%) y la abstención de 2.047.466 acciones (3,5943%)

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA (30 de Junio de 2008)

1. Examen y aprobación, en su caso, de la fusión por absorción por Melrovacesa, S.A. de la sociedad Sacresa Terrenos 2, S.L.

Aprobado por 57.512.194 acciones (99,9998%) con el voto en contra de 90 acciones (0,0002%).

Nota importante: Acuerdo dejado sin efecto por acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 30 de julio de 2008 (Comunicado a la CNMV como hecho relevante con fecha 04/08/2008)

2. Aumento de capital social en un importe de 10.265.706 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 6.843.804 acciones de 1,5.- euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y ello como consecuencia de la fusión por absorción aprobada bajo el punto Primero de los del Orden del Día y consiguiente modificación del Artículo 3 de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Solicitud de admisión a negociación de la totalidad de las nuevas acciones emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su contratación a través del sistema de Interconexión bursátil.

Aprobado por 57.512.194 acciones (99,9998%) con el voto en contra de 90 acciones (0,0002%).

Nota importante: Acuerdo dejado sin efecto por acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 30 de julio de 2008 (Comunicado a la CNMV como hecho relevante con fecha 04/08/2008)

3. Nombramiento y reelección de administradores.

Aprobado por 57.496.288 acciones (99,9722%) con el voto en contra de 15.996 acciones (0,0278%).

4. Aprobación de un plan de opciones sobre acciones para consejeros, directivos y empleados.

Aprobado por 57.511.494 acciones (99,9986%) con el voto en contra de 790 acciones (0,0014%).

5. Modificación del artículo 28 de los Estatutos sociales, para suprimir las limitaciones de edad para ocupar cargos en el Consejo de Administración.

Aprobado por 57.512.144 acciones (99,9998%) con el voto en contra de 140 acciones (0,0002%).

6. Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

Aprobado por 57.512.144 acciones (99,9998%) con el voto en contra de 140 acciones (0,0002%).

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	10
---	----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

La política seguida por la Sociedad referente a la delegación de voto en la Junta General es la siguiente:

Conforme establece el Art. 16 de los Estatutos Sociales y el Art. 7.2 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, todo accionista con derecho a voto podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación debiera conferirse con carácter especial para cada Junta, debiendo hacerse por escrito o mediante correspondencia postal o electrónica. La representación es siempre revocable, la asistencia personal a la Junta del representado tendrá valor de revocación.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 21 de los Estatutos Sociales y el Art. 6 del Reglamento de la Junta General, los accionistas podrán solicitar, por escrito, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Durante la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta. La información distribuida entre los accionistas y en el mercado en general, seguirá los principios de transparencia e igualdad de trato.

Dentro de nuestra política de transparencia y comunicación con los accionistas e Inversores, la Sociedad tiene en funcionamiento una página web (www.metrovacesa.com) concebida como una plataforma de información corporativa que ofrece un servicio actualizado y completo de la compañía.

Metrovacesa potencia la comunicación con el mercado a través del Departamento de Relación con Inversores y la Oficina de atención al Accionista.

Relación con Inversores

Plaza Carlos Trías Bertrán, 7
28020 Madrid

Teléfonos: 91.418.52.06
91.418.52.01

91.418.84.80

E-mail: ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista

Plaza Carlos Trías Bertrán, 7
28020 Madrid

Teléfono: 91.418.41.73

E-mail: oficinadelaccionista@metrovacesa.es

El informe de Gobierno Corporativo se encuentra disponible dentro de la página web de la Compañía (www.metrovacesa.com) en la sección 'Información legal para el accionista' y dentro del capítulo 'Gobierno Corporativo'. La información estará accesible a dos clicks de la página de inicio y su contenido se presentará en dos formatos: HTML o flash para una rápida visualización en pantalla y en formato PDF para su descarga y posterior impresión o alojamiento en un directorio local.



F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con **unidad** de propósito e **independencia de criterio**, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como **hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.**

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de **gestión y presupuesto anuales**;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) **La política de gobierno corporativo**;
- v) **La política de responsabilidad social corporativa**;
- vi) **La política de retribuciones** y evaluación del desempeño de los **altos directivos**;
- vii) **La política de control** y gestión de riesgos, así como el **seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.**
- viii) **La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.**

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) **La retribución de los consejeros**, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
 - iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
 - v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El Consejero Sr. Ugarte como consecuencia de su desvinculación de la sociedad GRUPO DE EMPRESAS HC, por la que era consejero dominical, ha pasado a tener la consideración de Consejero de carácter externo.

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

En la actualidad, el Consejo de Administración, está integrado por un total de 10 miembros, de los que 3 de ellos gozan del carácter de Consejeros Independientes, por lo que representan el 30% sobre el total del mismo.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple Parcialmente

Es intención de la Sociedad cumplir esta recomendación, para lo cual se explicará el carácter de cada Consejero ante la Junta General que le nombre o ratifique y se explicarán las razones del nombramiento de consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación sea inferior al 5% del capital social y el rechazo al nombramiento de aquellos cuya participación fuere igual o superior a la de aquellos a los que se hubiere designado consejeros dominicales. La Comisión de Nombramientos tiene asumida la función de formular y revisar los criterios para la composición del Consejo y la selección de los candidatos, elevar al Consejo las propuestas de nombramiento o reelección.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple Parcialmente

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, proponiendo a sus candidatos en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. La Sociedad conlfa en incluir a alguna mujer como miembro de su Consejo de Administración.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple Parcialmente

El Art. 17 del Reglamento del Consejo de Administración establece al regular el desarrollo de las reuniones del Consejo que 'El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los Consejeros en las deliberaciones del

órgano', asimismo el Art. 29 de los Estatutos Sociales establece que corresponde al Presidente del Consejo conceder y retirar el uso de la palabra a los miembros del Consejo de Administración y a las personas vinculadas a la empresa cuya presencia se haya podido requerir, dar por cerrados los debates, someter a votación cualquier cuestión controvertida y proclamar el resultado que se obtuviere. Respecto al derecho a recibir información suficiente por los Consejeros se establece en el Art. 16.5 que junto con la convocatoria del Consejo se remitirá el Orden del día de la reunión que en todo caso, debe quedar abierta a fin de que cualquier administrador pueda introducir el debate sobre asuntos de interés para la Sociedad. El Orden del día se acompañará de la Información relevante debidamente resumida y preparada.

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;

- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explique

Está en estudio el cumplimiento de esta recomendación por parte del Consejo de Administración mediante la evaluación de los distintos informes a remitir por las distintas Comisiones.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Explique

Dentro de las facultades generales de información descritas en la recomendación no 23 no se recoge expresamente la facultad de obtener asesoramiento externo para circunstancias especiales, ya que el asesoramiento ordinario recae en la figura del Secretario del Consejo, que según lo establecido en el Art. 11 del Reglamento del Consejo le corresponde prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesaria.

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

El Art. 30 del Reglamento del Consejo al regular las obligaciones del Consejero establece que está obligado a 'informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados a los que pertenezca', y en el Art. 32 de dicho Reglamento que 'antes de aceptar cualquier puesto directivo en otra compañía o entidad que tenga un objeto social total o parcialmente análogo al de la Compañía, el Consejero deberá consultar al Consejo y acatar la decisión que éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, adopte'

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

No existe limitación de permanencia, al entender el Consejo que ello podría conducir a tener que prescindir de la cualificación y experiencia de dichos Consejeros.

Lo Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de 5 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (Art. 25 del Reglamento del Consejo). En la actualidad no hay ningún consejero independiente cuyo mandato supere 12 años.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Explique

En el caso de los consejeros independientes, resulta normal que abandonen su puesto cuando, de forma sobrevenida, dejen de cumplir alguno de los criterios de independencia, de no darse tal circunstancia, y siempre que no incumpla sus obligaciones, el consejero independiente debe gozar de cierta estabilidad en el cargo y quedar al abrigo de la voluntad de los ejecutivos o de los accionistas significativos.

Por ello, no se ha creído oportuno recoger en los Estatutos esta Recomendación, al entender que la situación de los Consejeros

independientes se equipara a la del resto de consejeros, por lo que deberán dimitir en el caso de incumplimiento de los deberes que obligan a todos los consejeros al margen de su carácter (dominical, ejecutivo o independiente).

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple Parcialmente

El Reglamento del Consejo recoge en su Art. 26 al regular el cese de los consejeros que cesarán 'cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Compañía'.

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple Parcialmente

Es práctica de actuación que cuando un consejero dimite antes del término de su mandato, éste informa al Consejo de Administración de las razones que lo han motivado. Dicho cese es comunicado como hecho relevante y se refleja en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio

pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epigrafe: B.1.16

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en los Estatutos Sociales, establece anualmente la remuneración de los Consejeros a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

La política general de retribución de los Consejeros viene regulada en los Artículos 32 y 36 de los Estatutos y en el propio Reglamento del Consejo (Art. 15), en los que se establece: 'El Consejo de Administración percibirá como remuneración a sus trabajos lo establecido en el Art. 36 de los Estatutos, sin perjuicio de las remuneraciones por dietas, indemnizaciones y honorarios y demás prestaciones accesorias que estime necesarias o convenientes, establecer a favor de los Consejeros y Comisión Ejecutiva por los trabajos que desarrollen. Sin perjuicio de lo anterior, los Administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán el derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones, que consistirá en: una cantidad fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, una cantidad complementaria variable y los sistemas de incentivos que se establezcan con carácter general para la Alta Dirección. La cuantía total de percepciones anteriormente recogidas, no excederá anualmente del 5% de los beneficios líquidos de la Sociedad en ese período. Igualmente los Administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, podrán tener derecho a la entrega de acciones, o de derechos de opción sobre las mismas o retribuciones referenciadas al valor de las acciones con sujeción a los requisitos que se establezcan en la legislación vigente en cada momento' (Art. 32 de los Estatutos Sociales).

El Consejo de Administración elaborará anualmente el Informe de Política Retributiva. El contenido de dicho informe y el procedimiento para su elaboración serán regulados en el Reglamento del Consejo.

En la Memoria anual de la Sociedad se consignarán individualmente las retribuciones que correspondan a cada uno de los consejeros, en los términos previstos en el Reglamento del Consejo.

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.

El criterio del Consejo es que una parte sustancial de la remuneración de los Consejeros esté vinculada a la dedicación y a la asistencia efectiva a las reuniones del Consejo y de las Comisiones delegadas de las que forman parte. Los Consejeros ejecutivos perciben una mayor remuneración por la dedicación plena y total a la Sociedad, y en el ejercicio de sus labores ejecutivas.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 14 de marzo de 2008 ratificó, con el voto favorable del 96,4% y la abstención del 3,6% de los asistentes a dicha Junta, el Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 15 de enero de 2008 relativo a la remuneración a percibir por los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2008, que es la siguiente:

1. Retribución del Presidente del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva: 552.000 euros
2. Retribución de cada vocal del Consejo de Administración no pertenecientes a Comisiones del Consejo: 90.000 euros
3. Retribución del Presidente de cada una de las Comisiones Delegadas del Consejo: 225.000 euros
4. Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a Comisiones del Consejo, excepto Comisión Ejecutiva: 180.000 euros
5. Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a la Comisión Ejecutiva: 184.000 euros

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;

- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, **especialmente cuando tenga** la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la **imagen fiel de las** remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

Metrovacesa al objeto de ofrecer una información detallada de las retribuciones percibidas por el Consejo de Administración y sus Altos Directivos, incluye el detalle de las remuneraciones de éstos dentro del apartado Órganos de Gobierno recogido en el Informe Anual.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

Cumple Parcialmente

Al cierre del ejercicio 2008 la Comisión Ejecutiva está formada por 5 miembros de los que 4 son de carácter dominical y 1 de carácter ejecutivo, por lo que no mantiene una estructura similar a la composición del Consejo. Es voluntad de la Sociedad, que en un futuro próximo su composición sea similar a la del Consejo de Administración, al objeto de que sus funciones puedan ser ejercitadas con una perspectiva igual a la del propio Consejo. El Secretario del Consejo de Administración lo es a la vez de la Comisión Ejecutiva.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo



acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.

c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple Parcialmente

Recomendación cumplida parcialmente, en cuanto que los Estatutos recogen la creación de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, así como sus reglas de funcionamiento (ART. 30,b y c) y Art 14 y 15 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambas comisiones tienen un Reglamento propio.

Respecto a su composición no es seguida en su totalidad, ya que la composición de la Comisión de Auditoría puede estar integrada por Consejeros ejecutivos (no podrán ser mayoría entre sus miembros), mientras que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberán tener carácter de externos.

No se recoge expresamente que los Presidentes sean consejeros independientes, ni que puedan recabar asesoramiento externo, ni la obligatoriedad de remitir copia de sus actas al Consejo.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el **proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.**
- b) **Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.**
- c) **Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.**
- d) **Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.**

2º En relación con el auditor externo:

- a) **Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.**
- b) **Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.**
- c) **Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:**
 - i) **Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.**
 - ii) **Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;**
 - iii) **Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.**
- d) **En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.**

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) **La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.**
- b) **La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.**

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple Parcialmente

La Comisión de Auditoría informa al Consejo sobre lo establecido en el punto a) de esta recomendación y es política de la Dirección de la Sociedad no efectuar operaciones a través de paraisos fiscales, ni operaciones análogas, pudiéndose realizar operaciones creando entidades de propósito especial, a efecto de optimizar la captación de financiación, que de realizarse en un futuro, se pretende sean explicadas por el Comité de Auditoría al Consejo.

Las operaciones vinculadas son informadas al Consejo de Administración por parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, conforme a lo establecido en el artículo 5 de su propio reglamento.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple Parcialmente

Los requisitos detallados en esta recomendación, no se encuentran recogidos expresamente dentro de las funciones que el Art. 5 del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones le encomienda a ésta, salvo la referida a Informar sobre la contratación de los miembros de la Alta Dirección del Grupo.

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Información complementaria al epígrafe B.1.11 y a la Recomendación 41 del Gobierno Corporativo recogida en el apartado F del presente informe:

Al objeto de ofrecer una información detallada de las retribuciones percibidas por el Consejo de Administración se recoge dentro del Informe Anual 2008 el detalle individualizado de las retribuciones percibidas por el Consejo de Administración de Metrovacesa en el ejercicio 2008 y la remuneración total percibida por el Equipo Directivo.

Asimismo, se ofrece información complementaria sobre el Plan de Fidelización, Plan de Pensiones y Seguro de Vida existentes en la Sociedad:

Plan de fidelización

Plan de fidelización	No empleados	Mínimo	Base	Maximo
Plan fidelización 2006-2008	22	539.517,06	719.356,08	899.195,10
Plan fidelización 2007-2009	22	584.593,50	779.458,00	974.322,50
Plan fidelización 2008-2010	34	1.024.266,50	1.365.688,67	1.707.111,84

Las características del Plan de Fidelización son las siguientes:

- . En el mes de febrero se determina que personas entran dentro del mismo
- . El bono base, es el 25% del sueldo fijo del año de concesión
- . Se cobra a los tres años, si el empleado continúa en la empresa
- . Se cobra en dinero y el importe es el resultante de multiplicar el bono base por un modificador.

- . El modificador, es la evolución del beneficio por acción durante los tres años, con un límite mínimo del 75% del bono base y un límite máximo del 125% del bono base.

Plan de Pensiones

Las características más significativas son:

- . Es 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 régimen de aportaciones al plan de pensiones es el siguiente:
 - o Aportación de la empresa: 2% del salario bruto fijo anual
 - o Aportación voluntaria del partícipe: 1% del salario bruto fijo anual
 - o Aportación adicional de la empresa: 1% del salario bruto fijo anual, condicionado a que el partícipe aporte un 1%
- . El fondo de pensiones al cual se realizan las aportaciones es Ahorromadrid XXIII y la entidad Gestora del mismo es Caja Madrid Pensiones
- . El importe total aportado por la Sociedad durante el año 2008, a favor de los empleados de las distintas empresas que forman el grupo han sido 516.277,06 euros

Seguro de Vida

Todos los empleados de la Compañía tienen un Seguro de Vida concertado con la aseguradora AXA Aurora Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros, con las siguientes coberturas:

- . Fallecimiento
- . Incapacidad permanente total para la profesión habitual derivada de un accidente o enfermedad
- . Incapacidad permanente absoluta para cualquier profesión u oficio derivada de accidente o enfermedad

Información adicional a las Operaciones vinculadas declaradas en el apartado C del presente Informe:

- Las operaciones vinculadas recogidas en el apartado C.3 del presente informe, incluyen todas las operaciones realizadas con accionistas significativos dada la coincidencia de los mismos, de ahí que no se reflejen en el apartado C.2 al objeto de evitar duplicidades.
- Se ha producido una cesión gratuita de una opción de compra de un activo inmobiliario en poder del Grupo Sanahuja a la Sociedad Melrovacesa France.
- Otras personas vinculadas con Directivos y Administradores han devengado para MVC 67 miles de euros por arrendamientos y 57 miles de euros como anticipo de compra de inmuebles.

En referencia a lo solicitado en el apartado C.5, se comunica que la mención hecha a nombre de D. Román Sanahuja Pons incluye a todo el Grupo Sanahuja.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el

consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

12/02/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO



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

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008 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 2008, 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 2008 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, ventas y resultados netos en valores absolutos representan, respectivamente, un 5%, un 9% y un 3% de los correspondientes totales agregados. Las cuentas anuales de dichas sociedades han sido auditadas por otros auditores (véase Anexo I a la memoria consolidada), por lo que 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 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Con fecha 13 de febrero de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Tal y como se indica en las Notas 11 y 27, en el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante ha realizado transacciones comerciales y financieras significativas con empresas vinculadas. Fundamentalmente como consecuencia de dichas operaciones, el epígrafe "Activos financieros no corrientes" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008 adjunto incluye cuentas a cobrar a empresas vinculadas por importe de 234 millones de euros.

Si bien el acuerdo pendiente de formalizar con entidades financieras mencionado en el párrafo 6 siguiente contempla mecanismos para la cancelación de los mencionados activos financieros mediante la entrega de efectivo y activos inmobiliarios con deuda asociada (véase Nota 32), en las circunstancias actuales, debido a la falta de formalización efectiva de dichos acuerdos, a la ausencia de valoraciones actualizadas de los activos inmobiliarios a recibir, así como a la situación financiera de los deudores, entendemos que existen incertidumbres en relación con el importe, la forma y el plazo en el que se recuperarán los mencionados activos financieros.

4. Como consecuencia del acuerdo de separación societaria mencionado en la Nota 1, desde el 30 de junio de 2007, fecha de aprobación del mismo por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A., la participación del 26,99% en Gecina, S.A. (en adelante Gecina) se consideró como una actividad interrumpida de acuerdo con la NIIF 5. En este sentido, y de acuerdo a lo permitido en dicha norma, aún a pesar de haber transcurrido el plazo de un año desde su consideración como actividad interrumpida, dado que el retraso está causado por hechos o circunstancias fuera del control de Metrovacesa, S.A. pero que existen evidencias suficientes de que se sigue manteniendo el plan de

transmisión de la participación. los Administradores han considerado adecuado mantener la calificación de la participación como actividad interrumpida.

Según se indica en la Nota 1, la participación en Gecina estaba previsto que fuera recuperada mediante la transmisión al Grupo Metrovacesa de determinados activos inmobiliarios en Francia a cambio de acciones de Gecina, operación que está pendiente de aprobar por el regulador bursátil francés, y mediante la venta a la contraparte del acuerdo de separación societaria de la participación residual no recuperada a través de dicha transmisión de activos. Sin embargo, en septiembre de 2008 la Sociedad dominante ha llegado a un acuerdo condicionado por el cual los compradores de dicha participación residual en Gecina quedan liberados del compromiso de compra de la misma.

En este contexto, el Grupo ha modificado la valoración de su participación en Gecina, provisionando la participación residual hasta su valor en bolsa, registrando la pérdida de valor de los activos a recibir de acuerdo con la última valoración disponible de los mismos y registrando como ingresos los dividendos correspondientes a la participación en Gecina, lo cual ha ocasionado una pérdida neta conjunta de 191 millones de euros, que se ha registrado en el epígrafe "Resultado de Actividades Interrumpidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008, y ha disminuido la valoración de la participación en Gecina hasta un importe total de 1.894 millones de euros, que es el que el Grupo espera recuperar mediante la transmisión de activos y la venta de la participación residual.

Considerando que la cotización de las acciones de Gecina es significativamente inferior a su valor en libros y que la transmisión de activos está pendiente de aprobar por el mencionado regulador bursátil, entendemos que existe una incertidumbre en relación con el importe, la forma y el plazo en los que podría recuperarse el valor contable por el que figura registrada la participación de Gecina, cuyas acciones han sido pignoradas con posterioridad al cierre del ejercicio (véanse Notas 1 y 32).

5. 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, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. El impacto acumulado después de impuestos de la valoración a mercado de las inversiones inmobiliarias es de una disminución de 207 millones de euros en el resultado neto atribuible del ejercicio y un incremento de 2.053 millones de euros en el patrimonio neto atribuible.

Considerando las pérdidas por ventas de inmovilizado incurridas por el Grupo en el ejercicio 2008 y en enero de 2009, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, consecuencia fundamentalmente del incremento de las tasas de rentabilidad exigidas por los inversores, y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 6 siguiente, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de valoración objetiva y que podrían afectar tanto a los activos en explotación como a algunos activos en curso (véase Nota 11).

6. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha incurrido en pérdidas significativas en el ejercicio 2008 y cuya Sociedad dominante presenta patrimonio neto negativo (véase Nota 18). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2008 se han incumplido determinadas condiciones exigidas en los acuerdos de financiación del préstamo sindicado del Grupo Metrovacesa. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito". No obstante lo anterior, Metrovacesa, S.A. ha solicitado una exención en el cumplimiento de algunas de las condiciones requeridas y una modificación de los ratios financieros exigidos, aspectos que están pendientes de aprobación por las entidades financieras.

En este contexto, con fecha 30 de enero de 2009 determinadas entidades financieras han llegado a un acuerdo con el accionista mayoritario para una reestructuración financiera consistente, entre otras operaciones, en la amortización de la financiación concedida al mismo contra la transmisión del 54,75% de las acciones de Metrovacesa, S.A. y de determinados activos inmobiliarios del accionista mayoritario (véase Nota 32). Dicho acuerdo está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes, algunas de las cuales están pendientes de formalizar a la fecha actual.

Considerando lo anterior, la capacidad del Grupo Metrovacesa para realizar sus activos, especialmente los inmobiliarios, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.

7. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 a 6 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 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 2008 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 el ejercicio anterior.
8. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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 80692

Javier Parada Pardo
12 de febrero de 2009

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2008	31/12/2007	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2008	31/12/2007
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio	8	16.151	95.141	Capital social	18.a	104.480	104.480
Activos intangibles	9	7.971	11.292	Prima de emisión	18.b	-	-
Inmovilizado material	10	1.079.018	932.874	Reservas de la Sociedad Dominante	18.c	107.748	(114.061)
Inversiones inmobiliarias	11	3.907.757	6.071.920	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	18.d	2.270.459	1.409.054
Inversiones en empresas asociadas	13	76.533	122.294	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	18.e	49.314	23.625
Activos financieros no corrientes	14	355.871	157.476	Diferencias de conversión	18.f	172	(1.228)
Activos por impuestos diferidos	23	331.327	29.273	Ajustes en patrimonio por valoración	18.g	(11.982)	1.596
Otros activos no corrientes		612	400	Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	18.h	(38.167)	(968)
Total activo no corriente		5.775.240	7.420.670	Menos: Dividendo a cuenta	18.i	-	(139.307)
				Beneficios consolidados del ejercicio		(737.583)	1.255.042
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		1.744.440	2.538.233
				Intereses minoritarios	18.j	53.985	49.315
				Total patrimonio neto		1.798.425	2.587.548
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones	19.a	164.062	21.847
				Deudas con entidades de crédito	20.a	2.275.372	5.332.158
				Acreedores por arrendamientos financieros	20.b	116	254
				Otros pasivos no corrientes	21	190.255	110.258
				Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	23	852.962	887.508
				Total pasivo no corriente		3.482.767	6.352.025
				PASIVO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito	20.a	3.882.092	1.931.536
				Acreedores por arrendamientos financieros	20.b	214	226
				Obligaciones y otros valores negociables	20.c	-	-
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	22	218.536	488.528
				Administraciones Públicas acreedoras	23	59.457	104.047
				Provisiones	19.b	65.891	64.860
				Otros pasivos corrientes	21	20.006	154.465
				Total pasivo corriente		4.246.196	2.743.662
ACTIVO CORRIENTE:							
Existencias	15	1.630.346	1.660.302				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16	138.903	110.409				
Activos financieros corrientes	14	40.787	164.834				
Administraciones Públicas deudoras	23	8.370	50.565				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17	40.162	90.469				
Total activo corriente		1.858.568	2.076.579				
Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas	1,4	1.893.580	2.185.986				
TOTAL ACTIVO		9.527.388	11.683.235	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		9.527.388	11.683.235

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 2008

**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 2008 Y 2007**

(Miles de euros)

	Nota	31/12/2008	31/12/2007
Ventas	26.a	723.777	913.327
Coste de las ventas	26.b	(336.776)	(444.006)
Gastos de personal	26.c	(44.913)	(42.523)
Dotación a la amortización	9-11	(8.245)	(6.930)
Servicios exteriores	26.d	(61.083)	(48.216)
Variación de las provisiones de tráfico	15	(53.322)	(1.306)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	5.y	(54.845)	91.960
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		164.593	462.306
Ingresos financieros	26.f	20.977	32.725
Gastos financieros	26.f	(383.159)	(373.890)
Gastos financieros capitalizados	26.f	60.274	50.285
Diferencias de cambio	2	(68.838)	-
Pérdidas netas por deterioro	26-i	(252.581)	(3.298)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	11	(335.865)	484.400
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	26.e	(7.913)	42.691
Otras ganancias o pérdidas	26.h	(4.098)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(806.610)	695.219
Impuesto sobre las ganancias	23	267.509	(222.001)
Resultado Actividades Interrumpidas	1,4	(191.414)	799.947
RESULTADO DEL EJERCICIO		(730.515)	1.273.165
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(737.583)	1.255.042
Intereses minoritarios	18.j	7.068	18.123
Beneficio por acción:			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	6	(11,75)	12,45
Diluido	6	(11,75)	12,45

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2008

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 2008 Y 2007**

(Miles de euros)

	Capital social	Prima emisión	Reservas	Ajustes por valoración	Acciones de la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Resultado	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldos al 1 de enero de 2007	152.681	1.139.001	1.487.205	43.691	(2.070)	(101.787)	1.791.507	4.510.228	1.972.158	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	-	-	-	-	-	-	1.255.042	1.255.042	18.123	1.273.165
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	2.998	(42.532)	-	-	1.255.042	1.215.508	18.123	1.233.631
Ampliación de capital liberada	7.634	-	(7.634)	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	10.213	556.355	-	-	-	-	-	566.568	-	566.568
Reducción de capital por segregación de Gecina	(66.048)	(1.695.356)	(1.578.578)	437	-	-	-	(3.339.545)	(1.940.293)	(5.279.838)
Operaciones con acciones propias	-	-	554	-	1.102	-	-	1.656	-	1.656
Distribución del resultado 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A reservas	-	-	1.421.460	-	-	101.787	(1.523.247)	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	-	(268.260)	(268.260)	-	(268.260)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	(139.307)	-	(139.307)	-	(139.307)
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	558	-	-	-	-	558	-	558
Otros movimientos	-	-	(9.173)	-	-	-	-	(9.173)	(673)	(9.846)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	104.480	-	1.317.390	1.596	(968)	(139.307)	1.255.042	2.538.233	49.315	2.587.548
Saldos al 1 de enero de 2008	104.480	-	1.317.390	1.596	(968)	(139.307)	1.255.042	2.538.233	49.315	2.587.548
Diferencias de conversión	-	-	1.400	-	-	-	-	1.400	-	1.400
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	(13.578)	-	-	-	(13.578)	-	(13.578)
Resultado neto del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	(737.583)	(737.583)	7.068	(730.515)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	1.400	(13.578)	-	-	(737.583)	(749.761)	7.068	(742.693)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(37.199)	-	-	(37.199)	-	(37.199)
Distribución del resultado 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A reservas	-	-	1.115.735	-	-	-	(1.115.735)	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	139.307	(139.307)	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(6.832)	-	-	-	-	(6.832)	(2.398)	(9.230)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	104.480	-	2.427.693	(11.982)	(38.167)	-	(737.583)	1.744.441	53.985	1.798.426

Las Notas 1 a 24 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio consolidado resumido.

