

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

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

El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en su reunión celebrada el día 23 de marzo de 2010, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Metrovacesa, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Metrovacesa, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto.

DILIGENCIA que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar la firma de la Declaración de Responsabilidad anterior por parte del Consejo de Administración de forma unánime, en su reunión celebrada el día 23 de marzo de 2010, junto con las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión de METROVACESA, S.A., y de su Grupo Consolidado, así como la Propuesta de Aplicación del Resultado, correspondiente todo ello al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2009, habiéndose procedido a suscribir todos los documentos por los señores Consejeros mediante la estampación de su firma, que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan en la siguiente página a ésta diligencia.

De todo ello doy Fe.

Madrid, 23 de marzo de 2010

Fdo. D. Lucas Osorio ~~Armen~~

Secretario del Consejo de Administración

~~D. Vitalino Mafía Aznar~~  
Presidente

~~D. Eduardo Patéja Quirós~~  
~~Consejero Delegado~~

D. Juan Delibes Liniers  
Vocal

D. Carlos Muñiz González-Blanch  
Vocal

Inmogestión y Patrimonio, S.A. Representada por  
D. Gonzalo Alcubilla Povedano  
Vocal

D. Sixto Jiménez Miniáin  
Vocal

D. Jesús Rodríguez Fernández  
Vocal

~~D. Juan Jiménez Delgado~~  
Vocal

D. Alberto Peña Pesqueira  
Vocal

D. Antonio José Béjar González  
Vocal

# **Metrovacesa, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2009 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 2009, 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de Metrovacesa, S.A. presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo y el estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 12 de febrero de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. 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 a la Sociedad, que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009 y presenta actualmente patrimonio neto negativo (véase Nota 14). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2009 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".

En este contexto, determinadas entidades financieras han llegado a acuerdos con el anterior accionista mayoritario para la amortización de financiación concedida al mismo contra la transmisión de acciones de Metrovacesa, S.A. Adicionalmente, según se indica en la Nota 25, en la actualidad la Sociedad está inmersa en un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero, que está pendiente de formalización y cuyo resultado final no es susceptible de evaluación objetiva.

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.

4. Tal y como se indica en las Notas 8 y 11 de la memoria adjunta, en la determinación del valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 30 de septiembre de 2009, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad y las valoraciones disponibles de los mismos, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y la situación financiera de la Sociedad mencionada en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían existir minusvalías adicionales en el coste de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

5. 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 8.626.151 y 573.495 miles de euros, respectivamente, y las pérdidas consolidadas del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante ascienden a 879.751 y 834.538 miles de euros, respectivamente.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales del ejercicio 2009 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 2009, 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.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 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 2009. 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  
24 de marzo de 2010

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
**DELOITTE, S.L.**

Año **2010** N° **01/10/02277**  
IMPORTE COLEGIAL: **88,00 EUR**

.....  
Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.  
.....

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Correspondientes al ejercicio 2009

METROVACESA, S.A.