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 2008 Y 2007

(Miles de euros)

	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	164.593	462.306
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	8.245	6.930
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	53.322	1.306
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	54.845	(91.960)
Resultado ajustado	281.005	378.582
Pagos por impuestos (-)	(42.895)	33.901
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	66.202	88.833
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	5.125	(21.411)
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	124.047	(2.800)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(269.992)	24.448
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	163.492	501.554
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	(5.426)	-
Activos materiales	(233.979)	(638.009)
Inversiones inmobiliarias	(22.772)	(1.986.309)
Activos financieros	(188.617)	(41.910)
Participaciones, activos financieros y otros	-	(2.800)
	(450.794)	(2.669.028)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	23.280	1.848
Activos intangibles	-	-
Activos materiales	-	54.284
Inversiones inmobiliarias	1.693.186	474.751
	1.716.466	530.884
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	2.718	3.458
	2.718	3.458
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	1.268.390	(2.134.686)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	(140.003)	(375.137)
Amortización neta de deudas con entidades de crédito (-)	(1.067.022)	-
Intereses cobrados y pagados netos	(385.200)	(341.776)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	(37.199)	1.894
	(1.629.424)	(715.019)
Obtención neta de nueva financiación con entidades de crédito (+)	-	1.718.420
Aumentos de capital (+)	-	566.570
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	79.997	33.421
Otros pagos/cobros por inversiones financieras corrientes y otros	67.238	15.521
	147.235	2.333.932
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(1.482.189)	1.618.913
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)	(68.838)	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)	(50.307)	(14.219)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	90.469	104.688
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	40.162	90.469
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	-	251.574
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	(17.971)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	67.238	(195.053)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	67.238	38.550

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2008

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

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.

Con fecha 28 de abril de 2008, se produjo la fusión de Metrovacesa, S.A (Sociedad absorbente) con las siguientes sociedades del grupo Metrovacesa: Metrovacesa Rentas, S.A.U, Desarrollo comercial de Lleida, S.A.U, Iruñesa de Parques Comerciales, S.A, La Maquinista Vila Global, S.A.U, Zingurmun Iberia, S.L.U, Inmobiliaria Zabálburú Gestora de Comunidades, S.A.U, Star inmogestión, S.A.U, Loin, S.A.U, y monteburgos, S.L.U.

Los datos relativos a dichas 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.

Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria

Con fecha 19 de febrero de 2007 los antiguos 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 estuvo 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.
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 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.
5. En el caso de que sea necesario por imperativo legal o para atender a los fines del acuerdo, los mencionados antiguos accionistas se comprometieron a realizar otras operaciones societarias (ofertas sobre Gecina y su filial SIIC).
6. 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.

Del plan de separación societaria inicial quedan pendientes al 31 de diciembre de 2008 varias fases que pasamos a detallar a continuación, así como la evolución que ha tenido en este ejercicio:

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. Con fecha 24 de septiembre de 2008, los antiguos accionistas, quedaron liberados de adquirir la participación residual de acciones de la sociedad francesa condicionada suspensivamente a que la autoridad francesa apruebe por escrito y sin condiciones

determinadas operaciones solicitadas por Gecina y Metrovacesa en relación con el acuerdo de separación. Al finalizar todas las fases, quedarán dichas acciones bajo la titularidad de Metrovacesa, S.A, pudiendo mantener dicha participación, que oscila entre un 4% y un 5% del total de las acciones, o disponerla de manera ordenada.

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 consideró como una actividad interrumpida de acuerdo con la NIIF 5. En este sentido, y de acuerdo a lo permitido en la NIIF 5, aun a pesar de haber transcurrido el plazo de un año desde su consideración como actividad interrumpida, dado que el retraso está causado por hechos o circunstancias relacionados con la situación de Gecina, S.A. y sus principales accionistas (señores Rivero y Soler) y fuera del control de Metrovacesa, S.A. y teniendo en cuenta la temporal suspensión del acuerdo, con motivo del inminente cambio de accionariado según se hizo público el 18 de diciembre de 2008, pero considerando que el acuerdo sigue siendo un contrato plenamente eficaz y vigente, se presupone que existen evidencias suficientes de que Metrovacesa, S.A. sigue comprometida con su plan de venta de la participación, y por dicho motivo, los Administradores han considerado mantener la calificación de la participación como una actividad interrumpida de acuerdo con la NIIF 5. En este sentido, el regulador francés (AMF), se ha pronunciado sobre la transacción, denegándola temporalmente, a la espera de que se aclaren los puntos referentes a la OPA obligatoria que en su caso deberían realizar los señores Rivero y Soler en el momento de reducción del capital de Gecina. Con base en el acuerdo de separación, se les ha solicitado a los señores Rivero y Soler que busquen una solución análoga en tiempo y forma adecuados.

La consideración de Gecina como actividad interrumpida tiene los siguientes impactos principales en los estados financieros adjuntos:

1. Valoración de la participación del 26,99% en Gecina como actividad interrumpida por importe inicial de 2.185.986 miles de euros (129,36 euros por acción), valoración similar al coste consolidado de Gecina, S.A. en el momento inicial del acuerdo y que se corresponde con el importe por el que será recuperada de conformidad con el acuerdo de separación societaria anteriormente mencionado.

Al 31 de diciembre de 2008, se ha dotado una provisión por importe de 232.693 miles de euros, correspondiente al 4%-5% de las acciones de Gecina, que no están vinculadas al cambio de acciones por activos, y estaban vinculadas a la compra a un precio pactado por los Sres. Rivero y Soler y que el 24 de septiembre fueron liberados de esta obligación, por lo que se ha ajustado el valor de dichas acciones al valor de cotización al cierre del ejercicio.

2. Contabilización del dividendo recibido y del dividendo a cuenta del ejercicio 2008 que ha sido satisfecho en el mes de enero de 2009, correspondiente a la participación en Gecina, S.A., que han ascendido a 126.240 miles de euros y que se presenta neto de impuestos por importe de 100.992 miles de euros, como "Resultado por actividades Interrumpidas". En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que, si bien el acuerdo de separación mencionado anteriormente establece que los dividendos posteriores al 1 de enero de 2007 corresponden a los señores Rivero y Soler, las rentas netas de los activos aportados por Gecina, S.A., que son superiores al dividendo recibido, corresponden a Metrovacesa, S.A. a partir de la misma fecha.
3. Registro de las pérdidas por deterioro de valor de los activos a recibir de acuerdo con la última tasación disponible, por importe de 59.713 miles de euros.

Como consecuencia de lo anterior, la participación en Gecina al 31 de diciembre de 2008 está valorada en 1.893.580 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2008 la cotización de Gecina asciende a 49,64 euros por acción y el valor de mercado de la participación en Metrovacesa asciende a 834.429 miles de euros.

Aún a pesar de haber transcurrido el plazo de un año desde su consideración como actividad interrumpida, dado que el retraso está causado por hechos o circunstancias fuera del control de Metrovacesa, S.A. pero que existen

evidencias suficientes de que se sigue manteniendo el plan de transmisión de la participación, los Administradores han considerado adecuado la calificación de la participación como actividad interrumpida.

Como ya se ha indicado, la transmisión al Grupo Metrovacesa de determinados activos inmobiliarios en Francia a cambio de acciones de Gecina está pendiente de aprobar por el regulador bursátil francés. No obstante lo anterior, los Administradores han formulado las cuentas anuales adjuntas bajo la hipótesis de que la participación en Gecina será recuperada de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de separación societaria.

Fusión con Sacresa Terrenos 2, S.L.

Con fecha 30 de Junio de 2008, la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A. aprobó la fusión de Metrovacesa, S.A y Sacresa Terrenos 2, S.L mediante la absorción de ésta última por Metrovacesa, S.A. y traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio, comprendiendo todos los elementos que integran su activo y su pasivo, a Metrovacesa, que adquiriría por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de Sacresa Terrenos 2, S.L. todo ello, de conformidad con el Proyecto de Fusión.

Con fecha 30 de julio de 2008, el Consejo decidió, en ejecución de la autorización concedida por la Junta, dar por no cumplida la condición suspensiva a la que fue sometido el acuerdo de fusión, por lo que ha quedado sin efecto el acuerdo de fusión y la ampliación de capital.

Acuerdo de cambio de accionariado.

Con fecha 3 de diciembre de 2008 el accionista de control de la Sociedad Dominante comunicó haber alcanzado un acuerdo con seis entidades financieras para la reestructuración parcial de la deuda que dichas entidades tenían concedida. Por el acuerdo alcanzado, y en pago de las deudas contraídas con el accionista significativo, se entregarán a las entidades acreedoras 38.137.147 acciones de Metrovacesa, S.A., sociedad dominante del Grupo Metrovacesa, que representan el 54,75% del capital social.

Con fecha 30 de enero de 2009 se ha firmado el contrato de dación en pago de acciones entre dicho accionista y las entidades financieras, que incluye varias condiciones precedentes a las que está sujeto el acuerdo, ratificándose el acuerdo alcanzado el día 3 de diciembre de 2008. La fecha límite para hacer efectivo el contrato es el 13 de febrero de 2009 (véase Nota 32).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2008, 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 12 de febrero de 2009.

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 2008 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 2008 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 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 14 de marzo de 2008. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2008, 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 2008 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 vía dividendos, así como las provisiones de deterioro de los activos y de la participación residual en Gecina como "Resultado de actividades

interrumpidas”, entendiéndose éstas como un componente de la entidad que ha sido clasificado como mantenido 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.

La interpretación CINIIF 11 de la NIIF 2 “Transacciones con acciones propias y del Grupo” y la modificación de la NIC 39/NIIF 7-“Reclasificación de instrumentos financieros” son efectivas por primera vez en este ejercicio 2008. La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las normas e interpretaciones más significativas que 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 son las siguientes:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
Normas y modificaciones de normas:		
NIIF 8	Segmentos operativos	1 de enero de 2009
Revisión de NIC 23	Costes por intereses	1 de enero de 2009
Revisión de NIC 1	Presentación de estados financieros	1 de enero de 2009
Revisión de NIIF 3 (1)	Combinaciones de negocios	1 de julio de 2009
Modificación de NIC 27 (1)	Estados financieros consolidados y Separados	1 de julio de 2009
Modificación de NIIF 2	Condiciones de devengo y cancelaciones	1 de enero de 2009
Modificación de NIC32 y NIC 1	Instrumentos financieros con opción de venta a valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación	1 de enero de 2009
Modificación de NIIF1 y NIC 27	Coste de una inversión en estados financieros separados de una entidad	1 de enero de 2009
Modificación NIC 39 (1)	Elementos designables como partida cubierta	1 de julio de 2009
Interpretaciones:		
CINIIF 12 (1)	Acuerdos de concesión de servicios	(3)
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes	1 de enero de 2009 (2)
CINIIF 14	NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción	1 de enero de 2009 (2)
CINIIF 15 (1)	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2009
CINIIF 16 (1)	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero	1 de octubre de 2008
CINIIF 17 (1)	Distribución de activos no monetarios a accionistas	1 de julio de 2009

(1) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

(2) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

(3) Esta interpretación se encuentra pendiente de endoso. Conforme a lo publicado por el Accounting Regulatory Committee (ARC) de la UE es previsible que la misma se apruebe para su uso en UE con una nueva fecha

efectiva que diferiría su aplicación obligatoria hasta el ejercicio 2010. (La fecha de vigor teórico inicial establecida por el IASB era el 1 de enero de 2008).

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en 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 2008 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).
6. La valoración de la participación en Geina (véase Nota 1)

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2008 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 2008 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2007 se produjo 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%	264.272
Loin, S.A	Barcelona	100%	24.323
MVC Koenigsallee I GmbH	Alemania	100%	5.316
MVC Koenigsallee II GmbH	Alemania	100%	34.046
MVC Koenigsallee III GmbH	Alemania	100%	56.270
MVC Koenigsallee IV GmbH	Alemania	100%	12.590
MVC Koenigsallee V GmbH	Alemania	100%	23.628
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Alemania	89,6%	219
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.,	Alemania	89,6%	1.422
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.	Alemania	89,6%	2.289
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.	Alemania	89,6%	553
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	Alemania	89,6%	1.032
MVC Koegnissalle GP S à.r.	Alemania	100%	92
MVC Koegnissalle Fixtures S à r	Alemania	100%	498
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	Alemania	99,47%	123
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	Alemania	99,47%	2.030
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	Alemania	99,47%	4.567
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	Alemania	99,47%	128
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	Alemania	99,47%	373
SCI Tour Signal	Francia	95%	0,95
Metrovacesa France, S.A	Francia	100%	37

Las dos nuevas entradas al perímetro de consolidación se deben por una parte a la constitución por parte de Metrovacesa, S.A de Metrovacesa France S.A por importe de 37 miles de euros, y a la adquisición de un 95% por parte de Metrovacesa France, S.A de la sociedad francesa SCI Tour Signal por importe de 0,95 miles de euros.

Las variaciones más significativas del ejercicio 2007 se correspondieron a las siguientes adquisiciones:

Con fecha 31 de mayo de 2007 la Sociedad Pentapolitano, S.L. amplió capital por importe de 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 ascendía 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 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).

En las adquisiciones del ejercicio 2007 el único fondo de comercio correspondió a las participaciones en Monteburgos, S.L. y las Koenigsallee (véase Nota 8). En el resto de las operaciones el coste de adquisición correspondía con el valor razonable de los activos adquiridos.

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2007 se produjo 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 produjo la disolución de la Sociedad Nova Cala Villajoyosa, S.A.

Las salidas del perímetro que se han producido en el ejercicio 2008 se deben a las siguientes operaciones:

Con fecha 13 de marzo de 2008 Metrovacesa, S.A. ha realizado una operación de permuta mediante la entrega de la participación del 40% que mantenía en el capital social de Globalmet, S.A. y recepción de terrenos y solares en Toledo. Esta operación ha generado el reconocimiento en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre 2008 de un importe de 23.354 miles de euros, en concepto de terrenos y solares, con préstamo hipotecario asociado por importe 2.679 miles de euros y el reconocimiento de un resultado positivo de 6.908 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, al considerar el Grupo que la permuta financiera tiene carácter comercial.

Con fecha 16 de junio de 2008, Metrovacesa, S.A. vendió la participación que mantenía de un 44% en el capital social de Campus Patrimonial, S.A. generando unas pérdidas de 5.085 miles de euros recogidos en el epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta pérdidas y ganancias.

Con fecha 11 de julio de 2008, Metrovacesa, S.A. vendió las participaciones en Planiger Milenium, S.A y Planiger, S.A en donde ostentaba un 35% del capital social, obteniendo un resultado neto de beneficio por importe de 152 y 787 miles de euros respectivamente recogido en el epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

Con fecha 12 de noviembre de 2008 Metrovacesa, S.A procedió a disolver y a liquidar la sociedad Durbask, S.A, en la cual participaba al 100%.

Con fecha 4 de diciembre la sociedad Proyect Maple I, B.V vendió la participación del 100% que poseía en la sociedad Proyect Maple II, B.V al HSBC bank plc. Esta sociedad poseía el edificio de dicho banco en la sede de Londres, y era el principal acreedor de la sociedad. Esta operación ha generado unas pérdidas por diferencias de cambio de 68.838 miles de euros, adicionalmente a las pérdidas de 195.724 miles de euros registradas en el epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" (véase Nota 11).

Con fecha 1 de septiembre de 2008 se produce la venta a la sociedad Centros Comerciales Metropolitanos, S.A, del 5% de la sociedad Metrovacesa Iberoamericana, S.A. Posteriormente, con fecha 20 de noviembre de 2008 se produce una reducción de capital en dicha sociedad de 1.186 miles de euros. Finalmente, con fecha 3 de diciembre se procedió a la venta de la participación restante por un importe de 4.610 miles de euros a otra sociedad ajena al grupo, lo que ha originado unas pérdidas de 1.286 miles de euros que figura en el epígrafe de "Otras ganancias o pérdidas".

Otros cambios en el perímetro

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.

La sociedad del Grupo Promociones Vallebramen, S.L., que en ejercicio 2007 se consolidaba por el método de puesta en equivalencia, ha pasado a consolidarse por el método de integración global, al haberse realizado con fecha 19 de junio de 2008 una reducción del capital social de la sociedad mediante la devolución en especie (terrenos y solares) del 50% del capital social. Con esta operación, al 30 de junio de 2008, Promociones Vallebramen, S.L. es una sociedad íntegramente participada por Metrovacesa, S.A.

Adicionalmente, con fecha 28 de abril de 2008, según se ha comentado en la Nota 1 se aprobó la fusión por absorción por parte de Metrovacesa, S.A de las siguientes sociedades del grupo Metrovacesa: Metrovacesa Rentas, S.A.U, Desarrollo comercial de Lleida, S.A.U, Iruñesa de Parques Comerciales, S.A, La Maquinista Vila Global, S.A.U, Zingurmun Iberia, S.L.U, Inmobiliaria Zabálburú Gestora de Comunidades, S.A.U, Star inmogestión, S.A.U, Loín, S.A.U, y monteburgos, S.L.U.

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	
	2008	2007
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio (Beneficio)	(196.886)	(380.004)
Aplicación:		
A Resultados negativos de ejercicio anteriores	(196.886)	-
A Reservas voluntarias	-	240.000
A Dividendos-	-	139.307
Prima de Asistencia a la Junta	-	697
	(196.886)	380.004

4. Actividades interrumpidas

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 2008, 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 1.749 millones de euros procedentes de Gecina, según la última tasación disponible, y 2.890.485 acciones restantes que según se mencionó en la Nota 1 han quedado a disposición de Metrovacesa, S.A bien para mantenerse como activo o bien para su futura venta en el mercado.

La presentación de Gecina en las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa en el ejercicio 2007 y 2008 fue considerada como una operación discontinuada por entender que cumplía los requisitos indicados en el párrafo 32 de la NIIF 5. En este sentido, debe entenderse que Gecina representa más del 50% de los activos, ingresos y resultados de Metrovacesa, de manera que aun sin tener la consideración de segmento de negocio principal en los términos definidos en la nota 7 (los segmentos principales se definen como venta de promociones inmobiliarias, ventas de suelo y alquileres de patrimonio en renta), debe considerarse segmento secundario, definido por zona geográfica en la citada nota 7. Las actividades de Gecina son sustancialmente similares a las actividades de Metrovacesa que se ubican en Francia.

Por este motivo, y desde el momento de aprobación del acuerdo en la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2007 (es decir, desde el cierre contable correspondiente al período terminado el 30 de junio de 2007), la

actividad de Gecina se viene presentando como operación discontinuada al amparo de los párrafos 6, 7 y 8 de la NIIF 5.

Con anterioridad al momento de pérdida de control sobre Gecina, 28 de junio de 2007. Metrovacesa integraba Gecina en sus cuentas anuales consolidadas mediante el método de integración global. El valor por el que estaban registrados sus activos y pasivos en los estados financieros consolidados de Metrovacesa y el importe de los socios minoritarios atribuibles a Gecina se muestran a continuación:

Masas Patrimoniales	Miles de euros
Activos	13.014.245
Socios minoritarios	(2.203.622)
Pasivos.	(5.294.622)

El desglose del epígrafe “Resultado de Actividades interrumpidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Ingresos de explotación	-	315.251
Gastos de explotación	-	(67.857)
Resultado de explotación	-	247.394
Ingreso financiero	126.240	
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	-	938.176
Pérdidas por deterioro	(292.406)	
Resultado antes de impuestos	-	1.041.710
Impuesto sobre las ganancias	(25.248)	(81.813)
Intereses minoritarios	-	338.729
Resultado de Actividades Interrumpidas después de impuestos	(191.414)	799.947

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2008 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.

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 incurrir.

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 los ejercicios 2007 y 2008 el experto independiente del grupo para las inversiones inmobiliarias ha sido Atis Real Estate a excepción de los edificios situados en Dusseldorf en el ejercicio 2008, que han sido valorados por Savills Alemania. En los trimestres intermedios, marzo y septiembre, el Grupo realiza valoraciones internas.

En el ejercicio 2007 y 2008 el experto valorador, Atis Real Estate, ha llevado a la aplicación con carácter general 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
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(172.155)	(120.508)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	191.248	133.874

En el ejercicio 2008 y debido a la situación del mercado inmobiliario, se ha producido un aumento en las yields utilizadas por el valorador, lo que ha motivado un descenso en la valoración en términos homogéneos "like for like" de los mismos inmuebles del ejercicio 2007.

El desglose del epígrafe "Variaciones del valor de inversiones inmobiliarias" es el siguiente:

	Miles de euros
Edificio Torre HSBC (anterior a su venta en diciembre)	(195.204)
Activos en Alemania (Königsalle y Tower Access)	(62.221)
Activos en España	(78.440)
Total	(335.865)

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 2008, 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 incurrían.

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 el ejercicio 2008 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. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés (véase Nota 31), fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap). No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

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

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

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

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

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada 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 2008 y 2007 los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, 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”.

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 2008 y 2007 la Sociedad Dominante mantiene 762.261 y 13.413 acciones propias valoradas por un importe total de 38.167 y 968 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 18.h) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2008 y 2007.

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 2008 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).

Con excepción de lo indicado en la Nota 10 en relación con Walbrook y Gran Armée, los litigios del grupo Metrovacesa, que en número son significativos, son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno especialmente destacable.

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 2008 y de 2007 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 junto con la Sociedad dominante 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 2008 y 2007 ascienden a 516 y 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.

El Grupo Metrovacesa tributa desde el 1 de enero de 2008 en régimen de declaración consolidada. En el ejercicio 2007, por el contrario, al no estar sujeto aún a este régimen, el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, reflejaba 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.

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 4).

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 2007 fueron de 32.430 y 17.855 miles de euros, respectivamente. En 2008, dichos importes han ascendido a 36.246 y 24.028 miles de euros, respectivamente.

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

r) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas (entidades valoradas por el método de la participación), de los ingresos procedentes de inversiones

financieras, los gastos financieros, de la pérdida neta por deterioro y de las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias.

s) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas se ha registrado una provisión por importe de 4.417 miles de euros por este concepto.

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 conversión 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, en 2008 no es significativo al haberse producido la venta de la sociedad Project Maple II, sociedad que poseía el edificio de HSBC de Londres,

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 2008 se han correspondido casi en su totalidad, a los alquileres, gastos financieros, coberturas de cambio y derivados relacionados con Project Maple II que han generado unas pérdidas en moneda extranjera de 68.838 miles de euros registradas en el epígrafe “Diferencias de cambio” en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada.

v) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Al cierre del ejercicio 2008 y 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.

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	
	2008	2007
Existencias	1.095.492	1.136.266
Deudores comerciales	621	1.996
Total activos corrientes	1.096.113	1.138.262
Deudas con entidades de crédito	68.721	203.612
Otros pasivos corrientes	48.194	119.465
Total pasivos corrientes	116.915	323.077

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 2008 y 2007 ha ascendido a 34.757 y 35.578 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	
	2008	2007
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	697.408	577.989
Coste de ventas	(752.253)	(486.029)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	(54.845)	91.960

El importe más significativo del ejercicio 2008 se corresponde a la venta de los centros comerciales la Maquinista y Habaneras mientras que en el año 2007 se corresponde a la venta de un complejo de oficinas a antiguos accionistas de la sociedad dominante, parte del cual estaba en inmovilizado en curso, valorado a su coste de adquisición.

Las pérdidas del ejercicio 2008 relacionadas con la venta del edificio HSBC en diciembre de 2008 a su anterior propietario se han clasificado en el epígrafe "Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias" al haber sido enajenado dicho inmueble en diciembre por el importe en libros al 30 de noviembre de 2008, basado en la última valoración disponible.

z) Retribuciones en acciones

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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 Xx de xx de 2008 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 2008 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2010.
2. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2009 el periodo de devengo se considerará vencido el 31 de diciembre de 2011.
3. 4. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2010 el periodo de devengo se considerará vencido el 31 de diciembre de 2012.

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:

	2008	2007
Resultado neto del ejercicio (miles de euros) (*)	(737.583)	1.255.042
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones) (**)	69,31	100,80
Beneficio básico por acción (euros)	(10,54)	12,45

(*) 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 2008, 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 2008 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 el ejercicio 2008 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 a 31 de diciembre de 2008, se ubican fundamentalmente en España, Francia y Alemania.

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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Ingresos:										
Ventas externas	417.725	611.098	280.509	256.856	16.378	37.248	9.165	8.125	723.657	913.327
Ventas entre segmentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	417.725	611.098	280.509	256.856	16.378	37.248	9.165	8.125	723.657	913.327

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Resultados:										
Resultado del segmento	127.033	196.466	252.659	241.523	2.353	24.742	4.955	6.590	387.000	469.321
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	(54.845)	91.960	-	-	-	-	(54.845)	91.960
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(105.995)	(90.739)	(105.995)	(90.739)
Amortizaciones	-	-	(2.325)	(1.878)	-	-	(5.840)	(5.052)	(8.165)	(6.930)
Provisiones	(41.821)	(201)	(4.697)	544	(5.210)	(1.188)	(28.593)	(461)	(80.322)	(1.306)
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(252.581)	(3.298)	(252.581)	(3.298)
Participación del resultado en empresas asociadas	5.304	21.126	288	(757)	(15.650)	22.322	2.144	1	(7.913)	42.691
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	20.977	32.725	20.977	32.727
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(391.723)	(323.605)	(391.723)	(323.605)
Revalorización de inmuebles	-	-	(335.865)	484.400	-	-	-	-	(335.865)	484.400
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	(4.098)	-	(4.098)	-
Resultados antes de impuestos	90.515	217.391	(144.785)	815.792	(18.507)	45.876	(733.753)	(383.840)	(806.531)	695.219
Impuestos	-	-	-	-	-	-	267.428	(222.001)	267.428	(222.001)

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Otra información:										
Adiciones de activos fijos (*)	-	-	296.690	2.665.617	-	-	-	-	296.690	2.665.617
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	(107.160)	3.297	-	-	-	-	(107.160)	3.297
Balance de situación										
Principales activos:										
Activos corrientes	798.418	888.729	-	-	831.300	799.149	-	-	1.629.719	1.687.878
Activos no corrientes	-	-	10.793	6.083.044	-	-	56.008	57.309	66.801	6.140.353
Deuda financiera:										
Pasivos corrientes	171.188	226.028	250.499	1.347.029	7.448	85.498	41.933	272.982	471.067	1.931.537
Pasivos no corrientes	-	-	1.675.114	1.761.012	-	-	4.011.283	3.571.146	5.686.397	5.332.158

(*) 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 (sin tener en cuenta el deterioro) :

	Miles de Euros					
	Ventas		Activos Totales		Adiciones de Activos Fijos	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
España	653.266	876.052	6.937.343	7.658.927	296.290	744.427
Francia	-	-	2.185.986	2.185.986	-	-
Reino Unido	49.198	34.601	62.578	1.438.463	-	1.591.683
Alemania	20.363	713	270.127	361.777	-	329.192
Resto	949	1.960	31.434	38.082	-	315
	723.777	913.327	9.487.468	11.683.236	296.290	2.665.617

8. Fondo de comercio

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado a lo largo de los ejercicios 2008 y 2007 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 2007	16.151	235.716	-	-	251.867
Altas	-	-	46.192	32.798	78.990
Bajas	-	(142.627)	-	-	(142.627)
Deterioros	-	-	-	-	-
Otros traspasos	-	(93.089)	-	-	(93.089)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	16.151	-	46.192	32.798	95.141
Altas	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Deterioros	-	-	-	(32.798)	(32.798)
Traspasos	-	-	(46.192)	-	(46.192)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	16.151	-	-	-	16.151
Pérdidas por deterioro -					
Al 31 de diciembre de 2007	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2008	-	-	-	(32.798)	(32.798)

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 dio 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	-	-
Fondo de comercio	466	
	32.798	46.192
Total plusvalía neta	127.100	263.655

En el ejercicio 2008, la sociedad Monteburgos, S.L se fusionó con la sociedad Metrovacesa, S.A. El fondo de comercio asignado a esta sociedad se correspondía íntegramente con el impuesto diferido registrado en una combinación de negocios, al ser el precio de compra el valor de mercado de los activos sin considerar el efecto fiscal. Una vez realizada dicha fusión con la sociedad dominante el coste contable pasa a ser fiscalmente deducible y se ha procedido a la regularización del fondo de comercio contra el impuesto diferido.

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.), y por las sociedades Koegnisalle.

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 a las estimaciones realizadas en base al valor en uso de las inversiones inmobiliarias, los inmuebles que pertenecen a las sociedades Koegnisalle, no soportan el fondo de comercio generado en la fecha de su adquisición a 31 de diciembre de 2008, principalmente motivado por la compra de dichas sociedades en el momento más alto del ciclo inmobiliario, y debido a la posterior evolución de dicho mercado, con su posterior aumento en los yield, produciendo una caída en las valoraciones a 31 de diciembre de 2008. Las pérdidas por deterioro en el ejercicio 2008 ascienden a la totalidad del fondo de comercio por 32.798 miles de euros.

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 por parte del fondo de comercio de Zabálburu soporta adecuadamente el valor del fondo de comercio registrado.

En el ejercicio 2007 no se produjo 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 2008 y 2007 es:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Concesiones administrativas	14	4.660
Aplicaciones informáticas	28.323	22.828
Total bruto	28.337	27.488
De los que:		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	28.337	27.488
Combinaciones de negocios	-	-
Menos:		
Amortización acumulada	(20.366)	(16.196)
Pérdidas por deterioro	-	-
Total amortización	(20.366)	(16.196)
Total neto	7.971	11.292

El movimiento durante los ejercicios 2008 y 2007 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 2007	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)
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	4.660	22.828	27.488
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	-	5.498	5.498
Retiros	(7)	(3)	(10)
Trasposos	(4.639)	-	(4.639)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	14	28.323	28.337
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2007	(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
Trasposos			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(571)	(15.625)	(16.196)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(1)	(4.731)	(5.057)
Retiros	(7)	3	(4)
Trasposos	566	-	891
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(13)	(20.353)	(20.366)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2007	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2008	-	-	-
Activo inmaterial neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	4.089	7.203	11.292
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1	7.970	7.971

Las aplicaciones informáticas corresponden, fundamentalmente, a la activación de los costes por la implantación de SAP R/3, iniciada en el ejercicio 2001, así como a módulos adicionales que se han ido desarrollando.

Al 31 de diciembre de 2008 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 2007	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
Adiciones y retiros por modificación del Perímetro de consolidación	-	(5)	-	(5)
Adiciones	-	2.015	270.405	272.420
Retiros	(64)	(21)	(21.135)	(21.220)
Trasposos de / (a) existencias	-	-	38.799	38.799
Otros trasposos/ Inversiones Inmobiliarias	-	-	(85.059)	(85.059)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.304	22.269	1.129.573	1.153.125
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2007	(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)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(22)	(1.096)	-	(1.118)
Retiros	14	95	-	109
Trasposos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(140)	(9.698)	-	(9.838)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2007	-	(1.910)	(4.598)	(6.508)
Al 31 de diciembre de 2008	-	(1.910)	(62.380)	(64.290)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.236	9.673	921.965	932.874
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.164	10.661	1.067.193	1.079.018

Las adiciones en España más significativas registradas durante el ejercicio 2007 en el epígrafe de "Inmovilizado en curso" se correspondieron con 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.

Las principales adquisiciones de inmovilizado en curso del ejercicio 2008 se corresponden con la compra de un suelo en el polígono industrial en Manoteras por importe de 27.337 miles de euros para la futura construcción de edificios de oficinas, y a la compra del proyecto Villamarina, situado en Barcelona, por importe de 120.819 miles de euros, para la construcción de un centro comercial, un hotel y un edificio de oficinas. El resto de adquisiciones no han sido relevantes a nivel individual, sino que corresponden a diversos proyectos actualmente en desarrollo.

Los traspasos de la cuenta Inmovilizado en Curso a Inversiones Inmobiliarias en el ejercicio 2008 corresponden, fundamentalmente, a la entrada en explotación del Hotel Manoteras por importe de 15.893 miles de euros, en el primer trimestre del 2008, y al edificio Crystalia, por importe de 48.371 miles de euros, situado en Campo de las Naciones (Madrid).

En el ejercicio 2007, se produjo la venta de varios inmuebles en curso, incluido el Parque Empresarial Adequa a la sociedad "Bami Newco, S.A" que estaba 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 registró una plusvalía de 92.000 miles de euros.

Los retiros en el ejercicio 2007 por modificación del perímetro se correspondieron 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 2008 y 2007 existían compromisos de compra por un importe de 121.740 y 503.056 miles de euros respectivamente, existiendo al mismo tiempo pagos por 53.999 y 61.614 miles de euros a cierre del ejercicio 2008 y 2007, registrados como "Anticipos" en el epígrafe de "Inmovilizaciones materiales" del balance de situación consolidado. En este detalle no se han tenido en cuenta los compromisos detallados en el apartado c de esta misma nota.

Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del inmovilizado material en curso durante los ejercicios 2008 y 2007 han ascendido a 24.028 miles de euros y 17.855 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como "Inmovilizado en curso" para los ejercicios 2008 y 2007 un importe de 866.324 y 429.308 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 2008 y 2007 ascienden a 20.847 y 20.847 miles de euros, respectivamente.

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

b) Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Grupo mantenía una provisión para inmovilizado material por importe de 64.290 y 6.508 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las valoraciones realizadas por el Grupo en basándose en las tasaciones realizadas semestralmente por Atisreal Tasaciones Hipotecarias, S.A., tasadores independientes no vinculados

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2008 y 2007 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Saldo inicial	(6.508)	(3.210)
Dotaciones con cargo a resultados	(57.782)	(3.298)
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	-
Saldo final	(64.290)	(6.508)

Las pérdidas por deterioro corresponden a diversos activos en curso, entre los que destaca Monteburgos, S.L por importe de 26.899 miles de euros.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Walbrook Square

En septiembre de 2007, la Sociedad Dominante firmó con Legal & General la adquisición de un derecho de arrendamiento por 250 años sobre un complejo de oficinas denominado "Walbrook Square", ubicado en la ciudad de Londres. El proyecto contemplaba el derribo y construcción de un nuevo complejo inmobiliario, formado por edificios de oficinas, locales comerciales y acceso directo a la estación de metro de Bank. Este derecho fue cedido a la sociedad participada al 100% por la Sociedad Dominante, MCHG Philipen BEHEER B.V.

En el tercer trimestre del ejercicio 2008, la Sociedad Dominante y Legal & General han alcanzado un acuerdo para extender el plazo de pago del complejo Walbrook Square como consecuencia de las adversas condiciones actuales de los mercados financieros internacionales. El nuevo acuerdo contempla un nuevo calendario de pagos, con fecha límite para completar la adquisición en octubre del ejercicio 2010, acordando que el pago del importe total de 240 millones de libras se realizará en cuotas trimestrales. Se han realizado pagos por 30 millones de libras, en concepto de fianza que se encuentran recogidos en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" y 29 millones de libras como primer pago del anticipo de inmovilizado recogido en "Inmovilizado en curso"

A 31 de diciembre de 2008 se ha realizado una valoración del derecho adquirido por la sociedad participada y se ha registrado una pérdida por deterioro en los epígrafes "Pérdidas netas por deterioro", "Provisiones no corrientes" del balance consolidado adjunto, un importe 57.757 miles de euros que corresponde a la diferencia entre la valoración y el futuro coste comprometido (véase Nota 19).

Grande Armée

Metrovacesa, S.A se subrogó en enero 2008 en un compromiso de compra de un inmueble situado en la Avenue Grande Armée 4-10, en París, destinado a uso comercial, que inicialmente poseía la sociedad vinculada Sacresa Terrenos Promoción, S.L. El importe pendiente de desembolsar a fecha 31 de diciembre de 2008 asciende a 88

millones de euros, siendo esta su fecha límite pero pudiéndose aplazar hasta el 31 de marzo de 2009, fecha límite para esta operación.

Al 31 de diciembre de 2008 se ha realizado una valoración del activo y se ha provisionado en los epígrafes "Pérdidas netas por deterioro" y "Provisiones no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto un importe de 40.000 miles de euros que corresponde a la diferencia entre el valor de mercado y el coste comprometido (véase Nota 19).

11. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Coste	Amortización	Neto
Saldos al 1 de enero de 2007	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
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	(1.207.603)	-	(1.207.603)
Adiciones	19.631	(3.011)	16.620
Retiros	(726.448)	1	(726.447)
Trasposos	89.698	(566)	89.132
Variación valor de los activos	(335.865)	-	(335.865)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	3.922.137	(14.380)	3.907.757

En el ejercicio 2007 las adiciones más significativas fueron 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 Koegnisalle 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 fueron arrendados por entidades financieras. Los retiros por modificación del perímetro de consolidación se debían a la salida de la sociedad Gecina por un importe de 10.211.992 miles de euros.

En el ejercicio 2007 los trasposos más significativos se produjeron con 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 con la finalización de los edificios de Isla Chamartin I y II que hasta el momento del traspaso, supusieron una inversión total de 35.588 miles de euros. Todos estos trasposos, se encontraban afectos al acuerdo de venta de activos a la sociedad "Bami Newco S.A".

En el ejercicio 2007, se produjo 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.

En este ejercicio 2008, las bajas más significativas dentro del territorio español se deben a la venta del edificio Indocentro situado en Madrid, por un importe de 43.450 miles de euros, con una pérdida por importe de 6.735 miles de euros; la venta de los centros comerciales La Maquinista, situado en Barcelona, y Habaneras, situado en Torre Vieja, Alicante, por un importe total de 450 millones de euros, con una pérdida por importe de 35.700 miles de euros, de los cuales 28.500 miles de euros se encuentran sujetos a una cláusula suspensiva que se resolverá en junio de 2009 y que en caso de que se resuelva favorablemente, la Sociedad Dominante registrará un beneficio por dicho importe; y a la venta de los edificios Estocolmo, Laponia y Péndulo, situados en Madrid, por un importe total de 63.900 miles de euros, con una pérdida conjunta por importe de 1.205 miles de euros. Dichas pérdidas se han recogido en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada. El importe total de las pérdidas por ventas de inmuebles para arrendamiento registradas en el período asciende a 54.845 miles de euros.

Adicionalmente a las bajas de activos situadas en España comentadas anteriormente, hay que destacar que el retiro más significativo es la venta del edificio de la torre del HSBC, que poseía la sociedad Project Maple II, y que ha salido del perímetro de Metrovacesa, al venderse el 100% de la participación al propio banco HSBC, Plc. (véase nota 2.h). La pérdida que ha sufrido este inmueble por valor de mercado a lo largo del ejercicio 2008 ascendió a 195.724 miles de euros.

El 31 de diciembre de 2008 y 2007, existían activos inmobiliarios del Grupo (Inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso), incluyendo las sociedades participadas integradas por el método de la participación, por un importe de 3.703.697 y 5.252.531 miles de euros, respectivamente hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascendían a 1.925.612 y 3.108.040 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 2008 y 2007, está calculado en función de tasaciones realizadas por Atis Real State, tasadores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 5.d), a excepción de los inmuebles situados en Alemania en cuyo caso ha sido Savills Alemania el tasador independiente no vinculado al Grupo para el ejercicio 2008.

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 2008 y 2007, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 280.509 y 256.856 miles de euros respectivamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 27.849 y 15.333 miles de euros, respectivamente.

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 2008 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	8,5	11.872	29	688	18
Saldos al 31 de diciembre de 2008	10	8,5	11.872	29	688	18

(*) 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 2008 y 2007 en el 91,73% y 94,6%, respectivamente.

En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, se distribuye de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente:

31-12-08	Metros Cuadrados					
	Madrid	Barcelona	Londres	Guadalajara	Otros	Total
Oficinas	420.195	50.145	-	-	77.574	547.914
Centros comerciales	64.968	-	-	-	116.834	181.802
Hoteles	68.248	4.683	-	-	94.711	167.642
Viviendas	16.781	147	-	-	17.345	34.273
Trasteros	-	-	-	-	1.643	1.643
Locales comerciales	35.506	2.268	-	-	199	37.972
Aparcamientos	282.377	15.325	-	-	55.313	353.015
Naves industriales	3.850	500	-	148.816	-	153.166
Residencias	-	-	-	-	7.682	7.682
Otros	-	15.130	-	-	912	16.042
Superficie total	891.925	88.198	-	148.816	372.212	1.501.151
% Peso	54%	6%	0%	10%	25%	100%

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 2008 y 2007 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

	Miles de euros	
	2008	2007
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.341	1.996
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.828	1.924
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	516	362
Espacios del Norte, S.A.	(27)	(5)
L'Esplay Valencia, S.L.	287	214
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	12.327	24.574
Valdicsa, S.A.	731	1.382
Campus Patrimonial, S.A.		6.357
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	3.353	2.257
Grupo Planiger		5.964
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	5.580	2.859
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	15.258	14.649
Resiter Integral, S.A.	58	64
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	31.398	21.743
Planiger Milenium, S.A.		722
Globalmet, S.A.		13.767
Promociones Vallebramen S.L.		15.407
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	3.633	5.494
Fuencarral Agrupanorte, S.L.(antigua Alqlunia 13, S.L.)	250	2.563
Total bruto	76.533	122.294
Total neto	76.533	122.294

Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2008 y 2007 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Saldo inicial	122.294	136.186
Variación del perímetro	(41.228)	(53.955)
Participación en resultados del ejercicio (Nota 26 e)	(7.913)	42.692
Otros movimientos	6.098	829
Dividendos	(2.718)	(3.458)
Saldo final	76.533	122.294

Las variaciones de perímetro en el ejercicio 2008 se deben a la venta de la participación que la Sociedad Dominante mantenía en Campus Patrimonial, S.A., Planiger Millenium S.A. y Planiger, S.A., y a la operación de permuta realizada con las participaciones que la Sociedad Dominante mantenía en Globalmet, S.A. (véase Nota 2.h)

Adicionalmente las variaciones al perímetro recogen la toma de control del 100% del capital social de la sociedad Promociones Vallebramen, S.L. (véase Nota 2.h).

Los principales saldos con empresas asociadas son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo Deudor (Nota 14)			
	2008		2007	
	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	-	135	19
Grupo Pegesa	-	-	-	175
Fuencarral Agrupanorte, S L (Alqlunia 13, S.L.)	9.198	-	4.620	-
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	6.095	215
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	5.500	288	3.000	208
Espacios del Norte, S.A	65	-	65	-
Valdicsa	325	-	-	-
	15.088	288	13.915	617

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 2008 y 2007:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Activo	227.994	223.156
Pasivo	(151.466)	(150.747)
Fondos propios	(93.288)	(72.409)
Importe neto de la cifra de negocios	(7.962)	(10.957)
Resultado	(18.334)	(20.059)

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 2008 y 2007:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Activo	321.955	328.488
Pasivo	(255.999)	(210.852)
Fondos propios	(65.956)	(117.635)
Importe neto de la cifra de negocios	(41.971)	(120.476)
Resultado	(1.941)	(45.378)

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			
	2008		2007	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	53.102	-	152.743
Activos financieros mantenidos a vencimiento	349.804	17.685	151.413	12.091
Activos financieros disponibles para la venta	6.182	-	6.182	-
Total bruto	355.986	70.787	157.595	164.834
Pérdidas por deterioro	(115)	(30.000)	(119)	-
Total neto	355.871	40.787	157.476	164.834

Activos financieros para negociación

El detalle al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Valor razonable:		
Instrumentos financieros con efecto en resultados	-	-
Valores de renta fija	53.102	152.743
	53.102	152.743

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.

En el ejercicio 2008 se ha dotado una provisión por importe de 30.000 miles de euros por deterioro de determinados activos financieros para negociación.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 13)	15.088	288	13.915	617
Otros créditos	239.119	881	33.192	1.184
Fianzas y depósitos constituidos	67.126	371	30.380	232
Inversiones financieras temporales en capital	2.100	10.311	3.434	-
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	26.371	5.186	70.492	-
Otros	-	648	-	10.058
	349.804	17.685	151.413	12.091

El epígrafe "Otros créditos", se debe casi en su totalidad a dos créditos concedidos en el ejercicio 2008 a la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L., por importe de 221.500 miles de euros. Estos créditos deberían haber sido devueltos con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, incrementadas las cantidades con el interés estimado al Euribor a 3 meses, más un 0,75% , que asciende al 31 de diciembre de 2008 a 12.163 miles de euros. Estos importes se estima que serán recuperados según se indica en la Nota 32.

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	Urbanizado ra Fuente de San Luis, S.L.	Otras	Total
Coste:						
Saldos al 1 de enero de 2007	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
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 2007	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	4	4
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	-	-	-	-	(119)	(119)
Dotaciones	-	-	-	-	4	4
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	-	-	-	-	(115)	(115)
Activos financieros disponibles para la venta:						
Saldos al 31 de diciembre de 2007	226	1.695	1.950	1.782	406	6.063
Saldos al 31 de diciembre de 2008	226	1.695	1.950	1.782	410	6.067

La provisión existente al 31 de diciembre de 2008 y 2007 corresponde al 100% de la participación en la sociedad Look & Find.

15. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Solares y terrenos	871.148	836.608
Obra en curso de construcción	361.274	686.201
Inmuebles terminados	427.633	125.487
Anticipos a proveedores	22.779	17.724
Menos- Pérdidas por deterioro	(52.488)	(5.718)
	1.630.346	1.660.302

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

	Miles de Euros					
	2008			2007		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Andalucía	234.646	101.942	145.312	190.275	187.451	32.258
Asturias y Cantabria	215	250	155	244	222	2.110
Castilla la Mancha	49.038	1.082	15.276	11.131	32.132	1.796
Castilla y León	73.304	41.023	16.390	70.856	45.189	14.671
Cataluña	74.660	36.013	74.358	116.615	123.440	28.665
Galicia	24.804	-	461	24.091	-	1.133
Levante	174.285	91.092	126.756	176.664	178.270	29.254
Lisboa	4	495	2.096	4	495	2.219
Madrid	168.434	74.317	40.919	169.376	102.200	6.133
Murcia	71.758	15.060	4.545	77.352	10.210	5.339
País Vasco	-	-	1.365	-	6.592	1.909
	871.148	361.274	427.634	836.608	686.201	125.487

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 2008 y 2007 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 2008 y 2007 ha sido de 36.246 y 34.430 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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 2008 y 2007 existen compromisos de venta de diferentes solares por importe de 12.171 y 16.137 miles de euros, respectivamente de los cuales 6.239 y 6.909 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 2008 y 2007 ascienden a 256.680 y 592.286 miles de euros respectivamente, de los cuales 42.876 y 112.064 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 694 y 1.277 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 35.020 y 77.977 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, por importe de 68.967 y 116.183 miles de euros, de los cuales 11.014 y 13.218 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.

Adicionalmente, en el epígrafe “Anticipos a proveedores” se registran otras entregas a cuenta que en 2008 y 2007 ascendían a 1.754 y 4.417 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2008 y 2007, calculado en función de las tasaciones realizadas en 2008 por Savills, y en 2007 por Atis Real State, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.046.222 y 3.355.710 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 calcula 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 2008 (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	
	2008	2007
Clientes y efectos comerciales a cobrar	74.674	89.339
Arrendatarios	10.793	11.124
Empresas asociadas, deudores	102	-
Deudores varios	59.797	14.622
Provisiones	(6.463)	(4.676)
	138.903	110.409

El saldo del epígrafe de "Clientes y efectos comerciales a cobrar" corresponde principalmente a la cuenta por cobrar a la sociedad Bami Newco, S.A por importe de 52.752 miles de euros, consecuencia de la operación de venta de activos, realizada el 14 de diciembre de 2007, 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.

El saldo del epígrafe de "Deudores varios" corresponde principalmente al dividendo a cuenta de Gecina, que asciende a 42.024 miles de euros, y que ha sido cobrado en enero de 2009.

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.

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 2008 y 2007 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 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 2008, 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 2008, 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.

La cotización de las acciones de Metrovacesa, S.A al 31 de diciembre de 2008 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 36,98 y 47,33 €/acción respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 el patrimonio neto de Metrovacesa, S.A es negativo. De acuerdo con el artículo 260.1 punto 4º del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (TRLSA), la sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente.

Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

Asimismo y aunque de forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del *Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias*, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, la Sociedad no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2008.

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A al 31/12/08	(29.748)
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	6.923
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/08	22.825
<i>Menos, de forma excepcional este ejercicio</i>	
<i>Pérdidas por deterioro registradas en 2008 por inmovilizado material</i>	95
<i>Pérdidas por deterioro registradas en 2008 por inversiones inmobiliarias</i>	56.855
<i>Pérdidas por deterioro registradas en 2008 por existencias</i>	46.769
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2008 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA	80.894

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 2008, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja.	-	56.155.357	56.155.357	80,62%
ING Group .	-	4.665.192	4.665.192	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	2.093.702	-	2.093.702	3,01%
Total	2.093.702	60.820.549	62.914.251	90,33%

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	7.809.318	11,21%
ING Group N.V		
ING Bank N.V	4.102.590	5,89%
Otras participaciones	562.602	0,81%

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 14 de marzo de 2008, 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 72.240 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 14 de marzo de 2008, 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 1.500.000 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 realizó 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. Posteriormente, la prima de emisión se canceló en su totalidad con motivo de la reducción de capital por la segregación de Gecina.

c) Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 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 2008 y 2007 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 2007 y ha mantenido el mismo saldo al 31 de diciembre de 2008.

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 2008 y 2007 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2008	2007
Integración global:		
Metrovacesa S.A.	2.258.913	1.112.727
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	7.862	5.103
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	-	(782)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	25	3.607
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	-	18.294
Metropark Aparcamientos, S.A.	2.193	(161)
Metroparque, S.A.	91.685	78.300
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(5.251)	(4.296)
Durbask, S.A.	-	48
La Maquinista Vila Global, S.A.	-	131.531
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	-	1.079
Metrovacesa Rentas, S.A.	-	(240)
Inmobiliária Metrogolf, S.A.	2.373	2.339
Valnim Edificaciones, S.L.	(170)	(94)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(20)	7
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	-	(1)
Promociones Vallebramen S.L.	(494)	-
Holdings Jaureguizahar 2002, S.A.	1.459	1.726
Bami Berlín Grundstück GMBH	(1.424)	(999)
Bami Berlín Verwaltungs GMBH	4	3
Bami Berlín Objekt GMBH	(10.648)	(10.606)
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	(18)	(16)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	32.499	19.417
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	12.171	3.119
Metropolitana Castellana, S.L.	30.206	17.380
Project Maple I BV	(206.227)	-
Vertiarama S.L.	(1.057)	-
Jelone Holding BV	(22)	-
Konigsalle sociedad civil	(4)	-
Global Carihuela S.A.	(2)	-
Mchg Philippen Beheer BV	(272)	-
MVC Koenigsallee I GmbH	48	-
MVC Koenigsallee II GmbH	311	-
MVC Koenigsallee III GmbH	523	-
MVC Koenigsallee IV GmbH	117	-
MVC Koenigsallee V GmbH	220	-
MVC Koenigsallee LP I S.à.r.l.	7	-
MVC Koenigsallee LP II S.à.r.l.	39	-
MVC Koenigsallee LP III S.à.r.l.	62	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à.r.l.	16	-
MVC Koenigsallee LP V S.à.r.l.	29	-
MVC Koenigsallee	20	-
MVC Koenigsallee	(1)	-
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	(425)	-
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	(862)	-
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	(1.540)	-
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	(79)	-
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	(434)	-
Acoghe, S.L.	172	(241)
Star Inmogestión, S.A.	-	2
Zimgurmun Iberia, S.L.	-	(4)
Sadorma 2003, S.L.	(333)	(33)

Global Murex Iberia, S.L	12.611	(165)
Habitatrix, S.L.	(52)	(50)
Pentapolitano, S.A.	(787)	(29)
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L	5.817	(286)
Platin 173 GmbH	(7.013)	(3)
Integración proporcional:		
Fonfir 1, S.L.	(738)	(738)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(2.518)	(2.149)
Inmobiliária Duque de Avila, S.A.	2.591	514
Grupo Pegesa	46.086	30.519
Promotora Metrovacesa, S.L.	190	1.465
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	440	522
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	596	595
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	595	594
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	596	595
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	595	594
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(221)	(133)
	2.270.459	1.409.054

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 2008 y 2007 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2008	2007
Valdicsa, S.A.	(374)	(371)
Espacios del Norte, S.A.	(305)	(125)
Campus Patrimonial, S.A.	-	2.192
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	12.365	12.320
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	304	855
Grupo Planiger	-	(751)
L'Esplai Valencia, S.A.	(11)	45
Asturcontinental de Edificaciones S.L.	1.723	1.118
Resiter Integral, S.A.	6	(2)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	761	423
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	22.714	7
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	9.494	5.760
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	2.594	2.447
Planiger Milenium, S.A.	-	(30)
Globalmet, S.A.	-	(15)
Promociones Vallebramen, S.L.	-	(246)
Fuencarral Agrupanorte, S.L (antigua Alqlunia, S.L)	43	(2)
	49.314	23.625

f) Diferencias de conversión

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2008	2007
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	-	(4.841)
Pentapolitano, S.A	172	3.613
	172	(1.228)

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 2008 y 2007 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Saldo inicial	1.596	43.691
Incorporación de sociedades al Grupo	-	437
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	(13.578)	(42.532)
Saldo final	(11.982)	1.596

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

	Miles de euros	Miles de euros
	2008	2007
Derivados de tipos de interés	(33.206)	67.950
Derivados de tipo de interés en libras	-	(2.635)
Derivados por tipo de cambio	-	(5.035)
Derivados de inflación	16.991	(2.614)
Gilt Lock	-	(56.708)
Otros	(902)	1.322
Efecto antes de impuestos	17.117	2.280
Reservas netas de impuestos	11.982	1.596

h) Acciones de la Sociedad Dominante

En la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008, 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.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2008 y 2007 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 2007	27.376	2.070	41,20%
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 2008	13.413	968	0,02%(*)
Compras (**)	828.186	41.251	
Ventas	(79.338)	(4.052)	
Saldo al 31 de diciembre de 2008	762.261	38.167	1%(***)

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

(**) 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 31-12-2008.

j) 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 fue abonado en el primer trimestre del 2008.

j) Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y el "Resultado atribuible a intereses minoritarios" en el ejercicio 2008 y 2007 se presenta a continuación:

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

Sociedad	Miles de euros			
	2008		2007	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios
Áreas Comerciales en Estaciones de Trenes Españolas, S.A.	910	20	891	(1)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	45.351	6.260	41.217	15.248
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	7.157	791	6.574	2.884
Durbask, S.A.	-	-	94	3
Valnim Edificaciones, S.L.	126	(1)	127	(3)
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	48	-	48	(1)
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.,	97	-	97	(2)
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.,	155	-	155	(3)
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.,	37	-	37	(1)
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	75	-	75	(1)
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	-	2	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	2	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	1	(2)	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	-	(1)	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	(1)	(1)	-	-
Grupo Pegesa	27	-	-	-
Total	53.985	7.068	49.315	18.123

	Miles de Euros	
	2008	2007
Saldo inicial	49.315	1.972.158
Participación en el resultado (Nota 26-g)	7.068	18.123
Dividendos	(2.127)	-
Cambios perímetro de consolidación	-	(1.940.293)
Otras variaciones	(271)	(673)
Saldo final	53.985	49.315

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%
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%

19. Provisiones

a) Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros				
	Para Actas Fiscales	Fondo de Reversión	Para Pensiones	Otras Provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2007	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
Incorporaciones y salidas al perímetro					
Dotaciones	13.052	-	2	154.327	167.381
Aplicaciones	(12.908)	(1.114)	-	(11.144)	(25.166)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	5.285	756	16	158.006	164.062

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 en el epígrafe de "Otras provisiones" en 2008, se corresponden fundamentalmente a la diferencia entre la valoración y el coste futuro del derecho de construcción y explotación del complejo de oficinas denominado "Walbrook Square por 57 millones de euros y por el mismo concepto relacionado con edificio Gran Armeé, situado en París, por 40 millones de euros (véanse Notas 5-m y 10). Adicionalmente en este epígrafe se incluyen provisiones por responsabilidad derivados de litigios por importe de 41.000 miles de euros y una provisión por indemnizaciones de personal por importe de 4.407 miles de euros.

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 2008 y 2007 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
	Provisiones Corrientes
Saldo al 1 de enero de 2007	67.121
Dotaciones	46.299
Aplicaciones	(48.560)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	64.860
Dotaciones	55.442
Aplicaciones	(54.411)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	65.891

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 2008 y 2007 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Deuda por intereses	57.620	80.638
Gastos de formalización de deudas (Nota 14)	(37.654)	(36.809)
Instrumentos de cobertura	43.216	67.704
Pagarés de empresa	-	-
Deudas con entidades de crédito	6.094.282	7.152.161
Total deuda financiera	6.157.464	7.263.694
Vencimientos previstos:		
2008	-	1.702.085
2009	3.870.876	373.151
2010	338.817	196.778
2011	240.287	718.673
2012	63.894	704.960
2013	69.886	3.500.343
Más de cinco años	1.530.488	
Instrumentos de cobertura	43.216	67.704
Total deuda financiera por vencimiento	6.157.464	7.263.694
Saldos incluidos en pasivo corriente	3.882.092	1.931.536
Saldos incluidos en pasivo no corriente	2.275.372	5.332.158

La valoración de los instrumentos de cobertura asciende a 43.216 miles de euros y se han clasificado como “Deudas con entidades de crédito” en el pasivo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2008 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente (sin incluir instrumentos de cobertura):

Total Grupo	Miles de Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 Años
			2009	2010	2011	2012	2013	
Deuda por intereses	57.620	57.620	57.620	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	657.069	595.268	259.044	207.979	-	-	-	128.245
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	255.065	237.638	237.638	-	-	-	-	-
Leasing financieros	364	364	364	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios: Existencias	87.780	87.780	19.059	23.881	17.719	2.286	2.424	22.411
Inmovilizado material	2.981.399	1.925.613	87.186	106.957	222.568	61.608	67.463	1.379.832
	7.249.262	6.114.248	3.870.876	338.817	240.287	63.894	69.887	1.530.488

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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 2%.

Al 31 de diciembre de 2008 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 83.337 miles de euros, 622.850 miles de euros en 2007.

La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 56 entidades financieras. Las siete primeras entidades financieras proporcionan el 40,72% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 75% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 15 entidades.

Con fecha 1 de Julio de 2007, la Sociedad realizó una modificación del préstamo sindicado por la adquisición de Gecina, firmado originalmente el 26 de mayo de 2005. La entidad agente de la refinanciación continuó siendo el Royal Bank of Scotland. El importe dispuesto al 31 de diciembre de 2008 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: 2,00 al 31 de diciembre del 2008, Deuda Neta/GAV inferior al 55% al 31 de diciembre del 2008 y Net Asset Value desde 31 de diciembre de 2008 no inferior a 3.000 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2008 dichos ratios financieros no se cumplen, como consecuencia de ello las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros, que por este motivo figuran registrados como "Pasivo corriente-deudas con entidades de crédito". No obstante lo anterior, Metrovacesa, S.A ha solicitado una exención en el cumplimiento de alguna de las condiciones requeridas y una modificación de los ratios financieros exigidos, aspectos que están pendientes de aprobación por las entidades financieras.