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2009	31/12/2008	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.477.778</b>	<b>3.201.095</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 14</b>	<b>(448.447)</b>	<b>(29.748)</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 6</b>	<b>19.540</b>	<b>20.361</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>		<b>(417.462)</b>	<b>(22.825)</b>
Fondo de comercio		12.391	12.391	<b>Capital</b>			
Aplicaciones informáticas		7.149	7.970	Capital suscrito		104.480	104.480
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 7</b>	<b>794.048</b>	<b>1.044.730</b>	<b>Reservas</b>			
Terrenos y construcciones		3.063	1.154	Legal y estatutarias		20.896	20.896
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		6.277	6.743	Otras reservas		83.589	86.852
Inmovilizado en curso y anticipos		784.708	1.036.833	<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		(33.650)	(38.167)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 8</b>	<b>1.208.158</b>	<b>1.145.724</b>	<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>		(196.886)	-
Inmuebles para arrendamiento		1.208.158	1.145.724	<b>Resultado del ejercicio</b>		(395.891)	(196.886)
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 9.c</b>	<b>1.926.383</b>	<b>421.407</b>	<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-</b>		<b>(30.985)</b>	<b>(6.923)</b>
Instrumentos de patrimonio		1.785.786	330.327	<b>Operaciones de cobertura</b>		(30.985)	(6.923)
Créditos a empresas		140.597	91.080				
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 9.a</b>	<b>34.688</b>	<b>295.857</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.061.900</b>	<b>2.265.893</b>
Instrumentos de patrimonio		6.060	6.060	<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>357.081</b>	<b>201.482</b>
Créditos a terceros y vinculadas		2.881	238.319	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 16.1</b>	<b>1.622.426</b>	<b>1.970.034</b>
Derivados	<b>Nota 16</b>	-	26.371	Deudas con entidades de crédito		1.508.140	1.818.867
Otros activos financieros		25.747	25.107	Derivados		44.264	36.261
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 18</b>	<b>494.961</b>	<b>273.016</b>	Otros pasivos financieros		70.022	114.906
				<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 17</b>	<b>39.050</b>	<b>44.017</b>
				<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 18</b>	<b>43.343</b>	<b>50.360</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.642.212</b>	<b>3.347.385</b>				
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>Notas 10 y 23</b>	-	<b>1.452.352</b>				
<b>Existencias</b>	<b>Nota 11</b>	<b>1.096.703</b>	<b>1.414.041</b>				
Materias primas y otros aprovisionamientos		807.114	685.376				
Productos en curso		108.479	331.590				
Productos terminados		166.971	385.480				
Anticipos a proveedores		14.139	11.595				
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 12</b>	<b>490.541</b>	<b>446.772</b>				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		25.303	76.237				
Cientes, empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 17</b>	449.327	315.872				
Deudores varios	<b>Nota 23</b>	14.240	47.105	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4.506.537</b>	<b>4.312.335</b>
Personal		45	1.790	<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>45.493</b>	<b>53.052</b>
Activos por impuesto corriente		-	-	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 16.2</b>	<b>3.793.250</b>	<b>3.772.834</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 18</b>	1.626	5.768	Deudas con entidades de crédito		3.782.595	3.768.726
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 9.c</b>	<b>7.232</b>	<b>3.140</b>	Otros pasivos financieros		10.655	4.108
Créditos a empresas		7.232	3.140	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 17</b>	<b>472.646</b>	<b>151.682</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 9.b</b>	<b>29.922</b>	<b>7.255</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>194.457</b>	<b>333.804</b>
Instrumentos de patrimonio		18	18	Proveedores		111.433	199.146
Créditos a empresas		1.887	1.924	Acreeedores varios		1.802	15.305
Valores representativos de deuda		-	294	Personal		14.935	10.095
Otros activos financieros		28.017	5.019	Pasivos por impuesto corriente		38	15
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		-	<b>10</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 18</b>	24.285	45.849
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 13</b>	<b>17.814</b>	<b>23.815</b>	Anticipos de clientes		41.964	63.394
Tesorería		17.814	23.815	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>691</b>	<b>963</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6.119.990</b>	<b>6.548.480</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>6.119.990</b>	<b>6.548.480</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009.



METROVACESA, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008**

(Miles de Euros)

	Notas de la	Ejercicio	Ejercicio
	Memoria	2009	2008
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 21.g</b>	<b>573.354</b>	<b>696.362</b>
Ventas		490.018	571.019
Prestación de servicios		2.621	4.770
Ingresos financieros	<b>Nota 23</b>	80.715	120.573
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>(257.329)</b>	<b>(40.142)</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		-	<b>2.556</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 21.a</b>	<b>(144.144)</b>	<b>(308.350)</b>
Consumo de mercaderías		(1.753)	(49.466)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(89.485)	(212.114)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	<b>Nota 11</b>	(52.906)	(46.770)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>2.900</b>	<b>2.223</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.900	2.223
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 21.c y d</b>	<b>(33.829)</b>	<b>(42.335)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(29.059)	(34.382)
Cargas sociales		(4.770)	(7.953)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(102.996)</b>	<b>(166.099)</b>
Servicios exteriores	<b>Nota 21.f</b>	(40.400)	(54.852)
Tributos		(9.792)	(10.965)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(45.882)	(89.263)
Otros gastos de gestión corriente		(6.922)	(11.019)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 6, 7 y 8</b>	<b>(29.042)</b>	<b>(30.672)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>		41.129	<b>10.458</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>(129.642)</b>	<b>72.026</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Notas 7 y 8</b>	(184.293)	(56.941)
Resultados por enajenaciones y otros	<b>Nota 8</b>	54.651	128.967
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(79.599)</b>	<b>196.027</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 21.h</b>	<b>2.361</b>	<b>18.779</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En empresas del grupo y asociadas		-	-
- En terceros	<b>Nota 23</b>	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En empresas del grupo y asociadas		-	-
- En terceros		2.361	18.779
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 21.h</b>	<b>(178.510)</b>	<b>(231.716)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(471)	(1.332)
Por deudas con terceros		(202.899)	(290.609)
Gastos financieros capitalizados	<b>Notas 7 y 11</b>	24.860	60.225
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>Nota 19</b>	<b>1.039</b>	<b>(4.261)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>Notas 9 y 15.1</b>	<b>(301.663)</b>	<b>(342.861)</b>
Deterioros y pérdidas		(305.746)	(364.343)
Resultados por enajenaciones y otros		4.083	21.482
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(476.773)</b>	<b>(560.059)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(556.372)</b>	<b>(364.032)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 18</b>	160.481	167.146
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(395.891)</b>	<b>(196.886)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(395.891)</b>	<b>(196.886)</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009.