Los vencimientos originales del préstamo sindicado son los siguientes:

	Miles de Euros
2011	641.993
2012	641.993
Siguientes	1.925.979
Total	3.209.965

En el ejercicio 2007 imputaron 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.

Para la determinación del valor razonable de los derivados utilizados para la cobertura de tipos de interés (Interest Rate Swap), Metrovacesa utiliza el descuento de los flujos de caja esperados, basándose en las

condiciones del mercado respecto a la curva de tipos de interés en la fecha de valoración. Los tipos de interés utilizados para la valoración de las permutas de tipos de interés en euros proceden de los depósitos hasta 12 meses y los IRS a partir de dos años contribuidos por Reuters.

En los swaps de inflación se ha tomado como referencia las curvas de inflación española a los plazos relevantes y las curvas del mercado interbancario del euro.

En la valoración del Gilt Lock a 31 diciembre de 2007, se utilizó la curva de rentabilidades de los bonos del tesoro británico y se descontó su valor futuro a los tipos de interés interbancario de la libra. Este producto se contrató para la adquisición de la compra del edificio del HSBC en el año 2007 ya que se había previsto financiar mediante la emisión de bonos con garantía hipotecaria (CMBS). Dichos bonos tomaban como tipo de interés base el tipo del bono del tesoro británico más un diferencial. Para eliminar el riesgo de tipo de interés derivado de la evolución del tipo base mencionado se contrató un instrumento de cobertura de dicho riesgo denominado, Gilt lock, que fijaba dicho tipo base en el 4,896%. Esta contratación se realizó el 27 de abril del 2007 y tenía como vencimiento el 30 de noviembre del 2007.

La práctica desaparición del mercado de CMBS hizo imposible financiar la adquisición con la emisión de bonos prevista y tuvo que prorrogarse el préstamo puente durante un año. En paralelo se prorrogó la cobertura al 30 de noviembre del 2008, con el objeto de utilizarla en el momento de realizar la emisión de bonos prevista para el 2008 en el momento que el mercado de CMBS se reabriera.

La evolución de los mercados financieros en los primeros meses del 2008 hacía imposible la reapertura del mercado de CMBS para la emisión de bonos estimada, por lo que se consideró la posibilidad de recurrir a financiación bancaria tradicional para refinanciar el préstamo puente. Esta financiación tendría un plazo máximo de 5 años y utilizaría como referencia el Libor de la libra esterlina, por lo que el derivado contratado, Gilt lock, dejaba de tener sentido como instrumento de cobertura. El 22 de mayo del presente año se procedió a su liquidación sin generar dicha liquidación beneficio o pérdida alguna para Metrovacesa.

Por este motivo, Metrovacesa aplicó la interrupción de la contabilización de coberturas de flujos de efectivo de manera prospectiva de acuerdo a lo requerido en el párrafo 101 de la NIC 39. El tratamiento contable requerido en el citado párrafo se ha realizado en el momento en el que Metrovacesa consideró que la transacción prevista no ocurriría coincidiendo con el momento de liquidación del derivado.

No obstante lo anterior, Metrovacesa consideró que la situación actual de los mercados financieros no permitiría continuar con la transacción prevista, tomando la decisión de interrumpir la contabilización de la citada operación de cobertura en el momento en el que tanto la valoración a valor razonable del derivado como el coste de cancelación eran nulos.

Durante el primer semestre del ejercicio 2008 y hasta el momento de su cancelación las valoraciones del citado derivado fueron generando variaciones positivas por importe de 41.586 miles de libras esterlinas que, de acuerdo al tratamiento contable requerido por la contabilidad de coberturas indicada en la NIC 39, y por considerar cumplidos los requisitos para dicho tratamiento contable, se han venido reconociendo en el patrimonio neto de Metrovacesa durante el primer semestre del ejercicio 2008, habiendo contrarrestado las pérdidas que se encontraban registradas en dicho patrimonio neto al 31 de diciembre de 2007 o antes de su cancelación a coste cero.

Con objeto de eliminar incertidumbre sobre el comportamiento y evolución futura del tipo de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonial 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:

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Interest Rate Swap	julio-09	62.349	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	21.563	-	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	18.774	17.274	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	17.148	15.343	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	79.826	74.068	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	30.914	29.715	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	29.850	28.651	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	816.021	700.941	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	420.374	361.091	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	26.374	26.174	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	39.098	36.433	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	17.900	17.100	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-10	191.250	184.500	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	173.095	148.684	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	66.199	66.199	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-10	48.000	37.500	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-11	111.776	107.870	103.693	-	-
Interest Rate Swap	abril-11	47.082	46.846	46.492	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-11	68.310	67.620	66.930	66.240	-
Interest Rate Swap	diciembre-11	161.000	161.000	161.000	161.000	-
Interest Rate Swap	agosto-12	68.310	67.620	66.930	66.240	65.550
Interest Rate Swap	agosto-12	34.373	34.026	33.678	33.331	-
Interest Rate Swap	diciembre-12	76.086	73.811	71.535	69.259	-
Interest Rate Swap	agosto-13	48.667	47.930	47.070	46.086	45.103
Interest Rate Swap	octubre-15	7.950	7.100	6.250	5.400	4.550
Interest Rate Swap	diciembre-18	23.598	22.981	22.201	21.300	20.388
Total		2.986.575	2.517.243	625.779	468.858	135.591

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 4,9% para el ejercicio 2008.

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	

El gasto o ingreso financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre de los ejercicios 2008 y 2007 supone un ingreso de 42.039 miles de euros y 29.178 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2008 se estima en 23.828 miles de euros positivos, que incluye 16.215 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio, de los que 40.819 miles de euros negativos corresponden a los contratos de permuta de tipos de interés y 16.990 miles de euros positivos corresponden a las permutas de inflación.

Los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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 2008 y 2007 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

b) Acreedores por arrendamiento financiero

El detalle de los arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2008	2007
Menos de un año (Incluye intereses devengados y no devengados)	204	226
Entre dos y cinco años	160	360
Importes a pagar por arrendamientos financieros (Nota 11)	364	586
Menos- Gastos financieros futuros (pendiente de devengo)	(160)	(107)
Valor actual de obligaciones por arrendamiento	204	479
Saldos incluidos en el pasivo corriente	204	226
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	-	253

Las principales características de los bienes en régimen de arrendamiento financiero han sido descritas en la Nota 11.

21. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Efectos a pagar	14.096	-	20.609	-
Fianzas y depósitos recibidos	26.764	-	32.730	79
Dividendo a pagar (Nota 3)	-	-	-	139.307
Remuneraciones pendientes de pago	-	10.451	-	7.501
Otras deudas	148.742	6.861	55.731	6.119
Ingresos diferidos	653	2.694	1.188	1.459
Total bruto	190.255	20.005	110.258	154.465

El saldo del epígrafe "Otras deudas" se corresponde principalmente con 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. Adicionalmente, se encuentra registrado en este mismo epígrafe la deuda de 50 millones por la compra de Villamarina, siendo este importe la parte de la compra que estaba formalizada con un préstamo hipotecario en el que y Metrovacesa está pendiente de subrogarse. Al 31 de diciembre de 2008 la deuda de 50 millones sigue manteniéndose con el Grupo Sacresa a la espera de la subrogación.

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

22. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Proveedores	128.304	179.617
Proveedores efectos a pagar	43.933	171.386
Anticipos de clientes	46.299	137.525
	218.536	488.528

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

Durante el ejercicio 2008 el Grupo Metrovacesa 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 (TRILS), con efectos a partir del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2008.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2008 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica. No obstante, el Gobierno ha anunciado la presentación de un proyecto de Ley que introducirá cambios en la normativa del Impuesto sobre Sociedades. Por este motivo, si como consecuencia de la aprobación parlamentaria de dicho proyecto de Ley se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presenten con posterioridad a dicha aprobación.

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

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).

Durante el primer semestre del ejercicio 2008 han finalizado las actuaciones inspectoras habiéndose firmado actas en conformidad por importe de 3.823 miles de euros de cuota más 790 miles de euros en concepto de intereses. El epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" incluye un importe de 3.159 miles de euros por este concepto.

Al 31 de diciembre de 2008 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2005, 2006, 2007 y 2008 para todos los impuestos que le son de aplicación.

Por otra parte, 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 2008, 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							
	2008				2007			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	57.542	-	-	-	29.273	95	-	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	8.370	-	52.800	-	18.794	-	90.950
Créditos fiscales	273.785	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	5.051	-	31.676	-	9.510
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	1.106	-	-	-	3.166
“Exit Tax” Régimen SIIC	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales	-	-	-	-	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	500	-	-	-	421
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	852.962	-	-	-	887.508	-
	331.327	8.370	852.962	59.457	29.273	50.565	887.508	104.047

d) Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2008 y 2007 con la base imponible de la Sociedad Dominante del citado impuesto, es como sigue:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Resultado contable antes de impuestos	(364.031)	389.415
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado	(264.701)	-
Impacto diferencias permanentes	(137.455)	(179.249)
Eliminaciones intragrupo (provisiones de cartera y dividendos)	201.179	-
Resultado contable ajustado	(565.008)	210.165
Cuota al 30%	(169.503)	68.304
Deducciones	-	(63.840)
Ajustes ejercicios anteriores	(1.498)	4.947
Ajustes por inspecciones	3.855	-
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(167.146)	9.411

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 126.240 miles de euros (178.779 miles de euros en el ejercicio 2007) 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.

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
2008	1.763
Total	14.004

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

Asimismo, se ha registrado la deducción en la cuota por doble imposición interna que en 2008 y 2007 ha ascendido a 899 y 29.772 miles de euros, respectivamente.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Resultado antes de impuestos	(806.610)	695.219
Diferencias permanentes	(80.796)	1.168
Base ajustada	(887.406)	696.387
Base al 32,5%	-	211.987
Base al 30%	(887.406)	484.400
Cuota	(266.222)	214.216
Otros Ajustes	(1.287)	7.785
Gasto por impuesto de sociedades	267.509	222.001

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 2008 y 2007 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%

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

Impuestos Diferidos Deudores con Origen en:	Miles de Euros	
	2008	2007
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	31.449	-
Imputación de gastos a resultados	8.757	11.770
Activación de bases imponibles negativas	273.785	10.261
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	2.218	2.218
Eliminación de activos intangibles	5.024	5.024
Valoración de derivados a mercado	10.094	-
Otros		-
Total	331.327	29.273

Impuestos Diferidos Acreedores con Origen en:	Miles de Euros	
	2008	2007
Plusvalías de fusión	20.643	20.643
Diferimiento por reinversión	11.721	11.721
Plusvalías asignadas a activos	784.040	843.587
Valoración de derivados a mercado	4.299	836
Otros	32.259	21.542
Total	852.962	887.508

El epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 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. En el ejercicio 2008 se ha anulado el impuesto diferido vinculado a la adquisición de Monteburgos, S.- (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 2008 y 2007 de 640.143 y 726.825 miles de euros, respectivamente.

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 2007	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
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	-	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	31.449	-
Variación por provisiones por actas fiscales	-	-
Variación por otras provisiones	-	73.327
Variación por diferimiento por reinversión	-	-
Variación por amortización acelerada	-	-
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	-	(86.682)
Imputación de gastos de formalización a resultados	(2.570)	-
Imputación de gastos de comercialización a resultados	-	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	273.785	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	-	-
Eliminación de activos intangibles	-	-
Valoración de derivados a mercado	-	4.299
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	-	-
Otros	(610)	(25.490)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	331.327	852.962

24. Planes por retiro

El saldo al 31 de diciembre de 2008 y 2007 por este concepto asciende a xxxx y 13 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 2008.

25. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	14.773	19.446
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	74.038	114.870
Por compra de suelos	58.606	166.248
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	77.081	147.571
Por garantías a empresas del Grupo	1.889	2.146
Total	226.387	450.281

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							
	2008				2007			
	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	180	98.738	3.407	150	30.825	138.956	5.313	170
Asturias y Cantabria	-	2.599	-	-	5.666	34.982	-	202
Baleares	-	-	-	-	-	151	-	-
Berlín	-	-	20.291	-	-	-	713	-
Buenos Aires	-	-	401	-	-	-	375	-
Canarias	-	-	3.056	-	-	-	2.624	-
Castilla la Mancha	453	29.722	6.585	232	-	17.921	6.019	236
Castilla y León	-	34.821	407	175	757	42.167	340	95
Cataluña	7.891	93.410	19.768	1.143	-	103.114	27.537	18
Galicia	-	854	777	448	-	7.378	753	2
Levante	3.030	81.275	23.868	255	-	90.863	25.327	(25)
Lisboa	-	-	789	111	-	817	731	112
Londres	-	-	49.198	-	-	-	34.601	-
Madrid	4.824	66.674	133.051	6.651	-	131.512	134.538	7.241
Murcia	-	940	9.619	-	-	24.773	9.285	73
País Vasco	-	8.692	9.292	-	-	18.464	8.700	1
Total	16.378	417.725	280.509	9.165	37.248	611.098	256.856	8.125

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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 2008 y 2007 ascienden a 256.680 y 595.159 miles de euros respectivamente, de los cuales 42.876 y 119.265 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 694 y 1.434 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 35.020 y 78.868 miles de euros en los años 2008 y 2007, respectivamente.

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2008 y 2007 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 417.725 y 611.098 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 290.322 y 674.027 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	
	2008	2007
Menos de un año	166	185
Entre uno y cinco años	409	492
Más de cinco años	290	367
	865	1.044

(*) 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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Coste de ventas	290.691	414.632	27.849	15.333	14.025	15.333	4.210	15.333	336.776	444.006
Aprovisionamientos	8.250	2.701	673	675	1.030	675	-	675	9.953	3.523
Variación de existencias	283.352	428.044	-	-	13.013	-	-	-	296.365	441.608
Gastos de personal	-	-	1.601	1.643	-	1.643	-	1.643	1.601	1.643
Servicios exteriores:	-	(4.723)	43.744	37.990	-	37.990	174	37.990	43.918	33.376
Reparac., conservación y Mantenimiento	-	-	33.614	31.033	-	31.033	103	31.033	33.718	31.096
Servicios profesionales Independientes	-	-	1.547	288	-	288	-	288	1.547	288
Primas de seguros	-	-	603	684	-	684	-	684	603	684
Suministros	-	-	6.495	4.113	-	4.113	71	4.113	6.566	4.159
Publicidad y comercialización	-	(4.723)	1.434	1.765	-	1.765	-	1.765	1.434	(2.959)
Otros servicios	-	-	51	107	-	107	-	107	50	107
Tributos	-	-	14.202	9.570	-	9.570	15	9.570	14.216	9.575
Otros gastos de gestión										
Corriente	956	235	2.020	1.035	-	1.035	4.022	1.035	6.997	2.831
Variación de provisiones	(540)	(11.022)	-	-	(17)	-	-	-	(557)	(12.368)
Repercusión a arrendatarios	-	-	(34.390)	(35.579)	-	(35.579)	-	(35.579)	(34.390)	(35.579)
Prestación de servicios e ingresos accesorios	(1.326)	(602)	-	-	-	-	-	-	(1.326)	(602)

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Sueldos, salarios y asimilados	36.323	31.115
Indemnizaciones	4.246	5.551
Seguridad Social	498	3.825
Otros gastos sociales	3.846	2.032
Total	44.913	42.523

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2008 y 2007 ha sido de 478 y 464 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					
	2008			2007		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	9	35	44	7	42	49
Jefes y Técnicos	85	158	243	73	120	193
Administrativos y comerciales	106	47	153	99	67	166
Oficios varios y subalternos	25	13	38	26	30	56
Total	225	253	478	205	259	464

d) Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Arrendamientos y cánones	3.096	1.884
Reparaciones, conservación y mantenimiento	-	19
Servicios profesionales independientes	33.031	16.412
Primas de seguros	1.336	1.857
Publicidad y comercialización	13.049	17.781
Suministros	965	872
Otros servicios exteriores	9.606	8.266
Total	61.083	47.091

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:

f) Ingresos y gastos financieros

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

Sociedad	Miles de euros	
	2008	2007
Entidades asociadas:		
Espacios del Norte, S.A.	(23)	(180)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(13)	92
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(12.027)	22.706
L'Esplai Valencia, S.A.	73	(56)
Valdicsa, S.A.	(297)	(3)
Resiter Integral, S.A.	(6)	7
Grupo Planiger	-	(414)
Grupo Asturcontinental	1.095	726
Campus Patrimonial, S.A.	-	(357)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	305	1.298
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	2.722	147
Planiger Milenium, S.A.	-	(140)
Globalmet, S.A.	-	12.981
Promociones Vallebramen, S.L.	(989)	(247)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	609	1.235
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	4.813	4.850
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(1.861)	-
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(1)	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.(antigua Alqlunia 13, S.L.)	(2.313)	46
Total	(7.913)	42.691

	Miles de Euros	
	2008	2007
Ingresos financieros:		
Intereses de inversiones financieras	20.977	32.727
	20.977	32.727
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(383.159)	(373.890)
Gastos financieros capitalizados	60.274	50.285
Diferencias de cambio	(68.838)	-
	(391.723)	323.605
Resultado financiero	(370.746)	290.878

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 6 y 53 millones de euros a 31 de diciembre de 2008 y 2007 respectivamente.

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2008 y 2007 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	2008			2007		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Metrovacesa, S.A.	(587.564)	-	(587.564)	427.296	-	427.296
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(1.652)	-	(1.652)	6.075	-	6.075
Metrovacesa Rentas, S.A.	-	-	-	8.608	-	8.608
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	-	-	-	(1)	-	(1)
Durbask, S.A.	-	-	-	9	3	12
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	217	-	217	223	-	223
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	1.261	-	1.261	14	-	14
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	-	-	-	40.509	-	40.509
La Maquinista Vila Global, S.A.	-	-	-	37.031	-	37.031
Metropark Aparcamientos, S.A.	4.254	-	4.254	6.473	-	6.473
Metroparque, S.A.	11.950	-	11.950	14.708	-	14.708
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(11)	-	(11)	(24)	-	(24)
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	-	-	-	(7)	-	(7)
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	(1)	-	(1)	(9)	-	(9)
Valnim Edificaciones, S.L.	(1)	(1)	(2)	4	(3)	1
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	-	-	-	1.673	-	1.673
Acoche, S.L.	1.190	-	1.190	1.337	-	1.337
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	7.039	6.260	13.299	15.878	15.248	31.126
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	137	-	137	34	-	34
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	43	20	63	(1)	(1)	(2)
Metropolitana Castellana, S.L.	(2.615)	-	(2.615)	15.416	-	15.416
Star Inmogestión, S.G.I.I.C., S.A.	-	-	-	(6)	-	(6)
Bami Berlin Grundstück GmbH	(27)	-	(27)	(23)	-	(23)
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	(364)	-	(364)	1	-	1
Bami Berlin Objekt GmbH	(381)	-	(381)	(42)	-	(42)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	5.067	791	5.858	9.579	2.884	12.463
Zimgurmun Iberia, S.L.	-	-	-	(1)	-	(1)

Sadorma 2003, S.L.	(3.128)	-	(3.128)	525	-	525
Global Murex Iberia, S.L	(29.792)	-	(29.792)	16.687	-	16.687
Habitatrix, S.L.	6	-	6	(2)	-	(2)
Pentapolitano, S.A.	17.377	-	17.377	(46.386)	-	(46.386)
Metrovacesa alquileres urbanos, S.L.	(1.354)	-	(1.354)	7.113	-	7.113
Project Maple I BV	(213.504)	-	(213.504)	(54)	-	(54)
Project Maple II BV	-	-	-	(160.874)	-	(160.874)
Platin 173 GmbH	(10.531)	-	(10.531)	(6.139)	-	(6.139)
Vertiarama S.L.	18.304	-	18.304	(1.898)	-	(1.898)
Global Carihuela, S.A.	-	-	-	(2)	-	(2)
Vailen Management, S.L.	(1)	-	(1)	-	-	-
Promociones Vallebramen, S.L.	(559)	-	(559)	-	-	-
Koenigsallee sociedad civil	-	-	-	(4)	-	(4)
Loin, S.A.	-	-	-	28	-	28
Jelone Holding BV	(64)	-	(64)	(22)	-	(22)
Mchg Philippen Beheer BV	(64.491)	-	(64.491)	(30)	-	(30)
Monteburgos, S.L.	-	-	-	120	-	120
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	-	-	-	1	(1)	-
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.,	-	-	-	2	(2)	-
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.,	-	-	-	3	(3)	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.,	-	-	-	1	(1)	-
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	-	-	-	1	(1)	-
MVC Koenigsallee Fixtures S.à r.l.	-	-	-	30	-	30
MVC Koenigsallee GP S.à r.l.	-	-	-	(24)	-	(24)
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	(10.337)	2	(10.335)	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	(16.656)	-	(16.656)	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	(25.774)	(2)	(25.776)	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	(7.214)	(1)	(7.215)	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	(8.384)	(1)	(8.385)	-	-	-
Metrovacesa France	(4.529)	-	(4.529)	-	-	-

Sociedad	Miles de Euros					
	2008			2007		
	Entidad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Entidad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración proporcional:						
Fonfir, S.L.	1	-	1	-	-	-
Inmoniliária Das Avenidas Novas, S.A	273	-	273	(534)	-	(534)
Inmoniliária Duque D'Avila, S.A.	328	-	328	2.076	-	2.076
Grupo Pegesa	3.914	-	3.914	18.296	-	18.296
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	(24)	-	(24)	(82)	-	(82)
Promotora Metrovacesa, S.A.	(1.592)	-	(1.592)	(1.274)	-	(1.274)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(395)	-	(395)	2	-	2
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(395)	-	(395)	1	-	1
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(395)	-	(395)	1	-	1
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(395)	-	(395)	1	-	1
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(315)	-	(315)	96	-	96

Sociedad	2008			2007		
	Entidad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Entidad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Puesta en equivalencia						
Espacios del Norte S.A.	(23)	-	(23)	(180)	-	(180)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(13)	-	(13)	92	-	92
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(12.027)	-	(12.027)	22.706	-	22.706
l'Esplai Valencia, S.A.	73.00	-	73.00	(56)	-	(56)
Valdicsa, S.A	(297)	-	(297)	(3)	-	(3)
Resiter Integral, S.A.	(6)	-	(6)	7	-	7
Grupo Planiger	-	-	-	(414)	-	(414)
Grupo Asturcontinental	1.10	-	1.10	726	-	726
Campus Patrimonial, S.A.	-	-	-	(357)	-	(357)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	305.00	-	305.00	1.298	-	1.298
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	2.72	-	2.72	(140)	-	(140)
Planiger Milenium, S.A.	-	-	-	12.981	-	12.981
Globalmet, S.A.	-	-	-	(247)	-	(247)
Promociones Vallebramen, S..L.	(989)	-	(989)	1.235	-	1.235
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	609.00	-	609.00	4.850	-	4.850
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	4.81	-	4.81	-	-	-
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(1.861)	-	(1.861)	46	-	46
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alcuña, 13, S.L.)	(2.313)	-	(2.313)	-	-	-
Activos destinados a la venta de (Resultados por Actividades Interrumpidas)						
Grupo Gecina	191.41	-	191.41	799.9747	-	799.9747
Total	(737.583)	7.068	(737.583)	1.255.042	18.123	1.273.165

h) Otras ganancias y pérdidas

El detalle del epígrafe “Otras ganancias y pérdidas” es el siguiente:

	Miles de euros
Permutas de Globalmet (Nota2)	6.908
Ventas de Planiger y Planiger Millenium (Nota 2)	939
Venta de Campus Patrimonial (Nota 2)	(5.085)
Venta de MVC Iberoamerica (Nota 2)	(1.286)
Provisión por actas fiscales (Nota 23)	(3.159)
Otros	(2.415)
Otras ganancias y pérdidas	(4.098)

i) Pérdidas netas por deterioro

El desglose del epígrafe “Pérdidas netas por deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunto es el siguiente:

	Miles de euros
Fondo de comercio Königsalle (Nota 8)	32.798
Pérdidas operación Walbrooke Square (Nota 19)	57.757
Perdidas operación Grand Armée (Nota 9)	40.000
Deterioro de Activos financieros (Nota 14)	30.000
Deterioro de inmovilizado material (Nota 9)	65.000
Otras pérdidas por deterioro (Nota 19)	27.026
Total	252.581

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 2008 las siguientes:

Gastos e Ingresos	Miles de Euros							
	31/12/2008							
	Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios Conjuntos	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la Sociedad	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos:								
Gastos financieros	-	-	-	12	-	-	-	12
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Recepción de servicios	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcciones valorativas por deudas incobrables o dudoso cobro	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos (a)	-	-	-	1.060	-	-	-	1.060
				1.072				1.072
Ingresos								
Ingresos financieros (b)	12.408	-	-	91	-	-	-	12.499
Contratos de gestión o colaboración (c)	15	259	-	-	-	-	-	274
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos (d)	-	-	-	-	-	-	67	660
Prestación de servicios	-	-	-	593	-	-	-	-
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-	284	-	284
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	-	132	-	-	-	13
	12.423	259	-	697	-	284	67	13.370

Otras Transacciones	Miles de Euros							
	31/12/2008							
	Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Negocios Conjuntos	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la Sociedad	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras Partes Vinculadas	Total
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos e	120.819	-	-	-	-	-	-	120.819
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) (f)	223.025	-	-	-	-	-	-	223.025
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-	-	-	101
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (e)	-	-	-	-	-	-	-	50.000
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	50.000	-	-	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	-	-	-	-	-
Garantías y avales prestados	-	-	-	-	-	-	-	-
Garantías y avales recibidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromisos adquiridos (g)	-	-	5.601	-	-	-	-	5.601
Compromisos / garantías cancelados	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos (h)	112.311	-	-	-	-	-	67	112.311
Otras operaciones (i)	-	-	-	593	-	-	-	-

Gastos de promociones en curso en la sociedad participada Desarrollo Urbano Patraix y Urbanizadora Valdepolo, asumidos por MVC.

(b) Intereses de préstamos con empresas del Grupo Sanahuja.

(c) Contratos firmados por CCM (filial de Metrovacesa) con sociedades vinculadas al Grupo Sanahuja. Se muestran los saldos devengados según contratos.

- Contrato de comercialización y gestión patrimonial del Centro Comercial Magic Badalona.
- Contrato de gestión del CC Magic Badalona y explotación de su parking.
- Contrato de gestión del CC Opción.

(d) Ingresos por arrendamiento facturados a Resiter Integral S.A.

(e) Compra del Proyecto Inmobiliario Vilamarina, publicada como hecho relevante el 4 de Agosto de 2008 por 120.819 miles de €, de los que 50.000 miles de € (pendientes de subrogación de deuda hipotecaria) figuran como cuenta a pagar a Sacresa Terrenos 2.

(f) Este importe se corresponde a diversos créditos con terceros:

- 30.000 Miles de € (Declarados en Dic 07), 16.500 Miles de € (ejercicio 2008) Participación en la promoción y desarrollo de proyectos en curso a aportar por el grupo Sanahuja a Metrovacesa mencionados en el Folleto explicativo autorizado por la CNMV con ocasión de la oferta pública de adquisición de acciones formulada por Metrovacesa sobre sus propias acciones. Vencido el contrato de financiación por aportación el 31/12/2008, estos saldos han devengado intereses.
- 5.000 Miles de € por préstamos a Sacresa Terrenos 2 SL.
- 170.000 Miles de € por préstamos a Sacresa Terrenos Promoción y Cresa Patrimonial. Dichos préstamos vencen con fecha 31.12.2008
- 1.525 Miles de €, créditos a otras sociedades participadas por el Grupo Sanahuja

(g) Tras la adquisición a favor de MVC y Sacresa del 18% y 32% indiviso del 50%, respectivamente, de la parcela 11 sita en Hospitalet de Llobregat, los porcentajes sobre la citada parcela pasan a ser los que siguen: Sacresa (50%), MVC (36%) y Dragados (14%), ratificando esta 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.

(h) Dividendos a cuenta del ejercicio 2007, entregados a las sociedades del Grupo Sanahuja, a razón de 2€ brutos por acción acordado en el Consejo de Administración de Metrovacesa 19 de Diciembre de 2007.

(i) Sevilla81 Cesión gratuita de Opción de compra de un activo inmobiliario en poder de Sacresa Terrenos Promoción a la sociedad Metrovacesa France, filial de Metrovacesa

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

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	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	46,11 Directa	Administrador solidario	-
	Cresa Patrimonial, S.L.	99,97 Directa	Administrador solidario	-
	Undertake Options, S.L.	100 Directa	Administrador solidario	-
	Sacresa Terrenos -2, S.L.	10,43 Directa 30,1 Indirecta	Administrador único	-
	Grupo de Empresas HC, S.A	29,77 Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	40 Directa	Administrador único	-
	Lanters Investment, S.L.	50 Directa	Administrador solidario	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	25,25 Directa	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	40,93 Indirecta	-	-
	Forcimsa Empresa Constructora, S.A.	22,05 Indirecta	-	-
	Fuincas Tamarit, S.L.	41,9 Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A	0,001 Directo 36,12 Indirecto	-	-
	Caufec, S.A.	36,12 Indirecta	Presidente	-
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	36,12 Directa	-	-
	Branent	30,00 Indirecta	-	-
	Monte Iru, S.L.	30,00 Indirecta	-	-
	Tenecia Solares, S.L.	30,14 Indirecta	Secretario	-
	SAS Sacresa Mediterraneé	10,43 Indirecta	Administrador único	-
	Vila de Badalona, S.L.	5,21 Indirecta	-	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	46,11 Indirecta	-	-
Parque rResidencial Getafe, S.L.	46,11 Indirecta	-	-	
Finestrelles Park, S.L.	46,11 Indirecta	Administrador	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Sacresa Balear, S.L.	47,84 Indirecta 3,22 Directa	Administrador único	–
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	23,51 Indirecta	–	–
	Baladra 2003, S.L.	46,11 Indirecta	–	–
	Residences Porte des Neiges	36,88 Indirecta	–	–
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	41,27 Indirecta	Presidente	–
	Nova Bocana Barcelona, S.A.	11,52 Indirecta	–	–
	Samar Development, S.L.	38,4 Indirecta	–	–
	Global Consulting Partners, S.L.	9,8 Indirecta	–	–
	Promoció D Habitatges Castellarnau, S.L.	30 Indirecta	–	–
	Forja de Sostres Cimtrat, S.L.	22,84 Indirecta	–	–
	Domaine Porte des Neiges SAS	7,37 Indirecta	–	–
	Sanair	23,05 Indirecta	–	–
	Siglo XXI Park, S.L.	34,58 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	–
	Celsius Tech	9,2 Indirecta	–	–
	STP Mediterranée SARL	46,11 Indirecta	Administrador único	–
	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2 Indirecta	–	–
	Aspavine, S.A	15,21 Indirecta	–	–
	Adequate Investment, S.L.	99,33 Indirecta	–	–
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	23 Indirecta	Presidente	–
	Guils Lake, S.A.	50 Indirecta	Administrador Solidario	–
Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	30,18 Indirecta	–	Fusión pendiente de inscripción	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Damon Athletic 2000, S.L.	46,11 Indirecta	–	Fusión Pendiente de inscripción
	Sanair	23,05 Indirecta	–	Fusión Pendiente de inscripción
	Fiordino, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión Pendiente de inscripción
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,28	Consejero	Fusión Pendiente de inscripción
	Rua Nova Interland, S.A.	11,28 Indirecta	–	Fusión Pendiente de inscripción
	Sanafet Explotación de Medios, S.L.	11,28 Indirecta	–	Fusión Pendiente de inscripción
	Sarriá Park, S.L.	11,28 Indirecta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Fusión Pendiente de inscripción
	Tesana 97, S.L.	3,04 Indirecta	Consejero	Fusión Pendiente de inscripción

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Verdhabitats, S.L.	33,33 Directa	Presidente y Consejero Delegado	–
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,27 Indirecta	–	–
	Sacresa Terrenos 2, S.L.	3,04 Indirecta	–	–
	SAS Sacresa Mediterráneo	0,67 Indirecta	–	–
	Vila de Badalona, S.L.	0,33 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado Mancomunado	–
	Parque Residencial Valderas, S.L.	11,28 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	–
	Parque Residencial Getafe, S.L.	11,28 Indirecta	–	–

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Finestrelles Park, S.L.	11,28 Indirecta	–	–
	Sacresa Balear, S.L.	10,91 Indirecta	–	–
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,64 Indirecta	Consejero Delegado Mancomunado	–
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	0,17 Indirecta	–	–
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	5,75 Indirecta	–	–
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	7,61 Indirecta	–	–
	Caufec, S.A.	7,61 Indirecta	Vicepresidente	–
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	7,61 Indirecta	–	–
	Balarda 2003, S.L.	11,28 Indirecta	Administrador Único	–
	Residences Porte des Neiges	1,80 Indirecta	Presidente	–
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	8,43 Indirecta	Consejero Delegado	–
	Nova Bocana Barcelona, S.A.	2,82 Indirecta	Presidente	–
	Samar Development, S.L.	9,39 Indirecta	Administrador Único	–
	Global Consulting Partners, S.L.	2,2 Indirecta	–	–
	Fincas Tamarit, S.L.	3,64 Indirecta	Administrador único	–
	Promoció D Habitatges Castellarnau, S.L.	0,54 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	–
Residences Porte des Neiges	7,21 Indirecta	Presidente	–	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Tenencia de Solares, S.L.	0,16 Indirecta	-	-
	Forja de Sostres Cimtrar, S.L.	5,75 Indirecta	-	-
	Forcimsa Empresa Constructora, S.A.	3,06 Indirecta	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,80 Indirecta	Consejero	-
	Sanair	5,64 Indirecta	Administrador Solidario	-
	Siglo XXI Park, S.L.	8,46 Indirecta	Vicepresidente	-
	Celsius Tech	2,25 Indirecta	Consejero Delegado Mancomunado	-
	STP Mediterranée SARL	11,28 Indirecta	-	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2 Indirecta	Consejero Delegado	-
	Aspavine, S.A.	15,21 Indirecta	-	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	1,80 Indirecta	Presidente	Fusión pendiente de inscripción
	Damon Athletic 2000, S.L.	11,26 Indirecta	Representante persona física de FIORDINO S.L.	Fusión pendiente de inscripción
	Fiordino, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Rua Nova Interland, S.A.	11,28 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción
	Sanafet Explotación de Medios, S.L.	11,28 Indirecta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Fusión pendiente de inscripción
	Sarriá Park, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
Tesana 97, S.L.	3,04 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Verhabitats, S.L.	3,33 Directa	Consejero	-
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,27 Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2, S.L.	3,04 Indirecta	-	-
	SAS Sacresa Mediterrané	0,67 Indirecta	-	-
	Vila de Badalona, S.L.	0,33 Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Valderas, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	11,28 Indirecta	-	-
	Finestrelles Park, S.L.	11,28 Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, S.L.	10,91 Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,64 Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	0,17 Indirecta	SANAHUJA ESCOFET INMOBILIARIA S.L. (persona física representante: Javier Sanahuja)	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	5,75 Indirecta	Administrador Único	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	7,61 Indirecta	-	-
	Caufec, S.A.	7,61 Indirecta	Consejero	-
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	7,61 Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L.	11,28 Indirecta	-	-
	Residences Porte des Neiges	1,80 Indirecta	-	-
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	8,43 Indirecta	Consejero	-
Nova Bocana Barcelona, S.A	2,82 Indirecta	-	-	
Samar Development, S.L.	9,39 Indirecta	-	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, S.L.	2,2 Indirecta	-	-
	Fincas Tamarit, S.L.	3,64 Indirecta	-	-
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	0,54 Indirecta	-	-
	Residences Porte des Neiges	7,21 Indirecta	-	-
	Tenencia de Solares, S.L.	0,16 Indirecta	-	-
	Forja de Sostres Cimtrar, S.L.	5,75 Indirecta	-	-
	Forcimsa Empresa Constructora, S.A.	3,06 Indirecta	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,80 Indirecta	-	-
	Sanair	5,64 Indirecta	-	-
	Siglo XXI Par, S.L.	8,46 Indirecta	-	-
	Celsius Tech	2,25 Indirecta	-	-
	STP Mediterranée SARL	11,28 Indirecta	-	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2 Indirecta	-	-
	Aspavine, S.A.	15,21 Indirecta	-	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	1,80 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Damon Athletic 2000, S.L.	100 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción
	Fiordino, S.L.	100 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
	Rua Nova Interland, S.A.	11,28 Indirecta	Administrador Único	Fusión pendiente de inscripción
	Sanafet Explotación de Medios, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción
Sarriá Park, S.L.	11,28 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Tesana 97, S.L.	3,04 Indirecta	Consejero	Fusión pendiente de inscripción

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
SACRESA TERRENOS PROMOCIÓN, S.L.	Sacresa Terrenos 2, S.L.	26,98 Directa	-	-
	SAS Sacresa Mediterraneé	26,98 Directa	-	-
	Vila de Badalon, S.L.	13,49 Indirecta	-	-
	Parque Residencial Celderas, S.L.	100 Directa	-	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	100 Directa	-	-
	Finestrelles Park, S.L.	100 Directa	-	-
	Sacresa Balear, S.L.	97,77 Directa	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	50 Directa	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	1,59 Directa	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	50,99 Directa	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	67,50 Directa	-	-
	Caufec, S.A.	67,50 Directa	-	-
	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A	67,50 Directa	-	-
	Baladra 2003, S.L.	100,00 Directa	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
SACRESA TERRENOS PROMOCIÓN, S.L.	Residences Porte des Neiges	16,00 Indirecta	-	-
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	74,74 Directa	-	-
	Nova Bocana Barcelona, S.A.	25 Indirecta	-	-
	Samar Development, S.L.	83,3 Directa	-	-
	Global Consulting Partners, S.L.	19,58 Indirecta	-	-
	Fincas Tamarit, S.L.	32,31 Indirecta	-	-
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	4,84 Directa	-	-
	Residences Porte des Neiges	64 Directa	-	-
	Tenencia de Solares, S.L.	1,5 Directa	-	-
	Forja de Sostres Cimtrar, S.L.	40 Directa	-	-
	Forcimsa Empresa Constructora, S.A.	27,15 Directa	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	16,00 Directa	-	-
	Sanair	50 Directa	-	-
	Siglo XXI Park, S.L.	75 Directa	-	-
	Celsius Tech	20 Directa	-	-
	STP Mediteranéé SARL	100 Directa	-	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	20 Directa	-	-
	Aspavine, S.A.	50 Directa	-	-
	Damon Athletic 2000, S.L.	100 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción
	Fiordino, S.L.	100 Directa	-	Fusión pendiente de inscripción
Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,28 Indirecta	-	Fusión pendiente de inscripción	
Rua Nova Interland, S.A.	100 Directa	-	Fusión pendiente de inscripción	
Sanafet Explotación de Medios, S.L.	100 Directa	-	Fusión pendiente de inscripción	
Sarriá Park, S.L.	100 Directa	-	Fusión pendiente de inscripción	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Comentarios
GRUPO DE EMPRESAS HC	Carescas Estudios, S.A.	100 Directa	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	49 Directa	-	-
	Participaciones en Naviera Barallobre, A.I.E.	15 Directa	-	-
	El Reino de Don Quijote de La Mancha, S.A.	2,04 Directa	-	-
	Participaciones en Naivera Silleiro, A.I.E.	15 Directa	-	-
	Participaciones en Inversiones Aeroportuarias del Centro	3,57 Directa	-	-

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
D. Román Sanahuja Pons	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
	Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Presidente del Consejo
D. Roman Sanahuja Escofet	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Consejero
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A	Consejero
D. Javier Sanahuja Escofet	Inversiones financieras Cresa Sicav. S.A	Consejero
	Cartera Cresa Sicav. S.A.	Consejero
	Inversiones Cresa II Sicav, S.A	Consejero
	Inversiones Cresa 3 Sicav. S.A.	Secretario del Consejo
D. Pablo José Ugarte Martínez	Hispanet Tesorería Sicav. S.A	Secretario del Consejo

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 3.737 miles de euros (10.127 miles de euros en 2007), según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Sueldos, retribución fija	816	919
Retribución variable	500	1.039
Atenciones Estatutarias	2.375	2.839
Indemnizaciones	-	5.254
Dietas	46	64
Otros	-	12
Total	3.737	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 2008 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 2008 y 2007 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros									
		2008					2007				
		Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total	Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total
2008	2007	Fijas	Variable	Total			Fijas	Variables	Total		
14	13	3.313	1.221	4.533	507	5.040	2.842	1.956	4.798	3.881	8.679

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 2008 y 2007 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	
	2008	2007
Auditor principal y entidades vinculadas	548	320
Otros auditores	104	270
	652	590

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 2008 y 2007 a 660 y 1.293 miles de euros, respectivamente, y corresponden fundamentalmente a trabajos de asesoramiento financiero (453 miles de euros) y fiscal (207 miles de euros). 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 2008 y 2007 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.

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean 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 ha estado marcada en el presente año por la prudencia, congelando el proceso de adquisición de activos en Europa Occidental, así como centrando la gestión en la generación de caja vía desinversiones de activos que se han considerado maduros.

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, aunque durante el año 2008 no se ha realizado inversión alguna en nuevos suelos o activos patrimoniales a excepción de la adquisición del proyecto de Vilamarina.

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. La situación experimentada por los mercados de capitales y de financiación tradicionales, con una reducida posibilidad de acceder a dichos mercados para la obtención de nueva financiación, se ha visto compensada por un lado por el menor esfuerzo inversor llevado a cabo por la compañía en el 2008 así como el proceso de desinversión de activos llevado a cabo.

El proceso de reducción de pólizas de crédito experimentado durante el 2008 hace que el importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2008 asciende a 41.457 miles de euros, de los cuales 17.426 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios subrogables (622.848 y 112.430 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2007).

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 2008 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 (*)		
	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
A tipo de interés fijo o protegido	3.117.994	2.647.752	723.588
A tipo de interés variable	2.976.404	2.805.600	4.390.947
Endeudamiento	6.094.398	5.453.352	5.114.535
% Tipo fijo/Total deuda	51,16%	48,55%	14,15%

(*) Deuda a valor nominal.

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 31 de diciembre de 2008 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 12.263 miles de euros en el resultado del ejercicio 2009, 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 12.206 miles de euros

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. Las actuales coberturas vencen entre el 2010 y 2011 lo que tiene el efecto positivo de poder aprovechar la actual situación de la curva de tipos de interés para hacer coberturas a tipo fijo para los próximos dos años por debajo del 3%. Esta estrategia de nuevas coberturas se espera poder ejecutarla durante el ejercicio 2009.

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) 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.

Durante el ejercicio 2008 se ha confirmado el deterioro del mercado inmobiliario residencial. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial la profundización de la crisis financiera internacional, que ha dado lugar a 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 2009. El Grupo Metrovacesa entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y especialmente el cambio en el perfil de riesgo del Grupo que puedan percibir los financiadores en el momento que cambien los accionistas de Metrovacesa S.A. permitirá la apertura de las vías de financiación tradicionales del Grupo para financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2009.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2009, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

Presupuesto de tesorería	Miles de euros
Disponibile en líneas de crédito y prestamos	41.457
Cobros promociones	76.463
Cobros por rentas netas	169.621
Desinversiones en activos fijos	634.570
Ventas de suelo	189.000
Dividendos de Gecina	68.072
Otros cobros de operaciones	147.476
Total cobros	1.285.202
Pagos promociones	(99.008)
Inversiones en activos fijos	(188.243)
Inversiones en suelo y urbanización	(55.897)
Amortización principal préstamos	(389.885)
Intereses y derivados	(244.195)
Personal y gastos generales	(73.200)
Otros, neto	(138.198)
Total pagos	(1.188.626)
Total cobros menos pagos	96.576
Superavit/(Necesidad) de financiación	138.033

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 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 HSBC 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.

La forma de cubrir el riesgo de cambio derivado de un activo adquirido en libras esterlinas fue 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 quedaba 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.

Según se indica en la Nota 2, el edificio HSBC ha sido vendido en el ejercicio 2008, por lo que al 31 de diciembre de 2008 el grupo tiene riesgo por tipo de cambio significativo.

32. Hechos posteriores

Contrato de dación en pago

Con fecha 30 de enero de 2009 determinadas entidades financieras han llegado a un acuerdo con el Grupo Sanahuja para una reestructuración financiera consistente, entre otras operaciones, en la amortización de la financiación concedida a dicho Grupo contra la transmisión del 54,75% de las acciones de Metrovacesa, S.A. y de determinados activos inmobiliarios del Grupo Sanahuja. Dicho acuerdo está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes, algunas de las cuales están pendientes de formalizar a la fecha actual.

El acuerdo con los bancos establece la recuperación de cuentas a cobrar a empresas vinculadas por importe de 233.663 miles de euros (véase Nota 9.a) mediante la entrega a Metrovacesa, S.A. de activos de la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L. valorados (Gross Asset Value – GAV-) en 421 millones de euros y con una deuda asociada de 279 millones de euros, más un importe 92 millones de euros en efectivo.

Situación financiera

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 2009.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2009, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 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.

Embargo de acciones de Gecina

Con motivo del litigio relacionado con el edificio Grand Armeé (véase Nota 15.1), con posterioridad al cierre del ejercicio la justicia francesa ha decretado el embargo de la totalidad de las acciones de Gecina, S.A. en poder de Metrovacesa, S.A.

Anexo I

Perímetro de consolidación

Sociedad	Domicilio	Actividad	%		Coste neto a 31/12/2008 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			Participación Directa	Indirecta			
Grupo o multigrupo:							
Centros Comerciales-							
Centros Comerc. Metrop., S.A. (CCM) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	-	Metrovacesa	BDO
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/Euesa	Audiberia
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	60%	60%	1.354	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
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	ACR
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
							KPMG
Construcción y venta-							
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	16	Metrovacesa	-
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	1.520	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	4.968	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. Inmov. Margen derecha	-
Promotora Cántabro Leonesa, S.A. (2)	Madrid	Const. Y Venta	50%	50%	1.618	Metrovacesa	-
Valnim Edificaciones, S.L. (1)	Valencia	Const. Y Venta	63%	63%	173	Metrovacesa	-
Promociones Vallebramen, S.L. (1)	Madrid	Construcción y venta	100%	100%	13.731	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-							
Bami Berlin Objekt GMBH (1)	Berlin	G. Inmuebles	100%	100%	3.669	Bami Berlin Grundstück/ Bami Berlin Verwaltungs	-
Metropolitana Castellana, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Euesa/CCM/Metrópolis Titular	BDO
Platin 173 GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	46.299	Metrovacesa	Audiberia
Mchg Philippen Beheer BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	-	-	Jelone	Deloitte
MVC Koenigsallee I GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	21.896	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee II GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	45.609	Vertiarama	Deloitte

MVC Koenigsallee III GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	72.098	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee IV GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	17.589	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee V GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	34.412	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	49	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	531	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	804	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	170	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	341	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee GP S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	92	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee Fixtures S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	475	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien I KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	20.604	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien II KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	34.310	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien III KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	54.786	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	13.802	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien V KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	-	26.975	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
Otras-							
Expl. Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	972	Metrovacesa	-
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (1)	Lisboa	Alquiler	100%	100%	4.452	Metrovacesa	KPMG
Acoghe, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	1.316	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Holding 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%	29	Metrovacesa	-
Bami Berlin Grundstück GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	1172	Metrovacesa	-
Bami Berlin Verwaltungs GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Sadorma 2003, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	3.800	Metrovacesa/CCM	-
Global Murex Iberia, S.L. (1)	Madrid	Construcción y venta	100%	100%	14	Metrovacesa/CCM	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	100%	11.662	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%	69.588	Metrovacesa/CCM	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U.(1)	Madrid	Alquiler	100%	-	34.901	Metrovacesa	-
Project Maple I BV (1)	Holanda	Valores mobiliarios	100%	-	6.014	Pentapolitano	Deloitte
Vertiarama S.L. (1)	Madrid	Valores mobiliarios	100%	-	-	Metrovacesa/CCM	-
Global Carhuela, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	-	1	Metrovacesa/CCM	-

Desarrollos Estructurales Vaines, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	-	2	Metrovacesa	-
Varitelia Distribuciones, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	-	3	Metrovacesa	-
Vailen Management, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	-	2	Metrovacesa	-
Köenigsalle sociedad civil (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	-	-	Vertiarama/Global Carihuela	-
Jelone Holding BV (1)	Holanda	Valores mobiliarios	100%	-	-	Metrovacesa	Deloitte
Metrovacesa France (1)	Paris		100%	-	-	Metrovacesa	-
SCI Tour Signal (1)	Paris		5%	95%	1	Metrovacesa/Metrovacesa France	-
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%	58	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	1.049	Metrovacesa	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const y Venta	20%	20%	90	Metrovacesa	-
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20%	20%	-	Metrovacesa	-
Valdicsa, S.A. (3)	Valencia	Const y venta	33%	33%	1.045	Metrovacesa	-
L'Esplai Valencia, S.L. (3).	Valencia	Const. y Venta	37%	37%	225	Metrovacesa	KPMG
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	45%	45%	18.110	Holding Jaureguizar	Attest Consulting
Grupo Asturcontinental (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	50%	534	Metrovacesa	Audiastur ec.aud. SL
Promociones Alegrosa, S.A. (3)	Valencia	Const. y Venta	44%	44%	265	Metrovacesa	Elena Quirol
Grupo Promociones Coto de los Ferranes (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	50%	2.284	Metrovacesa	Luis Hidalgo
Promotora inmobiliaria Margen Derecha, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	73%	73%	13.050	Metroparque/Jaureguizar	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alqunia, 13, S.L.)	Burgos	Const. y Venta	42%	42%	2.520	Habitatrix	-

No consolidadas:							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	225	Metrovacesa	-
Benicassim Golf, S.L.	Valencia	Const. y Venta	15%	15%	1.695	Metrovacesa	-
Parque Central Agente Urbanizador	Valencia	Const. y Venta	11%	11%	1.950	Metrovacesa	Deloitte
Live in Spain	Madrid	Publicidad	4%	4%	6	Metrovacesa	-
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Construcción y venta	10%	10%	1.782	Metrovacesa	-
NO CONSOLIDADAS MANTENIDAS PARA LA							
VENTA							
Grupo Gecina	Paris	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 2008

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008

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
	2008	2007	
Ingresos por alquiler	280,5	256,9	9,2%
Ventas de activos	697,4	578,0	20,7%
Promoción de vivienda	417,7	611,1	-31,6%
Solares y terrenos	16,4	37,2	-55,9%
Servicios	9,2	8,1	13,6%
Total ingresos	1.421,2	1.491,3	-4,7%
Margen bruto alquileres	252,7	241,5	4,6%
Margen bruto ventas de activos	(54,8)	92,0	-159,6%
Margen bruto promoción de vivienda	127,0	196,5	-35,5%
Margen bruto solares y terrenos	2,4	24,7	-90,3%
Margen bruto servicios	5,0	6,6	-24,2%
Total margen bruto	332,2	561,3	-40,8%
Gastos de personal y estructura	(106,0)	(90,7)	16,9%
Beneficio operativo bruto (EBITDA) antes de variación de valor	226,2	470,5	-51,9%
Variación de valor de las propiedades de inversión	(335,9)	484,4	-169,3%
Beneficio operativo bruto (EBITDA) después de variación de valor	(109,7)	954,9	-11,5%
Amortizaciones	(8,2)	(6,9)	18,8%
Provisiones operativas	(80,3)	(1,3)	160,8%
Pérdidas netas por deterioro	(225,6)	(3,3)	6.736,4%
Beneficio operativo neto (EBIT)	(423,8)	943,4	-144,9%
Gastos financieros (netos de ingresos)	(431,0)	(341,2)	26,3%
Capitalización gastos Financieros	60,3	50,3	19,9%
Resultado financiero neto	(370,7)	(290,9)	27,4%
Participación equivalencia	(7,9)	42,7	-118,5%
Beneficio antes de impuestos (BAI)	(806,5)	695,2	-216,0%
Impuestos	267,4	(222,0)	-220,5%
Resultado de actividades interrumpidas, neto	(191,4)	799,9	-123,9%
Minoritarios	(7,1)	(18,1)	-60,8%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	(737,6)	1.255,0	-158,8%

Evolución de los ingresos y margen bruto

La cifra total de ingresos analítica durante 2008 ha ascendido a 1.421 millones de euros, representando una caída del 4,7% con respecto al año anterior. El ligero decremento de estos valores, en un ejercicio complejo para el Grupo, marcado por la crisis de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, debe valorarse de forma positiva.

Del detalle de la cifra de ingresos, se puede observar un aumento importante de los ingresos de alquiler, del 9,2%, ascendiendo a 280,5 millones de euros. Las ventas de promoción residencial, dentro de un ejercicio una caída de la demanda muy significativa han alcanzado la importante cifra de 417, millones de euros, manteniendo un alto margen bruto porcentual por encima del 30%. Por otra parte, las ventas de suelo han ascendido a 16 millones de euros, habiéndose manifestado la iliquidez, en la coyuntura de mercado actual, para este producto.

Es de especial relevancia la cifra de venta de activos, que alcanza los 697 millones de euros, inferior en un 7,9% al valor de mercado de los activos vendidos.

El valor de las propiedades de inversión ha descendido en 336 millones de euros en 2008, debido fundamentalmente al aumento de los yields de mercado, especialmente en el Reino Unido y Alemania. Esta cifra se basa en una tasación realizada por expertos independientes (Atis Real Estate).

El EBITDA clásico (antes de la venta de propiedades de inversión y de variación de valor) alcanza los 281 millones de euros, frente a los 378,5 millones de euros del ejercicio anterior. Si se incluye la venta de propiedades de inversión y la variación de valor, el EBITDA se cifra en -109,7 millones de euros.

Resultado por actividad interrumpida (Gecina)

Como consecuencia del acuerdo de separación alcanzado en febrero de 2007 por los principales accionistas de Metrovacesa, la sociedad francesa Gecina continúa integrándose en la cuenta de resultados consolidados en el epígrafe de "Resultado de actividades interrumpidas", por cuanto el objetivo del acuerdo es que deje de formar parte del Grupo. De esta manera, los datos a consolidar de Gecina en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2008 corresponden únicamente a los dividendos percibidos por dicha participación y por las provisiones realizadas, en función del valor recuperable que se estima de la misma. Sin embargo, en el ejercicio 2007, la aportación de la participación Gecina en la cuenta de pérdidas y ganancias corresponde a todo el resultado de dicha Compañía durante el primer semestre, ya que hasta el 30 de junio de 2007 no se clasificó como actividad interrumpida. Por este motivo, las cifras interanuales no resultan directamente comparables.

En el ejercicio 2008, la aportación de este epígrafe se corresponde con el ingreso financiero por dividendos por importe de 101 millones de euros netos de impuestos y la provisión por pérdida de valor recuperable por importe de 292 millones de euros, con lo que el Resultado por actividad interrumpida, arroja una pérdida de 191 millones de euros. En el ejercicio 2007, esta partida ascendió a 800 millones de euros, de los que 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 se ha incrementado un 27,4%, incremento acorde al crecimiento de la deuda media de la compañía, pues los nuevos proyectos de inversión de 2007 se hicieron en gran parte de en el tercer y cuarto trimestre del ejercicio (a excepción de la Torre HSBC que se incorporó el 31 de mayo). El coste medio efectivo de la deuda se ha mantenido en el entorno del 4,8%/5% hasta final del ejercicio, fecha en que gracias a la caída del Euribor y a la desaparición de la financiación de la Torre HSBC (con diferenciales mayores que la media) el coste medio efectivo de la deuda ha caído hasta el 4,6%.

El beneficio neto no es comparable

El hecho de que en 2008 no se incorpore ningún resultado de la actividad de Gecina, mientras que en 2007 se incluyó todo el primer semestre, hace que las cifras interanuales no sean directamente comparables.

En cualquier caso, el resultado neto consolidado sufre una importante caída de más del 150%, hasta dar unas pérdidas de 737,5 millones de euros, motivado fundamentalmente por las caídas en las valoraciones de las propiedades de inversión y por la necesidad de dotar importantes cantidades por deterioro debido a la valoración de otros activos que se incorporan a coste histórico.

Deuda financiera

A final de diciembre de 2008, la deuda financiera neta del Grupo asciende a 6.069,9 millones de euros, frente a la deuda publicada en diciembre de 2007 de 6.948,5 millones de euros. La principal causa de la caída de la deuda ha sido la venta de la Torre HSBC, en el mes de diciembre con la cancelación de la deuda incorporada a dicho activo.

El ratio de endeudamiento (deuda financiera neta sobre valor de mercado de los activos o loan-to-value) de la deuda con recurso se sitúa actualmente en un 59,3%. Calculada incluyendo la deuda sin recurso y el valor de los activos asociados, este ratio aumenta hasta el 59,5%. El 51,2% de la deuda está a tipo fijo o cubierta mediante derivados. El vencimiento medio de la deuda se sitúa en 4,9 años, con un coste medio del 4,6%.

Inversiones y Desinversiones realizadas en 2008

Las inversiones realizadas y formalizadas durante 2008 ascienden a 334,5 millones de euros, de los cuales 285,9 millones de euros se han invertido en patrimonio y los 48,6 millones de euros restantes en la adquisición de suelo.

Durante 2008 se han realizado inversiones por importe de 285,9 millones de euros en el negocio de alquiler, correspondiendo la práctica totalidad a proyectos en desarrollo. Destaca la adquisición del proyecto Vilamarina, desarrollo destinado a centro comercial, oficinas y hotel en Vildecans (Barcelona). La adquisición de este proyecto se realizó por 120,8 millones de euros en agosto de 2008.

Por otra parte, se han realizado desinversiones en activos por importe de 713,8 millones de euros, de los cuales 697,4 millones de euros han sido activos patrimoniales y 16,4 millones de euros han sido suelos. Las desinversión más destacadas han sido la venta de los centros comerciales La Maquinista (Barcelona) y Habaneras (Torrevieja) por un importe de 322,1 y 82,5 millones de euros respectivamente.

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.