METROVACESA, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 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
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008</b>	<b>104.480</b>	<b>(131.677)</b>	<b>(967)</b>	<b>380.004</b>	<b>43.865</b>	<b>(139.307)</b>	<b>256.398</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	(196.886)	(50.788)	-	(247.674)
<b>Operaciones con accionistas</b>							
- Fusión	-	(660)	-	-	-	-	(660)
- Distribución de dividendos	-	240.000	-	(380.004)	-	139.307	(697)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	85	(37.200)	-	-	-	(37.115)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008</b>	<b>104.480</b>	<b>107.748</b>	<b>(38.167)</b>	<b>(196.886)</b>	<b>(6.923)</b>	-	<b>(29.748)</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	(395.891)	(24.062)	-	(419.953)
<b>Operaciones con accionistas</b>							
- Distribución de resultado	-	(196.886)	-	196.886	-	-	-
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	(3.263)	4.517	-	-	-	1.254
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008</b>	<b>104.480</b>	<b>(92.401)</b>	<b>(33.650)</b>	<b>(395.891)</b>	<b>(30.985)</b>	-	<b>(448.447)</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2009

METROVACESA, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.009	Ejercicio 2008
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	Nota 21	<b>(395.891)</b>	<b>(196.886)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 14	(43.329)	(72.555)
- Efecto impositivo	Nota 14	12.998	21.768
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(30.331)</b>	<b>(50.788)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		8.956	-
- Efecto impositivo		(2.687)	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>6.269</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(419.953)</b>	<b>(247.674)</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2009.

**METROVACESA, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008**  
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2.009	Ejercicio 2008
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>56.056</b>	<b>(437.993)</b>
1. Resultado antes de impuestos	(364.032)	(465.144)
2. Ajustes del resultado:	419.218	530.761
(+) Amortización del inmovilizado	29.042	30.672
(+/-) Otros ajustes del resultado	390.176	500.089
Excesos de provisiones	(41.129)	(10.458)
Deterioros y pérdidas	431.305	510.547
3. Cambios en el capital corriente	129.589	(262.290)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	(128.719)	(241.321)
(-) Pagos de intereses	(217.153)	(302.686)
(+) Cobros de dividendos	80.715	81.272
(+) Cobros de intereses	2.361	24.326
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	-	(44.233)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	5.358	
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)</b>	<b>38.831</b>	<b>519.090</b>
1. Pagos por inversiones:	(141.099)	(91.592)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(141.099)	(91.592)
(-) Otros activos financieros		
(-) Otros activos		
2. Cobros por desinversiones:	179.929	610.682
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	87.950	610.682
(+) Otros activos financieros	91.980	
(+) Otros activos		
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)</b>	<b>(79.260)</b>	<b>(151.235)</b>
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	4.517	(37.199)
(+) Emisión		-
(-) Amortización		(37.199)
(-) Adquisición		
(+) Enajenación	4.517	
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
2. Obtención neta de nueva financiación con entidades de crédito	(83.777)	25.967
(+) Obtención neta de nueva financiación con entidades de crédito	226.950	94.481
(-) Devolución y amortización	(310.727)	(50.341)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(140.003)
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>1.039</b>	<b>(4.261)</b>
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>	<b>16.666</b>	<b>(74.399)</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO</b>	<b>31.070</b>	<b>105.469</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)</b>	<b>47.736</b>	<b>31.070</b>
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>		
(+) Caja y bancos	17.814	23.815
(+) Otros activos financieros	29.922	7.255
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista		
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>47.736</b>	<b>31.070</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008