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%	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
		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:

- Mantenimiento de una cartera rentable de activos eficientes y rentables en las ubicaciones de mayor potencial, principalmente en España, así como de las principales ciudades de Francia, Alemania y Reino Unido. Búsqueda de nuevas oportunidades cuando la situación financiera lo permita.
- Diversificación en varios segmentos del sector inmobiliario, de forma que se reduzca la exposición al ciclo de un producto determinado.
- Política de rotación de activos, centrada, mientras la situación financiera así lo exija, en desinversión de los productos menos rentables o que no generen caja recurrente en el momento actual (suelos, proyectos, etc.). Cuando la situación financiera lo permita, la política de rotación de activos debe continuar con la salida de aquellos inmuebles que tengan menor rentabilidad o perspectivas de futuro, para invertir en nuevos activos con mayor potencial y recorrido.
- Importancia de los desarrollos propios, de momento con magnitudes prudentes, como una vía de crecimiento. 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 2008, a través de medidas como:

- Práctica eliminación de las compras de suelo, mientras la situación del mercado no cambie, tratando al mismo tiempo de desinvertir en aquellos suelos donde no se prevean desarrollos futuros.
- Continuidad de las promociones en marcha con un nivel de preventas importantes y no puesta en marcha de nuevas promociones, si no es con préstamo promotor y con nivel de preventas significativo.
- Tamaño reducido de las promociones, en torno a 80-120 viviendas, de forma que el riesgo comercial sea limitado.

Previsiones de resultados

El principal objetivo de la Compañía debe basarse en el aumento de la liquidez y la solvencia. No obstante, las políticas encaminadas a este objetivo deben contribuir mayoritariamente al aumento del resultado. En este sentido, en los aspectos referentes al negocio recurrente, se puede desglosar como sigue:

En el Negocio de Alquiler, la evolución del sector permite esperar mantenimientos en las rentas de alquiler de los inmuebles, con un ratio de ocupación previsiblemente estable.

En la actividad de Promoción de Vivienda, no se espera que la demanda se recupere a corto plazo, por lo que es de prever una importante caída de ventas y márgenes.

En la actividad de Gestión del Suelo, al igual que ocurre con la actividad de promoción de vivienda, no se espera una recuperación de la floja facturación y márgenes experimentada en 2008.

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.

Restricción del crédito del sector financiero

En todo el sector, es habitual que los clientes se sirvan de préstamos hipotecarios para el pago del precio de sus viviendas. La dificultad en acceder a un préstamo de este tipo, reduciendo la demanda de las mismas. Asimismo, la escasa liquidez en el mercado financiero puede repercutir negativamente en el Compañía, por la dificultad en la financiación de su actividad, así como el incremento de márgenes en las nuevas financiaciones, lo que, en principio, podría aumentar los costes de financiación de Grupo Metrovacesa, con el consiguiente impacto negativo en la cuenta de resultados del Grupo.

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 2008, Metrovacesa poseía 762.261 acciones propias en autocartera, lo que suponía un 1,09% del Capital Social.

A lo largo del año 2008, la Sociedad adquirió un total de 828.186 acciones propias a un precio medio de 49,81 euros por acción, y vendió un total de 79.338 acciones a un precio medio de 51,07 euros por acción.

Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el año 2008 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 2008, 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 2008, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja.	-	56.155.357	56.155.357	80,62%
ING Group .	-	4.665.192	4.665.192	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	2.093.702	-	2.093.702	3,01%
Total	2.093.702	60.820.549	62.914.251	90,33%

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 14 de marzo de 2008 delegó en el Consejo de Administración la facultad de emitir, entre otros valores, obligaciones simples o canjeables/convertibles hasta un importe máximo de 1.500 millones de euros.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 14 de marzo de 2008 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, hasta un importe máximo de 52.240.000 euros

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008 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 existen cláusulas de blindaje para un Consejero Ejecutivo y seis miembros 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.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

Como anexo al presente informe de gestión consolidado se presenta el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante de informe de gestión consolidado del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2008.

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 2008.

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 2008 y recogido igualmente todo ello en 119 hojas de papel, numeradas, que comprenden de la número 1 a la 130 ambas inclusive, más las 81 páginas del Informe Anual de Gobierno Corporativo, 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, 12 de febrero de 2009

Fdo. 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. Arcadi Calzada i Salavedra
Vocal

D. José María Bueno Lidón
Vocal

D. Carlos Conde Duque
Vocal

D. Pablo José Ugarte Martínez
Vocal

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-28017804

Denominación social: METROVACESA, S.A.



MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
05/12/2007	104.480.208,00	69.653.472	69.653.472

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
ING GROEP N.V.	0	4.665.192	6,698
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	2.093.702	0	3,006

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
ING GROEP N.V.	ING BANK N.V.	4.102.590	5,890
ING GROEP N.V.	OTROS	562.602	0,808

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
CREDIT SUISSE GROUP	14/04/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	08/01/2008	Se ha superado el 5% del capital Social
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	21/04/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	16/05/2008	Se ha superado el 3% del capital Social
DEUTSCHE BANK AG	27/02/2008	Se ha superado el 3% del capital Social
DEUTSCHE BANK AG	08/04/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social
UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	08/04/2008	Se ha superado el 10% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON ROMAN SANAHUJA PONS	0	56.155.357	80,621
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	215	7.215	0,011
DON CARLOS CONDE DUQUE	100	0	0,000
DON JOSE MARIA BUENO LIDON	200	0	0,000
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	100	0	0,000

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	37.269.487	53,507
DON ROMAN SANAHUJA PONS	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	7.809.318	11,212
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	5.729.396	8,226
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	5.347.156	7,677
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	AULÓN CAPITAL, S.L.	7.215	0,010

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	80,632
---	---------------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta una participación en Grupo de Empresas HC, S.A. a través de Cresa Patrimonial, S.L.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta el 100% del capital social en Undertake Options, S.L.U., en la que es Administrador Solidario.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta una participación (29,97%) en Grupo de Empresas HC, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
CRESA PATRIMONIAL, S.L.

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta una participación en Sacresa Terrenos Promoción, S.L. de la que es Administrador Solidario.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Ostenta una importante participación en Cresa Patrimonial, S.L. de la que es Administrador solidario.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

COM CON SOC

Breve descripción :

Accionistas significativos en Metrovacesa , Integrando todas ellas el denominado Grupo Sanahuja.

Nombre o denominación social relacionados
SACRESA TERRENOS PROMOCIÓN, S.L., CRESA PATRIMONIAL, S.L., GRUPO DE EMPRESAS HC, Y UNDERTAKE OPTIONS

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

SI

% de capital social afectado :

80.62

Breve descripción del concierto :

A la fecha del presente documento, las entidades pertenecientes al Grupo Sanahuja, que son titulares, directa o indirectamente, de acciones de Metrovacesa actúan corceladamente y bajo una unidad de dirección en relación co esta Sociedad.

Intervinientes acción concertada
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.
CRESA PATRIMONIAL, S.L.
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.
UNDERTAKE OPTIONS, S.L.

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
DON ROMAN SANAHUJA PONS

Observaciones
A la fecha del presente documento, D. Román Sanahuja Pons ostenta la representación del Grupo Sanahuja en Metrovacesa.

Observaciones
Se entenderá por 'Grupo Sanahuja' a las sociedades Sacresa Terrenos Promoción, S.L., Cresa Patrimonial, S.L., Grupo de Empresas HC, S.A. y Undertake Options, S.L.U., titulares conjuntamente de 56.155.357 acciones, representativas del 80,62 % del capital social de la Sociedad.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
762.261	0	1,094

(*) A través de:

Total	0
--------------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
13/10/2008	786.309	0	1,129
Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo			84

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria celebrada el pasado 14 de marzo de 2008, aprobó la propuesta tercera del orden del día con el voto favorable del 95,88% y con la abstención del 4,12% de sus accionistas presentes y representados, en la que se establece:

1. Dejar sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, concedida por el acuerdo Cuarto de los adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2.007.
2. Autorizar a la sociedad Metrovacesa, S.A., en los términos previstos en el Artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas y en la Disposición Adicional Primera del mismo texto legal, para que por sí, o a través de sus filiales, adquiera acciones propias, las cuales estarán totalmente desembolsada, y ello en las siguientes condiciones:
 - a. Sociedad adquirente: Metrovacesa o cualquiera de las filiales participadas íntegramente por Metrovacesa, S.A. ya sea de

forma directa o indirecta.

b. Número máximo de acciones a adquirir: 5% del capital social de Melrovacesa, S.A.

c. Precio mínimo de adquisición: Valor nominal de las acciones adquiridas.

d. Precio máximo de adquisición: Valor de cotización de las acciones propias en el momento de la adquisición.

e. Duración de la autorización: Dieciocho meses a contar desde la fecha de la adopción de este acuerdo.

f. Modalidad de la adquisición: Compraventa o cualquier otra modalidad de adquisición a título oneroso.

g. Dotación de Reserva Indisponible: Se establecerá en el patrimonio neto del balance de la sociedad adquirente y de la sociedad dominante, una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el activo. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones adquiridas no sean enajenadas, todo ello de acuerdo a lo previsto en el Artículo 75, 79 y demás concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas.

Se hace constar, a los efectos de lo previsto en el Artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas que las acciones adquiridas, en todo o en parte, podrán tener como finalidad ser entregadas a los trabajadores o administradores de la sociedad, directamente o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de compra de acciones, de los que en su caso pudieran ser titulares.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	20
Número mínimo de consejeros	10

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON ROMAN SANAHUJA PONS	-	PRESIDENTE	30/06/2003	30/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	-	CONSEJERO DELEGADO	04/12/2007	04/12/2007	COOPTACIÓN
DON ARCADÍ CALZADA I SALAVEDRA	-	CONSEJERO	30/06/2008	30/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CARLOS CONDE DUQUE	-	CONSEJERO	04/12/2007	04/12/2007	COOPTACIÓN
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	RICARDO SANAHUJA ESCOFET	CONSEJERO	28/02/2007	28/06/2007	COOPTACIÓN
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	-	CONSEJERO	30/06/2003	30/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MARIA BUENO LIDON	-	CONSEJERO	30/06/2003	30/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	-	CONSEJERO	04/12/2007	04/12/2007	COOPTACIÓN
DON ROMAN	-	CONSEJERO	30/06/2003	30/06/2008	VOTACIÓN EN

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
SANAHUJA ESCOFET					JUNTA DE ACCIONISTAS
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PABLO USANDIZAGA USANDIZAGA	CONSEJERO	28/03/2007	28/06/2007	COOPTACIÓN

Número total de consejeros	10
-----------------------------------	----

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JOSÉ MANUEL LARA BOSCH	OTRO CONSEJERO EXTERNO	30/06/2008

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	10,000

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON ROMAN SANAHUJA PONS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GRUPO SANAHUJA

Número total de consejeros dominicales	5
% total del Consejo	50,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON ARCADI CALZADA I SALAVEDRA

Perfil

Consultor financiero y empresario, asesor de arte y dinamizador cultural.

Profesionalmente desarrolla las áreas de Presidente de Calxa Girona y de su Fundación desde junio de 1996, Presidente del Consejo de Algües de Girona, Presidente de Políngesa y actividades empresariales diversas.

Actualmente es vicepresidente de la Universitat Oberta de Catalunya, vicepresidente del Palau de la Música, patrón de la Fundación Internacional Josep Carreras, patrón de la Fundación Catalana per l'Esport, patrón de la Fundación Catalana per a la Recerca, patrón de la Fundación Vila Casas, patrón de la Fundación del F.C. Barcelona, patrón fundador de la Fundación Wasf y miembro del Consejo Asesor del Patronato de la Fundación Universitaria Santiago Dexeus Font.

En octubre de 2005 fue elegido académico correspondiente de la Reial Acadèmia Catalana de Belles Arts de Sant Jordi.

Del 1979 al 1994 ha sido alcalde de Olot, Presidente de la Diputación de Girona, Presidente de la Asociación Catalana de Municipios, y Vicepresidente primero del Parlament de Catalunya hasta 1994, año en el que abandona definitiva y voluntariamente la política.

Ha sido miembro del consejo de Túnel del Cadí, miembro de la Junta del Ateneu Barcelonés, Presidente de la Fundación del Hospital Trueta de Girona y Vicepresidente del Fútbol Club Barcelona.

Colaboró, con una especial intensidad en los últimos años setenta, en medios de comunicación como El Correo Catalán y Tele/exprés. Fue durante años redactor jefe del semanario Olot-Misión y ha dirigido la Revista de Girona.

Nombre o denominación del consejero

DON CARLOS CONDE DUQUE

Perfil

Licenciado en Derecho y Diplomado Técnico Urbanista, es funcionario excedente del Ayuntamiento de Madrid y de la Administración del Estado.

Puestos de responsabilidad en el sector público: Director del Centro de Estudios Urbanos, Director de Promoción de Suelo, Gerente del Área Metropolitana de Madrid (Coplaco) y Delegado del Gobierno en la misma.

Ha presidido, desde la posición pública, diferentes Juntas de Compensación (Azca, Casa de Campo, San José de Valderas, Avda. de la Luz, etc), al tiempo que era consejero de diferentes empresas públicas.

Ha participado, como experto en temas de gestión y planificación urbana con organizaciones como la O.N.U y OCDE.

Dentro del sector público ha ocupado, en otro momento, los puestos de Director General de Servicios del Ministerio del Interior, Director General de la Policía y Delegado del Gobierno en la Comunidad de Castilla y León.

De vuelta a la actividad privada, ejerce como abogado especialista en Urbanismo a través de la sociedad 'Estudios de Urbanismo y Gestión', asesorando en temas de planeamiento urbanístico y gestión, y presidiendo o vicepresidiendo diferentes Juntas de Compensación.

Está en posesión de la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARIA BUENO LIDON

Perfil

Vocal del Consejo y Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (Consejero Independiente)

Doctor en Ingeniería Industrial por la Universidad de Sevilla, Catedrático en Organización de Empresas y Profesor en la Escuela de Ingenieros Industriales en Sevilla y Madrid.

Cabe destacar en su experiencia profesional, sus puestos de asesor en SAINCO (Grupo Abengoa), Director de la Escuela de Organización Industrial de Andalucía, Decano del Colegio de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental, Miembro de la Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Ingenieros Industriales y Secretario General de Industria y Desarrollo Tecnológico de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico de la Junta de Andalucía.

Ha ostentado cargo de Consejero en las siguientes sociedades: Hytasa, Guadalte, Sadlel, Parque tecnológico de Andalucía y de Cartuja 93, Sandetel, Cetursa, Bnc, Persan, S.A., Sos Cuetara, Isolux Wat, Uralita, Presidente de Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla - El Monte.

En la actualidad ejerce su cargo de Catedrático en la Escuela Superior de Ingenieros de la Universidad de Sevilla, es Consejero de Green Power Technologies, Senior Advisor de Compass Corporate Finance y miembro del Consejo Asesor de Sevillana-Endesa.

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	30,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES



Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	10,000

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación social del consejero

DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

—

Motivos

El cambio de carácter se ha producido como consecuencia de su desvinculación de la sociedad GRUPO DE EMPRESAS HC, por la que era considerado consejero dominical y manteniéndolo su condición de Consejero con carácter externo.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	10/12/2008	DOMINICAL	OTROS EXTERNOS

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON JOSÉ MANUEL LARA BOSCH

Motivo del cese

El Sr. Lara manifestó al propio Consejo de Administración su imposibilidad de continuar formando parte del mismo debido a sus ocupaciones profesionales.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON JESÚS GARCÍA DE PONGA

Breve descripción

El Consejero Delegado ostenta amplio poder de representación y administración acorde con las características y necesidades del cargo que desempeña en la Sociedad, con todas las facultades legales y estatutarias delegables del Consejo, salvo las legalmente indelegables. Es responsable de la conducción de los negocios de la Compañía y ejerce las máximas funciones gerenciales y ejecutivas de la Sociedad.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 28.11 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración podrá delegar en uno o más de sus miembros que podrán recibir la denominación de Presidente Ejecutivo o Consejero Delegado, la totalidad o parte de sus facultades, así como, en su caso, revocar esta delegación. El acuerdo, tanto de delegación como de revocación de ésta, exigirá para su validez el voto favorable de dos tercios, al menos, de los componentes del Consejo.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	FUENCARRAL AGRUPANORTE. S.L.	Persona física representante de Metrovac
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	JAUREGUIZHAR PROMOCIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA. S.L.	Vocal
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	METROVACESA FRANCE	Persona física representante de Metrovac
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	PROJECT MAPLE I. BV	Administrador Mancomunado hasta junio 08
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	PROJECT MAPLE II. BV	Administrador Mancomunado hasta junio 08
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROJECT MAPLE I. BV	Administrador Mancomunado hasta junio 08
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROJECT MAPLE II. BV	Administrador Mancomunado hasta junio 08

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CARTERA CRESA SICAV. S.A.	PRESIDENTE
DON ROMAN SANAHUJA PONS	INVERSIONES FINANCIERAS CRESA SICAV. S.A.	PRESIDENTE
DON ROMAN SANAHUJA PONS	INVERSIONES CRESA 3 SICAV. S.A.	PRESIDENTE
DON ROMAN SANAHUJA PONS	INVERSIONES CRESA II SICAV. S.A.	PRESIDENTE
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CARTERA CRESA SICAV. S.A.	CONSEJERO
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES CRESA II SICAV. S.A.	CONSEJERO
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES FINANCIERAS CRESA SICAV. S.A.	CONSEJERO
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES CRESA 3 SICAV. S.A.	SECRETARIO CONSEJERO
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES CRESA II SICAV. S.A.	CONSEJERO
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	INVERSIONES CRESA 3 SICAV. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de Inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI

La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de Información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	816
Retribucion Variable	500
Dietas	46
Alenciones Estatutarias	2.375
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	3.737

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	5
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	36
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Alenciones Estatularias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
EJECUTIVO	1.500	0
EXTERNO DOMINICAL	1.410	0
EXTERNO INDEPENDIENTE	512	0
OTROS EXTERNOS	315	0
Total	3.737	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	3.737
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON NICOLÁS DÍEZ SALDAÑA	Área Francia
DOÑA ÚRSULA GRUSS	Área Alemania
DON ALBERTO ARTEAGA GARCÍA	Área Técnica
DON JOAQUÍN FERNÁNDEZ DEL RÍO	Área Auditoría Interna
DON MANUEL LIEDO ALVAREZ	Área Jurídica
DON MIGUEL VALERO ABAD	Área Oficinas España
DON JAVIER TORRES ARCONADA	Área Hoteles España (A fecha 31/12/2008 no forma parte de la Sociedad)
DON JAVIER MORENO ESCOBAR	Área Finanzas
DON JESÚS VICENTE ASENJO	Área Reino Unido
DOÑA ITZIAR MENDIZABAL HENARES	Área Desarrollo Corporativo
DON RAFAEL VALDERRABANO GONZALEZ	Área Promoción
DON JORGE JUAN BOZA PALACÍN	Área Centros Comerciales España
DOÑA ELENA ESCALONA LARA	Área Diversificación y Desinversión
DON RODRIGO PEDRAZAS ROALES	Área Suelo
DON JUAN ANTONIO DEL RINCON GARCIA	Área Recursos Humanos y Tecnología
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	4.260

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	7
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>El Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en los Estatutos Sociales, establece anualmente la remuneración de los Consejeros a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:</p> <p>La política general de retribución de los Consejeros viene regulada en los Artículos 32 y 36 de los Estatutos y en el propio Reglamento del Consejo (Art. 15), en los que se establece: 'El Consejo de Administración percibirá como remuneración a sus trabajos lo establecido en el Art. 36 de los Estatutos, sin perjuicio de las remuneraciones por dietas, indemnizaciones y honorarios y demás prestaciones accesorias que estime necesarias o convenientes, establecer a favor de los Consejeros y Comisión Ejecutiva por los trabajos que desarrollen. Sin perjuicio de lo anterior, los Administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán el derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones, que consistirá en: una cantidad fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, una cantidad complementaria variable y los sistemas de incentivos que se establezcan con carácter general para la Alta Dirección. La cuantía total de percepciones anteriormente recogidas, no excederá anualmente del 5% de los beneficios líquidos de la Sociedad en ese periodo. Igualmente los Administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, podrán tener derecho a la entrega de acciones, o de derechos de opción sobre las mismas o retribuciones referenciadas al valor de las acciones con sujeción a los requisitos que se establezcan en la legislación vigente en cada momento' (Art. 32 de los Estatutos Sociales).</p> <p>El Consejo de Administración elaborará anualmente el informe de Política Retributiva. El contenido de dicho informe y el procedimiento para su elaboración serán regulados en el Reglamento del Consejo.</p> <p>En la Memoria anual de la Sociedad se consignarán individualmente las retribuciones que correspondan a cada uno de los consejeros, en los términos previstos en el Reglamento del Consejo.</p> <p>Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.</p> <p>El criterio del Consejo es que una parte sustancial de la remuneración de los Consejeros esté vinculada a la dedicación y a la asistencia efectiva a las reuniones del Consejo y de las Comisiones delegadas de las que forman parte. Los Consejeros ejecutivos perciben una mayor remuneración por la dedicación plena y total a la Sociedad, y en el ejercicio de sus labores ejecutivas.</p> <p>La Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 14 de marzo de 2008 ratificó, con el voto favorable del 96,4% y la abstención del 3,6% de los asistentes a dicha Junta, el Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su sesión</p>



Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
de fecha 15 de enero de 2008 relativo a la remuneración a percibir por los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2008, que es la siguiente:
1. Retribución del Presidente del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva: 552.000 euros
2. Retribución de cada vocal del Consejo de Administración no pertenecientes a Comisiones del Consejo: 90.000 euros
3. Retribución del Presidente de cada una de las Comisiones Delegadas del Consejo: 225.000 euros
4. Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a Comisiones del Consejo, excepto Comisión Ejecutiva: 180.000 euros
5. Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a la Comisión Ejecutiva: 184.000 euros

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

El Consejo de Administración propuso en la convocatoria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el pasado 14 de marzo de 2008 como punto separado del Orden del Día, lo siguiente:

Se propone a la aprobación de los Señores accionistas:

Ratificar el Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Compañía en su sesión de fecha 15 de enero de 2008 relativo a la remuneración a percibir por los miembros del Consejo de Administración de la sociedad para el ejercicio 2008, que es la siguiente:

Retribución del Presidente del Consejo de Administración y de la Comisión ejecutiva: 552.000 euros

Retribución de cada vocal del Consejo de Administración no perteneciente a Comisiones del Consejo: 90.000 euros

Retribución del Presidente de cada una de las Comisiones Delegadas del Consejo: 225.000 euros

Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a Comisiones del Consejo, excepto Comisión Ejecutiva: 180.000 euros

Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a la Comisión Ejecutiva: 184.000 euros

Dicha propuesta fue aprobada por el 96,41% y con la abstención del 3,59% del capital presente y representado en dicha Junta General.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha desempeñado el papel que establece el artículo 5.1.d del vigente Reglamento de la citada comisión y que es, proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?

SI

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	Administrador Solidario

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON ROMAN SANAHUJA PONS

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

CRESA PATRIMONIAL, S.L.

Descripción relación

Es propietario del 99,97% de su capital social

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON ROMAN SANAHUJA PONS

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.

Descripción relación

Mantlene una participación Indirecta del 29,77% en la sociedad.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON ROMAN SANAHUJA PONS

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

UNDERTAKE OPTIONS, S.L.

Descripción relación

Es propietario del 100% de su capital social

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.

Descripción relación

Mantiene una participación indirecta del 11,27% en la sociedad.

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.

Descripción relación

Mantiene una participación indirecta del 11,27% en la sociedad.

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los procedimientos de nombramiento, reelección y remoción de los Consejeros se hacen de acuerdo a estas consideraciones:

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).

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 Acclonistas (Art. 25 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).

En los criterios prácticos desarrollados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se requiere que una mayoría de los miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo considerable, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento en entidades públicas o privadas y disfruten de una trayectoria personal y profesional de respeto de las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los supuestos de cese u obligación de dimisión de los Consejeros se detallan seguidamente:

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 Acclonistas 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).

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.

Quórum	%
Cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.	51,00

Tipo de mayoría	%
Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los administradores presentes o representados.	0

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

SI

Descripción de los requisitos
<p>El Presidente del Consejo será elegido de entre sus miembros y podrán serle delegadas todas las competencias delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos y el Reglamento.</p> <p>Corresponde al Presidente convocar las reuniones del Consejo de Administración, y en su caso, de la Comisión Ejecutiva si la hubiere, elaborar, previa consulta con el Consejero Delegado si lo hubiere, el Orden del Día de la reunión, presidir la celebración de sus sesiones, conceder y retirar el uso de la palabra a los miembros del Consejo de Administración y a las personas vinculadas a la Empresa cuya presencia se haya podido requerir, dar por cerrados los debates, someter a votación cualquier cuestión controvertida y proclamar el resultado que se obtuviere. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten administradores que representen al menos un tercio de los miembros del órgano.</p>

Descripción de los requisitos
<p>El Presidente del Consejo de Administración lo será también de las Juntas Generales.</p> <p>En caso de imposibilidad por parte del Presidente para ejercitar sus funciones, las asumirá el Vicepresidente.</p> <p>En cuanto a las medidas para garantizar la independencia y el buen funcionamiento de la Junta General, sin perjuicio de la normativa aplicable, se ha elaborado un Reglamento de la Junta General que fue aprobado por la propia Junta General Ordinaria celebrada el pasado 6 de mayo de 2004 y que está disponible en la Web de la Compañía e inscrito en el Registro Mercantil.</p>

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
<p>El Art. 17.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los acuerdos se adoptarán por mayoría de los administradores presentes o representados en la sesión, decidiendo los empates el Presidente.</p>

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

SI

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	75

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
<p>En la actualidad, no hay presencia femenina en el Consejo de Administración de Metrovacasa, pero es intención de la Sociedad corregir dicha situación.</p>

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos
<p>Conforme a lo dispuesto en el art. 5 del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene entre otras funciones las de formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste, elevar al Consejo las propuestas de nombramiento o reelección de Consejeros para que proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.</p> <p>El art. 24 del Reglamento del Consejo de Administración dispone que 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.</p>

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El Art. 26 de los Estatutos Sociales y el Art. 17 del Reglamento del Consejo recogen la delegación de voto en el Consejo de Administración estableciendo que la representación deberá ser conferida a otro administrador para cada sesión, por escrito dirigido al Presidente o al Secretario del Consejo.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría entre los administradores presentes o representados en la sesión, decidiendo los empates el Presidente.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	15
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	15
Número de reuniones del comité de auditoría	5
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	7
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	2
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

SI

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DON JAVIER MORENO ESCOBAR	DIRECTOR FINANCIERO

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las Cuentas Individuales y Consolidadas formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el Informe de Auditoría se regulan en el Art. 21 de su propio Reglamento que establece lo siguiente: El Consejo procurará formular definitivamente las Cuentas Anuales de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas de la Compañía.

El Consejo de Administración estará asistido por la Comisión de Auditoría, que sin perjuicio de otros cometidos que le pueda asignar el Consejo, le corresponderá servir de nexo de unión en la relación con los auditores de cuentas externos en cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como revisar las cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección (Art. 5 del Reglamento de la Comisión de Auditoría).

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
El Secretario del Consejo de Administración será nombrado por éste sin que sea necesario que concurra en su persona la condición de administrador. Auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento del Consejo, le compete velar por los libros de la Sociedad, levantar Actas de las reuniones que celebren sus órganos colegiados, expedir certificaciones, con el Visto Bueno del Presidente a requerimiento de parte legítima y custodiar los libros oficiales.
El Secretario del Consejo es Letrado Asesor del mismo en los términos establecidos en la Ley 39/1975 y RD 228/1977.
El Secretario del Consejo de Administración lo será también de las Juntas Generales.

¿La Comisión de Nombramientos Informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos Informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Independencia del Auditor:

El nombramiento del Auditor de Cuentas de Melrovacasa y su grupo Consolidado corresponde a la Junta General de Accionistas de conformidad con la legislación vigente española.

La propuesta de nombramiento será realizada por el Consejo de Administración previa información de la Comisión de Auditoría, proponiendo ésta, los criterios de nombramiento de Auditores de Cuentas para MVC y su grupo de Sociedades.

El Consejo de Administración supervisa a través de la Comisión de Auditoría, la objetividad de las relaciones de la Sociedad y del Grupo con los Auditores garantizando su independencia.

En el Reglamento del Consejo en los artículos 14 y 21 están reguladas la relaciones con el Auditor de Cuentas y en concreto tiene asignadas la Comisión de Auditoría la competencia de servir de nexo de unión en la relación con los auditores externos en cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

El Artículo 21 que regula las relaciones con el Auditor, establece, que el Consejo, salvo que medie una causa razonablemente justificada para ello, se abstendrá de contratar como auditor de cuentas a una firma de auditoría cuando prevea que los honorarios que ésta haya de percibir de la compañía, por todos los conceptos, sean superiores al 5 % de los ingresos totales de

aquella durante el último ejercicio.

El Consejo informará en las cuentas anuales de la Compañía de los honorarios globales que haya satisfecho la Compañía al auditor de cuentas por servicios distintos de la auditoría, si alcanzaran cifras significativas.

Independencia de Analistas Financieros, Bancos de Inversión y Agencias de Calificación

Los Artículos 19 y 20 del Reglamento del Consejo regulan las relaciones con los accionistas institucionales y con los mercados.

El Reglamento del Consejo en su Art. 19 dispone que el Consejo podrá establecer los mecanismo más adecuados de Intercambio de Información con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Compañía, y en ningún caso, las relaciones entre el Consejo y los accionistas insltucionales podrán traducirse en la entrega a éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas.

El Art. 20 del Reglamento del Consejo al regular las relaciones con los mercados establece que el Consejo informará al público de manera inmediata sobre los hechos relevantes capaces de influir de forma sensible en la formación de los precios bursátiles, los cambios en la estructura de propiedad de la Compañía, tales como variaciones en las participaciones significativas, pactos de sindicación y otras formas de coalición de los que haya tenido conocimiento, así como las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno.

Los mecanismos que tiene establecidos la Sociedad para preservar su independencia es, por un lado que toda la información pública de la Compañía relativa a presentación de resultados, notas de prensa, hechos relevantes y presentaciones públicas se pone a disposición de estos agentes sin que exista ningún trato preferente para ninguno de ellos y siempre a través de los mismos cauces de comunicación, y por otro lado no existe ningún compromiso o relación contractual fija y formal de trabajar con ninguna Entidad determinada de Banca de Inversión.

No tiene la Compañía rating de deuda con ninguna Agencia de Calificación.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total

Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	521	139	660
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	60,000	58,000	59,570

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años Ininterrumpidos	7	7

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	35,0	35,0

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	29,770	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SANAHUJA ESCOFET INMOBILIARIA, S.L.	40,000	Administrador Único
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	99,970	Administrador Solidario

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	9,800	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	41,270	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	COMPAÑÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	30,180	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	DAMON ATLETIC2000, S.L.	46,110	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FIORDINO, S.L.	46,110	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FINCAS TAMARIT, S.L.	41,900	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GUILS LAKE, S.A.	50,000	Administrador Solidario (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	LANTERS INVESTMENT, S.L.	50,000	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	25,250	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIÓ PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA PONS	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	46,110	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	38,400	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SARRIÀ PARK, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SIGLO XXI PARK, S.L.	34,580	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	TESANA 97, S.L.	76,420	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA PONS	VILA DE BADALONA, S.L.	5,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA INTERNACIONAL PROJECTS, S.L.	40,000	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	36,120	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	46,110	Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	10,430	Administrador Único
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	40,930	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	22,050	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	0,001	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	46,110	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CAUFEC,S.A.	36,120	Presidente Consejo (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	100,000	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BRANENT	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	MONTE IRU, S.L.	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	TENENCIA SOLARES, S.L.	30,140	Secretario (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	10,430	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FINESTRELLES PARK, S.L.	46,110	Administrador (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA BALEAR, S.L.	47,840	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	23,510	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BALADRA 2003, S.L.	46,110	Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	36,880	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	11,520	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	22,840	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	7,370	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SANAIR	23,050	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CELSIUS TECH	9,200	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	STP MEDITERRANEÉ SARL	46,110	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ADEQUATE INVESTMENT, S.L.	99,330	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	23,000	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	36,120	Participación Indirecta
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	30,100	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	SACRESA BALEAR, S.L.	3,220	Administrador Único

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	PARTICIPACIONES EN INVERSIONES AEROPORTUARIAS DEL CENTRO	3,570	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	49,000	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	PARTICIPACIONES EN NAVIERA SILLEIRO, A.I.E.	15,000	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA, S.A.	2,040	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	PARTICIPACIONES EN NAVIERA BARALLOBRE, A.I.E.	15,000	n/a
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	CARESCAS ESTUDIOS, S.A.	100,000	n/a
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	0,540	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	5,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	11,280	Administrador Único (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	9,390	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SARRIÁ PARK, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SIGLO XXI PARK, S.L.	8,460	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	TESANA 97, S.L.	3,040	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VILA DE BADALONA, S.L.	0,330	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	3,040	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	0,170	Representante persona física de Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L. (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	3,060	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CAUFEC,S.A.	7,610	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	TENENCIA SOLARES, S.L.	0,160	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	0,670	Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FINESTRELLES PARK, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA BALEAR, S.L.	10,910	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	5,750	Administrador Único (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	BALADRA 2003, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	9,010	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	2,820	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	5,750	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	1,800	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	2,200	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SANAIR	5,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VERDHABITATS, SL	33,330	Consejero
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CELSIUS TECH	2,250	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	STP MEDITERRANÉE SARL	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	11,270	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	8,430	Consejero (Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	COMPAÑÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	1,800	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DAMON ATLETIC2000, S.L.	100,000	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FIORDINO, S.L.	100,000	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FINCAS TAMARIT, S.L.	3,640	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	11,280	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	0,540	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	5,640	Consejero Delegado Mancomunado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	11,280	Participación Indirecta (Fusión

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			pendiente de inscripción)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	9,390	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SARRIÁ PARK, S.L.	11,280	Consejero (Participación Indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SIGLO XXI PARK, S.L.	8,460	Vicepresidente (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	TESANA 97, S.L.	3,040	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VILA DE BADALONA, S.L.	0,330	Presidente y Consejero Delegado Mancomunado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	11,280	Vicepresidente y Consejero Delegado (Participación indirecta) fusión pendiente inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	3,040	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	0,170	Participación Indirecta

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FORCIMSА EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	3,060	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	CAUFEC,S.A.	7,610	Vicepresidente (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	TENENCIA SOLARES, S.L.	0,160	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	0,670	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FINESTRELLES PARK, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA BALEAR, S.L.	10,910	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	5,750	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	BALADRA 2003, S.L.	11,280	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	9,010	Presidente Consejo (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	2,820	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	5,750	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	1,800	Consejero (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SANAIR	5,640	Administrador Solidario (Participación indirecta)

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	CELSIUS TECH	2,250	Consejero Delegado Mancomunado (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	STP MEDITERRANEÉ SARL	11,280	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	11,270	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FIORDINO, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Fusión pendiente de Inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	DAMON ATHLETIC2000, S.L.	11,260	Representante persona física de Fiordino, S.L. (Participación indirecta-Fusión pendiente de inscrip)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	COMPañÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	1,800	Presidente Consejo (Participación indirecta) Fusión pendiente de inscripción
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FINCAS TAMARIT, S.L.	3,640	Administrador Único (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	8,430	Consejero Delegado (Participación indirecta)

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	2,200	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VERDHABITATS, SL	33,330	Presidente y Consejero Delegado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	74,740	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	DAMON ATLETIC2000, S.L.	100,000	Participación Indirecta (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FIORDINO, S.L.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FINCAS TAMARIT, S.L.	32,310	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	100,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	4,840	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	50,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	83,300	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SARRIÀ PARK, S.L.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SIGLO XXI PARK, S.L.	75,000	n/a

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VILA DE BADALONA, S.L.	13,490	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	100,000	Participación directa (Fusión pendiente de inscripción)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	67,500	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	100,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	26,980	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	19,580	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	1,590	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ASPAVINE, S.A.	50,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FORCIMSА EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	27,150	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	67,500	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CAUFEC,S.A.	67,500	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	TENENCIA SOLARES, S.L.	1,500	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	26,980	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FINESTRELLES PARK, S.L.	100,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SACRESA BALEAR, S.L.	96,770	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	50,990	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	BALADRA 2003, S.L.	100,000	n/a

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	80,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	25,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	40,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	16,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SANAIR	50,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CELSIUS TECH	20,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	STP MEDITERRANEÉ SARL	100,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	BENAGUACIL URBANA, S.L.	20,000	n/a

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

NO

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El procedimiento establecido por la Sociedad para que los miembros del Consejo cuenten con información previa a la celebración de las reuniones del Consejo de Administración se regula en el Art. 27 de los Estatutos y los Art. 16 y 28 del Reglamento del Consejo, que básicamente establecen que:</p> <p>El Consejo se reunirá cuando lo convoque su Presidente o, en su defecto, el Vicepresidente. La convocatoria deberá hacerse con cinco días, al menos, de antelación. Cuando, a criterio del Presidente, las circunstancias urgentes del caso así lo exijan, podrá éste convocar por teléfono, fax o telegrama y con carácter extraordinario al Consejo de Administración, con al menos un día de antelación.</p> <p>El Presidente, o en su caso, el Vicepresidente, vendrá obligado a convocar reunión del Consejo de Administración siempre que le requieran al efecto, Administradores que representen, al menos, un tercio de los miembros del órgano social.</p> <p>Con la convocatoria se remitirá a los miembros del Consejo el Orden del Día de la reunión que en todo caso, debe quedar</p>

Detalle del procedimiento

abierta a fin de que cualquier administrador pueda introducir el debate sobre asuntos de Interés para la Sociedad. El Orden del Día se acompañará de la información relevante debidamente resumida y preparada.

El Art. 28 del Reglamento del Consejo al regular los derechos del Consejero establece que:

El Consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Compañía, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras.

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Compañía, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente, quien actuará de conformidad con las disposiciones legales y estatutarias establecidas al efecto para atender las solicitudes del Consejero facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados en el estrato de la organización que proceda arbitrando las medidas para que pueda practicar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas.

Está en estudio la sistematización de un procedimiento por el cual los miembros del Consejo de Administración puedan contar con asesoramiento externo, en caso de necesitarlo.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

NO

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:



COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PRESIDENTE	DOMINICAL
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VOCAL	DOMINICAL
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	VOCAL	EJECUTIVO
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VOCAL	DOMINICAL
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	PRESIDENTE	OTRO EXTERNO
DON ARCADI CALZADA I SALAVEDRA	VOCAL	INDEPENDIENTE
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MARIA BUENO LIDON	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON CARLOS CONDE DUQUE	VOCAL	INDEPENDIENTE
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	VOCAL	DOMINICAL

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI

Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones como órgano delegado del Consejo de Administración estará compuesta por, al menos, tres Consejeros que deberán tener el carácter de externos y un Secretario que podrá no ser Consejero. La designación de los miembros de la Comisión corresponde al Consejo de Administración. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por un plazo de dos años, renovable por periodos de igual duración (Artículo 13 de la Comisión).

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se rige por lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración (Artículo 15) y en su propio Reglamento, aprobado el 28 de febrero de 2006 y que se encuentra disponible en la Web de la Compañía y en la sede social.

La Comisión se reunirá cada vez que el Consejo o su Presidente soliciten la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Durante el ejercicio 2008 se ha reunido en 7 ocasiones. La convocatoria se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico y se cursará con una antelación mínima de cinco días incluyéndose siempre el orden del día de la sesión acompañándose de la información relevante resumida y preparada.

A la fecha de la presentación de este informe está integrada por 3 miembros, todos ellos gozan del carácter de Consejeros Externos (2 son de carácter independiente y 1 es de carácter dominical).

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

COMISIÓN EJECUTIVA:

La Comisión Ejecutiva está regulada en el Art. 30 de los Estatutos Sociales y en el Art. 13 del Reglamento del Consejo y establecen que estará compuesta por el número de Consejeros que determine el Consejo, el nombramiento de sus miembros requiere el voto favorable de, al menos, los dos tercios de los miembros del Consejo, actuará como Presidente de la Comisión el Presidente del Consejo y desempeñará su secretaría el Secretario del Consejo o el miembro de la Comisión que ésta designe al efecto, para que se considere válidamente reunida será necesario el concurso a la reunión de la mitad más uno de sus miembros.

Durante el ejercicio 2008 la Comisión Ejecutiva ha celebrado 15 sesiones.

La Comisión Ejecutiva es un órgano delegado del Consejo de Administración. La delegación permanente de facultades por parte del Consejo en la Comisión Ejecutiva comprenderá todas o parte de las facultades del Consejo, como establece el Art. 30 de los Estatutos Sociales, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos Sociales o en la legislación vigente.

En aquellos casos en que, a juicio de la mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva, la importancia del asunto así lo aconseje, los acuerdos adoptados se someterán a la ratificación del Consejo. Lo anterior será de aplicación a aquellos asuntos que el Consejo hubiese remitido para su estudio a la Comisión Ejecutiva, reservándose la última decisión sobre los mismos.

En cualquier otro caso, los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva serán válidos y vinculantes, sin necesidad de ratificación posterior por el Consejo.

La Comisión Ejecutiva habrá de informar al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en sus sesiones.

La Comisión Ejecutiva está integrada a la fecha cierre del ejercicio 2008 por 4 Consejeros Dominicales y 1 Consejero Ejecutivo.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

La Comisión de Auditoría es un órgano delegado del Consejo de Administración y estará compuesta, al menos, por tres Consejeros y un Secretario que podrá ser no Consejero, la designación de sus miembros corresponde al Consejo, y los Consejeros no ejecutivos deberán ser mayoría entre los Consejeros miembros y de entre ellos la Comisión elegirá a su Presidente. La designación como miembro de la Comisión será por un plazo de cuatro años y sólo podrá ser reelegido una vez transcurrido un año desde su cese. El Secretario ejercerá su cargo de forma indefinida.

El Consejo de Administración ha delegado, en los términos reglamentariamente establecidos, a la Comisión de Auditoría las funciones de supervisión del cumplimiento del contrato de Auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del Informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa.

La Comisión de Auditoría fue creada el 26 de marzo de 1998 y a fecha de 31 de diciembre de 2008 está integrada por 1 Consejero Independiente, 1 de carácter Externo y 1 de carácter Dominical, estando disponible el Reglamento de la Comisión en la web de la Compañía y en la sede social.

La Comisión de Auditoría se reunirá, al menos, cuatro veces al año y en todo caso cada vez que el Consejo de Administración o su Presidente lo solicite y, sin perjuicio de lo anterior, la Comisión se reunirá una vez al año para evaluar la eficiencia y el cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Compañía, y para preparar la información que el Consejo deba formular o aprobar y que haya de incluirse dentro de la documentación pública anual de la compañía. Durante el ejercicio 2008 se ha reunido en 5 ocasiones.

Las sesiones se han celebrado con arreglo a un orden del día previamente fijado y remitido con antelación a los miembros de la Comisión, junto con la convocatoria de cada reunión. Las deliberaciones de esta Comisión y los acuerdos y decisiones adoptados por la misma se documentan en la correspondiente acta de cada sesión.

También ha participado el Auditor Externo, el cuál ha comparecido a las reuniones de la Comisión de Auditoría y ha mantenido reuniones habituales con el Presidente y Secretario de dicha Comisión.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

- . Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste.
- . Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento o reelección de Consejeros para que proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.
- . Proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones.
- . Proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.
- . Velar por la transparencia de las retribuciones de la Compañía.
- . Informar la contratación de los miembros de la Alta Dirección.
- . Informar en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses.
- . Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del Reglamento del Consejo de Administración y, en general, de las reglas de gobierno de la Compañía y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a esta Comisión recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias que afecten a miembros del alto equipo directivo de la Compañía.
- . Elaborar un plan anual de actuaciones del que dará cuenta al Consejo.
- . Deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los Directivos o los accionistas de la Compañía.
- . Se reunirá cada vez que el Consejo o su presidente solicite la emisión de un Informe o la adopción de propuestas, y en cualquier caso siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
- . Se rige por su propio Reglamento en cuanto a su organización, funcionamiento y normas de conducta de sus miembros.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

- . La delegación permanente de facultades por parte del Consejo en la Comisión Ejecutiva comprenderá todas o parte de las facultades del Consejo, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos.
- . Establecerá las Normas Internas de su propio funcionamiento.
- . En aquellos casos en que a juicio de la mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva la importancia del asunto así lo aconseje, los Acuerdos adoptados por la Comisión se someterán a la ratificación del Consejo. Lo anterior será de aplicación a aquellos asuntos que el Consejo hubiese remitido para su estudio a la Comisión Ejecutiva, reservándose la última decisión sobre los mismos.
- . La Comisión Ejecutiva habrá de informar al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas en sus sesiones.
- . Para que la Comisión Ejecutiva se considere válidamente reunida, será necesario el concurso a la reunión de la mitad más uno de los miembros que la integran.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

- . Informar a la Junta General sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- . Proponer al Consejo, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de Auditores de Cuentas Externas, las condiciones de su contratación y el alcance del mandato.
- . Supervisar el cumplimiento del contrato de Auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- . Supervisar los servicios de auditoría interna.
- . Supervisar el proceso de información financiera y sistemas de control interno.

- . Servir de nexo de unión en relación con los Auditores de Cuentas Externos en cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas.
- . Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control.
- . Revisar los folletos de emisión y la Información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
- . Revisar las Cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- . Elaborar anualmente un plan de actuaciones del que darán cuenta al Consejo.
- . Estará obligado a asistir a la Comisión de Auditoría y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Compañía que fuese requerido a tal fin. También podrá requerir la Comisión la Asistencia a sus sesiones del Auditor de Cuentas de la Compañía.
- . Se rige por su propio Reglamento en cuanto a su organización, funcionamiento y normas de conducta de sus miembros.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Los Estatutos Sociales de Metrovacesa dedican su artículo 30 a regular la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, asimismo, el vigente Reglamento del Consejo de Administración dedica su capítulo IV a regular los Órganos Delegados del Consejo y , en particular, dedica los artículos 13, 14 y 15 a regular las Comisiones Ejecutiva, de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

Dentro de la web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

Los Estatutos Sociales de Metrovacesa dedican su artículo 30 a regular la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, asimismo, el vigente Reglamento del Consejo de Administración dedica su capítulo IV a regular los Órganos Delegados del Consejo y , en particular, dedica los artículos 13, 14 y 15 a regular las Comisiones Ejecutiva, de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

Dentro de la web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Los Estatutos Sociales de Metrovacesa dedican su artículo 30 a regular la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, asimismo, el vigente Reglamento del Consejo de Administración dedica su capítulo IV a regular los Órganos Delegados del Consejo y , en particular, dedica los artículos 13, 14 y 15 a regular las Comisiones Ejecutiva, de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

Dentro de la web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La Comisión Ejecutiva está integrada por 5 miembros, de los que 4 de ellos son de carácter dominical y 1 es de carácter ejecutivo, no teniendo representación en esta comisión los consejeros de carácter independiente.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

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 la operación	Importe (mlles d euros)
GRUPO SANAHUJA	CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	Ingresos por gestión	Contratos de gestión o colaboración	259
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Compra de activos	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	120.819
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Intereses	Ingresos financieros	12.408
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Dividendo 2007	Dividendos y otros	112.311

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 la operación	Importe (miles de euros)
			beneficios distribuidos	
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Otros acuerdos de financiación	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	50.000
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Créditos	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	223.025
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Ingresos por gestión	Contratos de gestión o colaboración	15
GRUPO SANAHUJA	METROVACESA, S.A.	Derechos sobre activos	Compromisos adquiridos	5.601
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Anticipo por venta de inmueble	Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	44
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Venta de inmueble	Venta de bienes (terminados o en curso)	284

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo

ATLANTYS ESPACIOS COMERCIALES, S.L.

Importe (miles de euros)

80

Breve descripción de la operación

Ingresos financieros facturados por Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.

Denominación social de la entidad de su grupo

CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

Importe (miles de euros)

12

Breve descripción de la operación

Ingresos por asistencia a Consejos, facturados por varias sociedades del Grupo MVC.

Denominación social de la entidad de su grupo

DESARROLLO URBANO PATRAIX Y URBANIZADORA VALDEPOLO

Importe (miles de euros)

1060

Breve descripción de la operación

Gaslos de promociones en curso

Denominación social de la entidad de su grupo

METROVACESA, S.A.

Importe (miles de euros)

13

Breve descripción de la operación

Gasto financiero facturado por L'Esplay Valencia, S.L.

Denominación social de la entidad de su grupo

PROMOCIONES ALEGROSA, S.A.

Importe (miles de euros)

7

Breve descripción de la operación

Ingresos financieros facturados por MVC

Denominación social de la entidad de su grupo

RESITER INTEGRAL, S.A.

Importe (miles de euros)

593

Breve descripción de la operación

Ingresos para MVC por arrendamientos de activos

Denominación social de la entidad de su grupo

VALDICSA, S.A.

Importe (miles de euros)

4

Breve descripción de la operación

Ingresos financieros facturados por MVC.

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

SI

Nombre o denominación social del consejero

DON JESÚS GARCÍA DE PONGA

Descripción de la situación de conflicto de interés

Consejo de administración de fecha 19 de diciembre de 2008, se abstiene de votar en el acuerdo relativo a su cese como Director general y el monto de su indemnización.

Nombre o denominación social del consejero

DON ROMAN SANAHUJA PONS

Descripción de la situación de conflicto de Interés

1. Consejo de administración de fecha 27 de mayo de 2008, se abstienen de votar en el acuerdo relativo al análisis del Informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil en relación con la fusión de Metrovacesa, S.A. y Sacresa Terrenos 2, S.L.

2. Consejo de administración de fecha 29 de abril de 2008., se abstienen de votar en el acuerdo relativo al préstamo de METROVACESA, S.A. a SACRESA TERRENOS 2, S.L. (operación vinculada)

3. Consejo de administración de fecha 16 de abril de 2008. se abstienen de votar según lo previsto en el artículo 33 del reglamento del Consejo, en los acuerdos relativos a examen y aprobación del proyecto de fusión por absorción de Sacresa Terrenos 2, S.L. , informe de administradores sobre el proyecto de fusión, solicitud de depósito de los proyectos de fusión por absorción y delegación de facultades en relación con los proyectos de fusión y nombramiento de experto independiente.

4. Consejo celebrado el 14 de marzo de 2008. se abstienen de votar en el acuerdo relativo a la formulación del Informe relativo a la oferta pública de adquisición de acciones promovida por la sociedad Undertake Options, sobre el 100% de las acciones de METROVACESA.

5. Consejo de administración de fecha 30 de junio de 2008. Los Consejeros se abstienen de votar en el acuerdo relativo al préstamo a suscribir entre METROVACESA, S.A. y SACRESA TERRENOS 2, S.L. por importe de 5.000.000 de euros (operación vinculada).

6. Consejo de administración de fecha 30 de julio de 2008. se abstienen de votar en los acuerdos relativos a (i) la situación de la ejecución de la operación de fusión por absorción por la Sociedad Metrovacesa, S.A. y Sacresa Terrenos 2, S.L. y (ii) la operación de aportación financiera realizada por Metrovacesa, S.A. a los efectos del desarrollo de los proyectos relativos a los activos titularidad de Sacresa terrenos 2, S.L..

7. Consejo de administración de fecha 24 de septiembre de 2008 se abstienen de votar el acuerdo referido a

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

En relación con los miembros del Consejo de Administración:

En el Reglamento del Consejo en el Apartado 'Obligaciones del Consejero' en los Artículos 30 al 37 se establece las obligaciones generales del Consejero con respecto al desempeño de sus funciones en el control de la gestión, el deber de confidencialidad, la obligación de no competencia, los conflictos de Interés, el uso de activos sociales, el uso de la información no pública, las oportunidades de negocio y los deberes de información.

El Artículo 33 relativo a Conflictos de Interés establece que el Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos que se halle Interesado personalmente por razones ajenas a la compañía.

Se considerará que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa.

Los Consejeros deberán informar sobre las situaciones que generen conflictos de interés o situaciones que puedan afectar o ser relevantes para el cumplimiento de sus deberes como administradores de la Sociedad.

El órgano que regula y dirige los conflictos de interés de los Consejeros es el Consejo de Administración.

El Artículo 15 del Reglamento del Consejo regula las responsabilidades básicas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y establece que esta Comisión será la encargada de informar al Consejo en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses y, en general, sobre las materias contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración.

En relación con la Alta Dirección:

Los mecanismos establecidos para regular los conflictos de interés están regulados en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores, y son de aplicación a los miembros del Comité de Dirección de la Compañía, u otros que desarrollen funciones de Dirección de Metrovacesa, así como de sus empresas filiales y participadas en las que se tenga el control de la gestión.

Las personas sometidas a este Reglamento estarán asimismo sometidas a las normas previstas en el Reglamento del Consejo

de Administración relativas a la obligación de lealtad, conflictos de interés, deber de confidencialidad, explotación de oportunidades de negocios y uso de activos sociales.

El Área de Auditoría interna chequea que la información declarada en los puntos C.2, C.3 y C.4 de este informe coincida con los datos registrados en las bases de datos contables de la Compañía.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Como consecuencia de la diversidad de productos y mercados en los que el Grupo Metrovacesa desarrolla sus actividades, existen riesgos inherentes del entorno, marco regulatorio y de las operaciones que deben ser identificados y controlados mediante los sistemas de gestión de riesgos establecidos por la Compañía.

La Comisión de Auditoría contando con el apoyo del Área de Auditoría Interna, y como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene las competencias relativas a la supervisión de los sistemas de control interno de la sociedad, y la verificación de la adecuación e integridad de los mismos.

El modelo de control y gestión de riesgos del Grupo está basado en la revisión y actualización continua del mapa de riesgos de la compañía, el cual ha sido diseñado en línea con la estrategia de negocio.

La metodología utilizada por Metrovacesa para identificar y gestionar los riesgos del Grupo está basada en el modelo COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission's) y se puede resumir en cinco fases:

1. Identificación de riesgos en línea con las estrategias del Grupo
2. Evaluación y cuantificación de riesgos
3. Diseño e implantación del sistema de gestión de riesgos
4. Seguimiento / Actualización continua del Mapa de Riesgos
5. Reporte a la Comisión de Auditoría

Dentro del Organigrama del Grupo existen distintas Áreas y Departamentos encargados de la identificación, análisis, supervisión y control de riesgos:

. Área de Auditoría Interna con dependencia directa de la Comisión de Auditoría. Es la encargada de analizar periódicamente los

riesgos del Grupo, así como la efectividad de los sistemas establecidos para su control y gestión, con el objeto de garantizar que los riesgos potenciales del Grupo estén, en todo momento, identificados, cuantificados y controlados. El Mapa de Riesgos es utilizado como 'input' clave del Plan Anual de Auditoría Interna, así como de los programas de auditoría.

. Departamento de Control de Gestión, encargado principalmente de la elaboración del Plan de Negocio, del control presupuestario y del análisis mensual de desviaciones y seguimiento de las distintas actividades del Grupo.

. Unidad de Seguros, encargada de la identificación y análisis de las coberturas de seguro necesarias para cada actividad y riesgo asegurable.

. Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC), integrado por todos los Directores Ejecutivos y un secretario (Director de Recursos Humanos) que es el encargado de coordinar, junto con los departamentos correspondientes, todas las actividades que lleva a cabo el Grupo en la prevención y lucha contra el blanqueo de capitales.

Asimismo, Metrovacesa ha desarrollado Normas y Procedimientos internos mediante los cuales se regulan los aspectos básicos de control que se han identificado en cada una de las Áreas de Negocio y Soporte del Grupo. Dichos procedimientos son revisados y actualizados periódicamente.

La Comisión de Auditoría ha revisado y aprobado la actualización del Mapa de Riesgos realizado por la Compañía. Los riesgos significativos del Grupo han sido identificados y agrupados de la siguiente manera:

. Riesgos financieros, derivados de la contracción del mercado crediticio, así como el endurecimiento de las condiciones de financiación.

. Riesgos del entorno, derivados del carácter cíclico de la actividad Inmobiliaria.

. Riesgos legales y/o fiscales, derivados del impacto de cambios en la normativa que regula la calificación de suelos, la promoción de viviendas, la gestión del patrimonio y el medio ambiente en los países en los que el Grupo desarrolla sus actividades.

. Riesgos operativos, tanto en las Áreas de negocio como en las de soporte.

Han sido considerados como riesgos significativos aquellos que tengan un impacto y probabilidad de ocurrencia medio-alto en la consecución de los objetivos estratégicos del Grupo y que implican la adopción de medidas de control necesarias para prevenir que dichos riesgos se materialicen y, para ello se han diseñado los sistemas de control descritos a continuación:

Riesgos Financieros

La crisis financiera Internacional ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha tenido que recurrir a ventas significativas de activos, así como la renegociación de préstamos y condiciones crediticias.

Como factor mitigante de los riesgos derivados de la contracción del mercado crediticio, el Grupo mantiene relaciones estables con distintas entidades financieras de prestigio, lo que permite mayor fluidez en las negociaciones crediticias. Las decisiones de financiación de la Compañía son llevadas a cabo de manera centralizada desde la Dirección Financiera que 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.

La Dirección Financiera realiza un seguimiento periódico del cumplimiento de los 'Covenants' establecidos en los principales préstamos de la Compañía, así como la negociación de los mismos, a efectos del mantenimiento de la estabilidad financiera del Grupo.

Con el 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 tipos de interés mediante 'Swaps' y/o derivados.

Riesgos del Entorno

El ciclo bajista de la actividad Inmobiliaria, unido a la contracción del mercado crediticio, ha tenido un impacto negativo en las

valoraciones de activos inmobiliarios y la demanda de viviendas. Este carácter cíclico es mitigado por el Grupo mediante la diversificación en mercados y productos, así como una adecuada planificación y control de costes.

La oferta de la compañía incluye productos de calidad y a la medida de los clientes, lo que permite la fidelización de la clientela. Esta política coloca al Grupo en una mejor situación en el entorno competitivo en el que opera.

Para asegurar la estabilidad de una parte de las rentas de patrimonio, la Compañía mantiene 'swaps' de inflación a una tasa anual fija acumulable, que a cierre del ejercicio 2008 supone una mejora con respecto a la tasa oficial de inflación.

Riesgos Legales y/o fiscales

El impacto de cambios en la normativa que regula la calificación de suelos, la promoción de viviendas, la gestión del patrimonio y el medio ambiente en los distintos países en los que el Grupo desarrolla sus actividades, son solventados mediante el asesoramiento de especialistas -tanto internos, como externos- en derecho regulado, civil, urbanismo, fiscal, financiero, societario y adquisiciones internacionales.

Riesgos Operativos

El modelo de gestión de riesgos del Grupo consta de una matriz de riesgos de los procesos operativos y de soporte que permite gestionar cada uno de los riesgos identificados en los procesos, al objeto de que se evalúen los controles establecidos por la Compañía. Dicha matriz es revisada y actualizada periódicamente.

Asimismo, el Área de Auditoría Interna ha diseñado e implantado un sistema de alertas basado en indicadores de negocio, lo que permite identificar los riesgos del Grupo en tiempo real, así como la implantación de medidas correctivas para mitigar dichos riesgos.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Pérdidas Inmobiliarias y minoración de la liquidez.

Circunstancias que lo han motivado

Contracción del mercado crediticio y crisis inmobiliaria.

Funcionamiento de los sistemas de control

Detectada la evolución de los riesgos se ha procedido a ventas significativas de activos inmobiliarios, paralización de diversos proyectos y negociaciones con las entidades financieras.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

Consejo de Administración - Comisión Ejecutiva - Comisión de Auditoría - Comisión de Nombramientos y

Descripción de funciones

Existen en la Sociedad distintos órganos encargados de establecer y supervisar los dispositivos de control del Grupo y que son, el Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría, el Comité de Nombramientos y Retribuciones, el Comité de Dirección y el Comité de Operaciones.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 5, 6 y 7 del Reglamento del Consejo de Administración de Metrovacesa, corresponden al Consejo de Administración, entre otras, las siguientes funciones:

- . Aprobación de las estrategias generales de la Compañía.
- . Identificación de los principales riesgos de la Compañía, e Implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información.
- . Supervisión de la gestión del equipo directivo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría, como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene entre otras, las siguientes competencias:

- . Supervisar los servicios de Auditoría Interna del Grupo, asegurando que las principales áreas de riesgo son cubiertas en el Plan Anual de Auditoría.
- . Supervisar el proceso de información financiera y comprobar la adecuación e integridad de los sistemas de control interno del Grupo.
- . Revisar los folletos de emisión y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
- . Revisar las cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

En cuanto al cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a Metrovacesa y a su Grupo, cabe señalar que la Comisión de Auditoría, como órgano consultivo del consejo de Administración, vela por el cumplimiento de las mismas, tanto en aquellas que son de aplicación en su condición de Sociedad Colizada- Ley de Mercado de Valores, Ley de Transparencia y normativa de desarrollo-, como aquellas que deben tenerse en cuenta en la actividad Inmobiliaria- con observancia de la normativa urbanística-, y de la aplicación de la Ley de Sociedades Anónimas.

Entre la normativa sectorial que incide en la actividad de Metrovacesa, cabe mencionar la Ley Orgánica de Protección de Datos, la normativa en Blanqueo de Capitales (que afecta especialmente a las actividades de promoción y hotelera), y la normativa estatal y autonómica en materia de consumo. El Grupo desarrolla actividades formativas del personal de la compañía en las dos primeras materias. Igualmente, se presta especial atención al cumplimiento de normas fiscales y contables.

El Área de Auditoría Interna, como parte de su Plan Anual de Auditoría, vela por el cumplimiento de las normas y procedimientos internos y la adaptación de los mismos a la normativa legal vigente.

Además de contar con normas y procedimientos internos, existe un Código Interno de Conducta aprobado por el Consejo de Administración; y en el Reglamento del Consejo se establecen los principios de actuación, las reglas básicas de su funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros.

Asimismo, desde el Área de Asesoría Jurídica se establecen una serie de mecanismos de control de riesgos de las distintas Áreas de Negocio y se vela por el cumplimiento de la normativa legal que afecta al Grupo. Asesoría Jurídica participa activamente en la formalización de todas las operaciones llevadas a cabo por el Grupo, así como en la revisión y liquidación de

las declaraciones de impuestos.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

SI

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	66,670
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	50,000

Descripción de las diferencias
<p>El artículo 103 de la LSA exige que para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción de capital, la transformación, fusión, o escisión de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los estatutos sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto, siendo suficiente en segunda convocatoria la concurrencia del 25% de dicho capital.</p> <p>El Reglamento de la Junta General de accionistas de Metrovacesa regula en su artículo 8, en referencia a la constitución de la Junta para los supuestos especiales detallados en el párrafo anterior, que será necesaria en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados titulares al menos de las 2/3 partes del capital suscrito con derecho a voto, siendo suficiente en segunda convocatoria la concurrencia del 50% de dicho capital.</p>

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

SI

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

Describa las diferencias
<p>A diferencia del artículo 103.2 de la LSA que exige que cuando concurren accionistas que representen menos del 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el artículo 103.1 sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los 2/3 del capital presente o representado en la junta, el artículo 8 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de Metrovacesa exige que cuando concurren accionistas que representen menos de las 2/3 partes del capital suscrito con derecho a voto los acuerdos referidos se aprobarán con el voto de los 2/3 del capital presente o representado.</p>

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

A continuación se indican los derechos de los Accionistas en relación con las Juntas Generales, sin perjuicio de los derechos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en el resto de la legislación vigente:

- . Cada acción confiere a su titular o representante el derecho a un voto.
- . Para asistir a la Junta General será menester acreditar la legítima titularidad al menos de diez acciones.
- . Todo accionista con derecho a voto podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, la representación se deberá conferir por escrito y con carácter especial para cada Junta.
- . A petición de un número de accionistas que represente la cuarta parte del capital social concurrente a la Junta General se podrán prorrogar las sesiones de ésta durante uno o más días consecutivos.
- . Los accionistas podrán solicitar, por escrito, con anterioridad a la reunión de la Junta, o verbalmente durante la misma, los informes o aclaraciones que estimen necesarios acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. Los Administradores estarán obligados a proporcionárselos, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad perjudique a los intereses sociales, esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas titulares, en conjunto, al menos de la cuarta parte del capital social.
- . Los accionistas podrán requerir la presencia de Notario para que levante Acta de la Junta siempre que lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

El artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que en el caso que cualquier persona física o jurídica solicite la representación para sí o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma pública lo que se presumirá si una misma persona ostenta la representación de más de tres accionistas, el documento en que conste el poder deberá contener o llevar anejo al Orden del Día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante, en caso de no recibir instrucciones precisas. Excepcionalmente, podrá votar el representante en sentido distinto cuando se presenten circunstancias y se corra el riesgo de perjudicar los intereses del representado, en tal caso, el representante deberá informar, inmediatamente, al representado, por medio de escrito en que se explique las razones del voto.

El Art. 21 de los Estatutos Sociales y el Art. 6 del Reglamento de la Junta General regulan lo referente al derecho de información de los accionistas y establecen que desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General y hasta el séptimo día anterior, inclusive, al previsto para su celebración en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar por escrito los Informes o aclaraciones que estimen precisos, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Todas las solicitudes de Información podrán realizarse mediante entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación electrónica o telemática a distancia dirigidos a la dirección que especifique el correspondiente anuncio de convocatoria o, en defecto de dicha especificación, a la Oficina del Accionista. Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que es titular.

Con motivo de la celebración de una Junta General, Metrovacesa viene permitiendo en la práctica, aunque no se recoge expresamente en su normativa social, que cada accionista emita o fraccione su derecho de voto en la manera que estime oportuno, votando globalmente por todas las acciones de las que es titular o emitiendo parcialmente votos en diferentes sentidos.

Al objeto de fomentar la participación de los accionistas en las Juntas Generales, Metrovacesa publica la convocatoria en un número de medios superior a los legalmente exigidos.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración y, en su defecto, por el Vicepresidente si lo hubiere. En otro caso, por el accionista que elijan, en cada caso, los socios asistentes a la reunión. Actuará de Secretario de la Junta el que lo sea del Consejo de Administración y, en su defecto, el administrador de menor edad de entre los asistentes (Art. 9 del Reglamento de la Junta).</p> <p>La independencia y el buen funcionamiento de la Junta General están garantizados a través de las previsiones establecidas en la normativa social y, en particular, en el propio Reglamento de la Junta General de Accionistas aprobado el 6 de mayo de 2004 y modificado, por última vez, por la Junta General Ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2007.</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Durante el ejercicio 2008 no se han introducido modificaciones en el Reglamento de la Junta General

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
14/03/2008	7,307	74,474	0,000	0,000	81,781
30/06/2008	1,685	80,884	0,000	0,000	82,569

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA (14 de marzo de 2008)

1. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales, (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) e informe de gestión de Metrovacesa, S.A. y las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo efectivo) e informe de gestión de su grupo consolidado, así como la propuesta de

aplicación de resultado, y aprobación de la gestión, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.007.

Aprobado por 54.914.829 acciones (96,4030%) con el voto en contra de 212 acciones (0,0004%) y la abstención de 2.048.769 acciones (3,5966%)

2. Nombramiento y reelección de auditores.

Aprobado por 54.819.875 acciones (96,2363%) con el voto en contra de 96.627 acciones (0,1696%) y la abstención de 2.047.308 acciones (3,5941%)

3. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias de la sociedad, en los términos previstos en el Artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas y la disposición Adicional Primera del mismo texto legal, dejando sin efecto, en la parte no utilizada la autorización concedida por el acuerdo Cuarto de los adoptados por la Junta General Ordinaria de fecha 28 de junio de 2.007.

Aprobado por 54.616.398 acciones (95,8791%) con el voto en contra de 54 acciones (0,0001%) y la abstención de 2.347.358 acciones (4,1208%)

4. Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de ampliar el capital social, al amparo de lo dispuesto 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, y modificando en su caso y en su momento el Artículo 3o de los Estatutos Sociales, dejando sin efecto, en la parte no utilizada la autorización conferida en virtud del acuerdo Décimo de los adoptados por la Junta General Ordinaria de fecha 28 de junio de 2.007.

Aprobado por 54.521.255 acciones (95,7121%) con el voto en contra de 95.197 acciones (0,1671%) y la abstención de 2.347.358 acciones (4,1208%)

5. Delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones, bonos y demás 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, con posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente, dejando sin efecto la autorización conferida en virtud del acuerdo noveno de los adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2.006. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje. Atribución al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria para atender a la conversión y de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas y titulares de valores convertibles y 'warrants'. Autorización para que la sociedad pueda garantizar las obligaciones de todo orden que se puedan derivar para sus sociedades filiales de las emisiones de valores de renta fija, 'warrants' y participaciones preferentes, efectuadas por ellas.

Aprobado por 54.523.330 acciones (95,7157%) con el voto en contra de 93.172 acciones (0,1636%) y la abstención de 2.347.308 acciones (4,1207%)

6. Examen y aprobación, en su caso, de la fusión por absorción por METROVACESA, S.A. de sus filiales íntegramente participadas de forma directa o indirecta: Metrovacesa Rentas S.A.U., Desarrollo Comercial de Lleida, S.A., Inufesa de Parques Comerciales, S.A., La Maquinista Vila Global, S.A.U., Zingurmun Iberia, S.L.U., Inmobiliaria Zabáburu Gestora de Comunidades S.A., Star Inmogestión, S.A.U., Loin, S.A., Monteburgos, S.L.

Aprobado por 54.915.846 acciones (96,4048%) con el voto en contra de 656 acciones (0,0012%) y la abstención de 2.047.308 acciones (3,5941%)

7. Remuneración de Consejeros.

Aprobado por 54.915.796 acciones (96,4047%) con el voto en contra de 498 acciones (0,0009%) y la abstención de 2.047.516 acciones (3,5944%)

8. Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

Aprobado por 54.916.240 acciones (96,4055%) con el voto en contra de 104 acciones (0,0002%) y la abstención de 2.047.466 acciones (3,5943%)

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA (30 de Junio de 2008)

1. Examen y aprobación, en su caso, de la fusión por absorción por Melrovacesa, S.A. de la sociedad Sacresa Terrenos 2, S.L.

Aprobado por 57.512.194 acciones (99,9998%) con el voto en contra de 90 acciones (0,0002%).

Nota importante: Acuerdo dejado sin efecto por acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 30 de julio de 2008 (Comunicado a la CNMV como hecho relevante con fecha 04/08/2008)

2. Aumento de capital social en un importe de 10.265.706 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 6.843.804 acciones de 1,5.- euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y ello como consecuencia de la fusión por absorción aprobada bajo el punto Primero de los del Orden del Día y consiguiente modificación del Artículo 3 de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Solicitud de admisión a negociación de la totalidad de las nuevas acciones emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su contratación a través del sistema de Interconexión bursátil.

Aprobado por 57.512.194 acciones (99,9998%) con el voto en contra de 90 acciones (0,0002%).

Nota importante: Acuerdo dejado sin efecto por acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 30 de julio de 2008 (Comunicado a la CNMV como hecho relevante con fecha 04/08/2008)

3. Nombramiento y reelección de administradores.

Aprobado por 57.496.288 acciones (99,9722%) con el voto en contra de 15.996 acciones (0,0278%).

4. Aprobación de un plan de opciones sobre acciones para consejeros, directivos y empleados.

Aprobado por 57.511.494 acciones (99,9986%) con el voto en contra de 790 acciones (0,0014%).

5. Modificación del artículo 28 de los Estatutos sociales, para suprimir las limitaciones de edad para ocupar cargos en el Consejo de Administración.

Aprobado por 57.512.144 acciones (99,9998%) con el voto en contra de 140 acciones (0,0002%).

6. Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

Aprobado por 57.512.144 acciones (99,9998%) con el voto en contra de 140 acciones (0,0002%).

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	10
---	----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

La política seguida por la Sociedad referente a la delegación de voto en la Junta General es la siguiente:

Conforme establece el Art. 16 de los Estatutos Sociales y el Art. 7.2 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, todo accionista con derecho a voto podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación debiera conferirse con carácter especial para cada Junta, debiendo hacerse por escrito o mediante correspondencia postal o electrónica. La representación es siempre revocable, la asistencia personal a la Junta del representado tendrá valor de revocación.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 21 de los Estatutos Sociales y el Art. 6 del Reglamento de la Junta General, los accionistas podrán solicitar, por escrito, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Durante la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta. La información distribuida entre los accionistas y en el mercado en general, seguirá los principios de transparencia e igualdad de trato.

Dentro de nuestra política de transparencia y comunicación con los accionistas e Inversores, la Sociedad tiene en funcionamiento una página web (www.metrovacesa.com) concebida como una plataforma de información corporativa que ofrece un servicio actualizado y completo de la compañía.

Metrovacesa potencia la comunicación con el mercado a través del Departamento de Relación con Inversores y la Oficina de atención al Accionista.

Relación con Inversores

Plaza Carlos Trías Bertrán, 7
28020 Madrid

Teléfonos: 91.418.52.06
91.418.52.01

91.418.84.80

E-mail: ri@metrovacesa.es

Oficina del accionista

Plaza Carlos Trías Bertrán, 7
28020 Madrid

Teléfono: 91.418.41.73

E-mail: oficinadelaccionista@metrovacesa.es

El informe de Gobierno Corporativo se encuentra disponible dentro de la página web de la Compañía (www.metrovacesa.com) en la sección 'Información legal para el accionista' y dentro del capítulo 'Gobierno Corporativo'. La información estará accesible a dos clicks de la página de inicio y su contenido se presentará en dos formatos: HTML o flash para una rápida visualización en pantalla y en formato PDF para su descarga y posterior impresión o alojamiento en un directorio local.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con **unidad** de propósito e **independencia de criterio**, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como **hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.**

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de **gestión y presupuesto anuales**;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) **La política de gobierno corporativo**;
- v) **La política de responsabilidad social corporativa**;
- vi) **La política de retribuciones** y evaluación del desempeño de los **altos directivos**;
- vii) **La política de control** y gestión de riesgos, así como el **seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.**
- viii) **La política de dividendos**, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) **La retribución de los consejeros**, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
 - iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
 - v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El Consejero Sr. Ugarte como consecuencia de su desvinculación de la sociedad GRUPO DE EMPRESAS HC, por la que era consejero dominical, ha pasado a tener la consideración de Consejero de carácter externo.

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

En la actualidad, el Consejo de Administración, está integrado por un total de 10 miembros, de los que 3 de ellos gozan del carácter de Consejeros Independientes, por lo que representan el 30% sobre el total del mismo.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple Parcialmente

Es intención de la Sociedad cumplir esta recomendación, para lo cual se explicará el carácter de cada Consejero ante la Junta General que le nombre o ratifique y se explicarán las razones del nombramiento de consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación sea inferior al 5% del capital social y el rechazo al nombramiento de aquellos cuya participación fuere igual o superior a la de aquellos a los que se hubiere designado consejeros dominicales. La Comisión de Nombramientos tiene asumida la función de formular y revisar los criterios para la composición del Consejo y la selección de los candidatos, elevar al Consejo las propuestas de nombramiento o reelección.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple Parcialmente

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, proponiendo a sus candidatos en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. La Sociedad conlfa en incluir a alguna mujer como miembro de su Consejo de Administración.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple Parcialmente

El Art. 17 del Reglamento del Consejo de Administración establece al regular el desarrollo de las reuniones del Consejo que 'El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los Consejeros en las deliberaciones del

órgano', asimismo el Art. 29 de los Estatutos Sociales establece que corresponde al Presidente del Consejo conceder y retirar el uso de la palabra a los miembros del Consejo de Administración y a las personas vinculadas a la empresa cuya presencia se haya podido requerir, dar por cerrados los debates, someter a votación cualquier cuestión controvertida y proclamar el resultado que se obtuviere. Respecto al derecho a recibir información suficiente por los Consejeros se establece en el Art. 16.5 que junto con la convocatoria del Consejo se remitirá el Orden del día de la reunión que en todo caso, debe quedar abierta a fin de que cualquier administrador pueda introducir el debate sobre asuntos de interés para la Sociedad. El Orden del día se acompañará de la Información relevante debidamente resumida y preparada.

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;

- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explique

Está en estudio el cumplimiento de esta recomendación por parte del Consejo de Administración mediante la evaluación de los distintos informes a remitir por las distintas Comisiones.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Explique

Dentro de las facultades generales de información descritas en la recomendación no 23 no se recoge expresamente la facultad de obtener asesoramiento externo para circunstancias especiales, ya que el asesoramiento ordinario recae en la figura del Secretario del Consejo, que según lo establecido en el Art. 11 del Reglamento del Consejo le corresponde prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesaria.

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

El Art. 30 del Reglamento del Consejo al regular las obligaciones del Consejero establece que está obligado a 'informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados a los que pertenezca', y en el Art. 32 de dicho Reglamento que 'antes de aceptar cualquier puesto directivo en otra compañía o entidad que tenga un objeto social total o parcialmente análogo al de la Compañía, el Consejero deberá consultar al Consejo y acatar la decisión que éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, adopte'

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

No existe limitación de permanencia, al entender el Consejo que ello podría conducir a tener que prescindir de la cualificación y experiencia de dichos Consejeros.

Lo Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de 5 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (Art. 25 del Reglamento del Consejo). En la actualidad no hay ningún consejero independiente cuyo mandato supere 12 años.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Explique

En el caso de los consejeros independientes, resulta normal que abandonen su puesto cuando, de forma sobrevenida, dejen de cumplir alguno de los criterios de independencia, de no darse tal circunstancia, y siempre que no incumpla sus obligaciones, el consejero independiente debe gozar de cierta estabilidad en el cargo y quedar al abrigo de la voluntad de los ejecutivos o de los accionistas significativos.

Por ello, no se ha creído oportuno recoger en los Estatutos esta Recomendación, al entender que la situación de los Consejeros

independientes se equipara a la del resto de consejeros, por lo que deberán dimitir en el caso de incumplimiento de los deberes que obligan a todos los consejeros al margen de su carácter (dominical, ejecutivo o independiente).

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple Parcialmente

El Reglamento del Consejo recoge en su Art. 26 al regular el cese de los consejeros que cesarán 'cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Compañía'.

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple Parcialmente

Es práctica de actuación que cuando un consejero dimite antes del término de su mandato, éste informa al Consejo de Administración de las razones que lo han motivado. Dicho cese es comunicado como hecho relevante y se refleja en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio

pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epigrafe: B.1.16

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en los Estatutos Sociales, establece anualmente la remuneración de los Consejeros a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

La política general de retribución de los Consejeros viene regulada en los Artículos 32 y 36 de los Estatutos y en el propio Reglamento del Consejo (Art. 15), en los que se establece: 'El Consejo de Administración percibirá como remuneración a sus trabajos lo establecido en el Art. 36 de los Estatutos, sin perjuicio de las remuneraciones por dietas, indemnizaciones y honorarios y demás prestaciones accesorias que estime necesarias o convenientes, establecer a favor de los Consejeros y Comisión Ejecutiva por los trabajos que desarrollen. Sin perjuicio de lo anterior, los Administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán el derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones, que consistirá en: una cantidad fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, una cantidad complementaria variable y los sistemas de incentivos que se establezcan con carácter general para la Alta Dirección. La cuantía total de percepciones anteriormente recogidas, no excederá anualmente del 5% de los beneficios líquidos de la Sociedad en ese período. Igualmente los Administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, podrán tener derecho a la entrega de acciones, o de derechos de opción sobre las mismas o retribuciones referenciadas al valor de las acciones con sujeción a los requisitos que se establezcan en la legislación vigente en cada momento' (Art. 32 de los Estatutos Sociales).

El Consejo de Administración elaborará anualmente el Informe de Política Retributiva. El contenido de dicho informe y el procedimiento para su elaboración serán regulados en el Reglamento del Consejo.

En la Memoria anual de la Sociedad se consignarán individualmente las retribuciones que correspondan a cada uno de los consejeros, en los términos previstos en el Reglamento del Consejo.

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.

El criterio del Consejo es que una parte sustancial de la remuneración de los Consejeros esté vinculada a la dedicación y a la asistencia efectiva a las reuniones del Consejo y de las Comisiones delegadas de las que forman parte. Los Consejeros ejecutivos perciben una mayor remuneración por la dedicación plena y total a la Sociedad, y en el ejercicio de sus labores ejecutivas.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 14 de marzo de 2008 ratificó, con el voto favorable del 96,4% y la abstención del 3,6% de los asistentes a dicha Junta, el Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 15 de enero de 2008 relativo a la remuneración a percibir por los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2008, que es la siguiente:

1. Retribución del Presidente del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva: 552.000 euros
2. Retribución de cada vocal del Consejo de Administración no pertenecientes a Comisiones del Consejo: 90.000 euros
3. Retribución del Presidente de cada una de las Comisiones Delegadas del Consejo: 225.000 euros
4. Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a Comisiones del Consejo, excepto Comisión Ejecutiva: 180.000 euros
5. Retribución de cada vocal del Consejo perteneciente a la Comisión Ejecutiva: 184.000 euros

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;

- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, **especialmente cuando tenga** la consideración de operación **vinculada** o su omisión distorsione la **imagen fiel de las remuneraciones** totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

Metrovacesa al objeto de ofrecer una información detallada de las retribuciones percibidas por el Consejo de Administración y sus Altos Directivos, incluye el detalle de las remuneraciones de éstos dentro del apartado Órganos de Gobierno recogido en el Informe Anual.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

Cumple Parcialmente

Al cierre del ejercicio 2008 la Comisión Ejecutiva está formada por 5 miembros de los que 4 son de carácter dominical y 1 de carácter ejecutivo, por lo que no mantiene una estructura similar a la composición del Consejo. Es voluntad de la Sociedad, que en un futuro próximo su composición sea similar a la del Consejo de Administración, al objeto de que sus funciones puedan ser ejercitadas con una perspectiva igual a la del propio Consejo. El Secretario del Consejo de Administración lo es a la vez de la Comisión Ejecutiva.

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo



acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.

c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple Parcialmente

Recomendación cumplida parcialmente, en cuanto que los Estatutos recogen la creación de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones, así como sus reglas de funcionamiento (ART. 30,b y c) y Art 14 y 15 del Reglamento del Consejo de Administración. Ambas comisiones tienen un Reglamento propio.

Respecto a su composición no es seguida en su totalidad, ya que la composición de la Comisión de Auditoría puede estar integrada por Consejeros ejecutivos (no podrán ser mayoría entre sus miembros), mientras que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberán tener carácter de externos.

No se recoge expresamente que los Presidentes sean consejeros independientes, ni que puedan recabar asesoramiento externo, ni la obligatoriedad de remitir copia de sus actas al Consejo.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el **proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.**
- b) **Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.**
- c) **Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.**
- d) **Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.**

2º En relación con el auditor externo:

- a) **Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.**
- b) **Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.**
- c) **Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:**
 - i) **Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.**
 - ii) **Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;**
 - iii) **Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.**
- d) **En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.**

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) **La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.**
- b) **La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.**

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple Parcialmente

La Comisión de Auditoría informa al Consejo sobre lo establecido en el punto a) de esta recomendación y es política de la Dirección de la Sociedad no efectuar operaciones a través de paraisos fiscales, ni operaciones análogas, pudiéndose realizar operaciones creando entidades de propósito especial, a efecto de optimizar la captación de financiación, que de realizarse en un futuro, se pretende sean explicadas por el Comité de Auditoría al Consejo.

Las operaciones vinculadas son informadas al Consejo de Administración por parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, conforme a lo establecido en el artículo 5 de su propio reglamento.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple Parcialmente

Los requisitos detallados en esta recomendación, no se encuentran recogidos expresamente dentro de las funciones que el Art. 5 del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones le encomienda a ésta, salvo la referida a Informar sobre la contratación de los miembros de la Alta Dirección del Grupo.

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Información complementaria al epígrafe B.1.11 y a la Recomendación 41 del Gobierno Corporativo recogida en el apartado F del presente informe:

Al objeto de ofrecer una información detallada de las retribuciones percibidas por el Consejo de Administración se recoge dentro del Informe Anual 2008 el detalle individualizado de las retribuciones percibidas por el Consejo de Administración de Metrovacesa en el ejercicio 2008 y la remuneración total percibida por el Equipo Directivo.

Asimismo, se ofrece información complementaria sobre el Plan de Fidelización, Plan de Pensiones y Seguro de Vida existentes en la Sociedad:

Plan de fidelización

Plan de fidelización	No empleados	Mínimo	Base	Máximo
Plan fidelización 2006-2008	22	539.517,06	719.356,08	899.195,10
Plan fidelización 2007-2009	22	584.593,50	779.458,00	974.322,50
Plan fidelización 2008-2010	34	1.024.266,50	1.365.688,67	1.707.111,84

Las características del Plan de Fidelización son las siguientes:

- . En el mes de febrero se determina que personas entran dentro del mismo
- . El bono base, es el 25% del sueldo fijo del año de concesión
- . Se cobra a los tres años, si el empleado continúa en la empresa
- . Se cobra en dinero y el importe es el resultante de multiplicar el bono base por un modificador.

- . El modificador, es la evolución del beneficio por acción durante los tres años, con un límite mínimo del 75% del bono base y un límite máximo del 125% del bono base.

Plan de Pensiones

Las características más significativas son:

- . Es 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 régimen de aportaciones al plan de pensiones es el siguiente:
 - o Aportación de la empresa: 2% del salario bruto fijo anual
 - o Aportación voluntaria del partícipe: 1% del salario bruto fijo anual
 - o Aportación adicional de la empresa: 1% del salario bruto fijo anual, condicionado a que el partícipe aporte un 1%
- . El fondo de pensiones al cual se realizan las aportaciones es Ahorromadrid XXIII y la entidad Gestora del mismo es Caja Madrid Pensiones
- . El importe total aportado por la Sociedad durante el año 2008, a favor de los empleados de las distintas empresas que forman el grupo han sido 516.277,06 euros

Seguro de Vida

Todos los empleados de la Compañía tienen un Seguro de Vida concertado con la aseguradora AXA Aurora Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros, con las siguientes coberturas:

- . Fallecimiento
- . Incapacidad permanente total para la profesión habitual derivada de un accidente o enfermedad
- . Incapacidad permanente absoluta para cualquier profesión u oficio derivada de accidente o enfermedad

Información adicional a las Operaciones vinculadas declaradas en el apartado C del presente Informe:

- Las operaciones vinculadas recogidas en el apartado C.3 del presente informe, incluyen todas las operaciones realizadas con accionistas significativos dada la coincidencia de los mismos, de ahí que no se reflejen en el apartado C.2 al objeto de evitar duplicidades.
- Se ha producido una cesión gratuita de una opción de compra de un activo inmobiliario en poder del Grupo Sanahuja a la Sociedad Melrovacesa France.
- Otras personas vinculadas con Directivos y Administradores han devengado para MVC 67 miles de euros por arrendamientos y 57 miles de euros como anticipo de compra de inmuebles.

En referencia a lo solicitado en el apartado C.5, se comunica que la mención hecha a nombre de D. Román Sanahuja Pons incluye a todo el Grupo Sanahuja.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el

consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

12/02/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