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

Memoria del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2009

### **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 2009 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 23 de marzo de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A. celebrada el 29 de junio de 2009 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 8.626.151 y 573.495 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 879.751 miles de euros y a un importe de 834.538 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 accionistas significativos 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. Algunas de dichas actuaciones se instrumentaron posteriormente mediante la ejecución de acuerdos por parte del Consejo y la Junta General de Metrovacesa, S.A. En este sentido, 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. Como resultado de la OPA, Metrovacesa, S.A. transmitió un 41,36% del capital de la sociedad del Grupo Gecina S.A. (en adelante, Gecina) conservando una participación del 26,99% de la empresa francesa. Asimismo, con fecha 5 de diciembre de 2007 se hizo efectiva la reducción de capital señalada con anterioridad 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. Finalmente, 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.

Del plan de separación societaria inicial quedó pendiente al 31 de diciembre de 2008 la última fase del mismo, la denominada "Vertiente francesa" del acuerdo de separación, correspondiente a la 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 acciones propias por parte de Gecina, y reducción de su propio capital, siendo la contraprestación acciones de la mencionada sociedad cotizada francesa.

Como consecuencia del acuerdo de separación societaria mencionado en los párrafos anteriores, la participación del 26,99% en Gecina se consideraba al 31 de diciembre de 2008 como un activo no corriente mantenido para la venta de acuerdo con el Nuevo Plan de General de Contabilidad.

Con fecha 7 de abril de 2009 el Consejo de Administración de Gecina comunicó su decisión de abandonar la aplicación de la "Vertiente francesa" del Acuerdo de Separación.

El 10 de junio de 2009 Metrovacesa S.A. publicó un Hecho Relevante comunicando que, una vez analizado el conjunto de circunstancias concurrentes y sin perjuicio de sus efectos, no era posible completar la ejecución del acuerdo de separación consistente en la aportación a Metrovacesa, S.A. de determinados inmuebles propiedad de Gecina.

Por este motivo, al paralizarse definitivamente el Acuerdo, la participación de Metrovacesa en la filial francesa en un 26,99% ha pasado a considerarse desde el 30 de junio de 2009 como participación en empresa asociada dentro del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corrientes", por un importe inicial de 1.452.352 euros, coincidente con el valor en libros de la mencionada participación con anterioridad a su consideración como empresa asociada (véase Nota 10).

### *Cambios en el accionariado*

Con fecha 3 de diciembre de 2008 el accionista de control de la Sociedad dominante en dicho momento (la familia Sanahuja) comunicó haber alcanzado un acuerdo con seis entidades financieras (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Banco Santander, S.A., y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) para la reestructuración parcial de la deuda que dichas entidades le tenían concedida (el contrato de dación). Por el acuerdo alcanzado, y en pago de las deudas contraídas con dicho accionista significativo, se acordó la entrega a las entidades acreedoras de 38.137.147 acciones de Metrovacesa, S.A., sociedad dominante del Grupo Metrovacesa, que representaban el 54,75% del capital social. Asimismo, algunas de esas entidades financieras acordaron comprar 7.500.000 acciones adicionales de Metrovacesa, representativas del 10,77% del capital social de Metrovacesa, S.A.

Con fecha 30 de enero de 2009 se formalizó el contrato de dación en pago de acciones entre dicho accionista y las entidades financieras, ratificándose el acuerdo el día 20 de febrero de 2009.

El contrato con las entidades financieras establecía, entre otros acuerdos, la recuperación de cuentas a cobrar a empresas vinculadas por importe de 233.663 miles de euros mediante la entrega a filiales del Grupo Metrovacesa 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 de 92 millones de euros en efectivo. Finalmente esta operación se realizó con fecha 20 de febrero de 2009. El detalle de estos activos y la deuda asociada registrada en el Grupo Metrovacesa en relación con los mismos es el siguiente:

	Miles de euros				
	Sociedad del Grupo	Precio	Subrogación de deuda	Otras retenciones	Tasación a 31.12.09
Finistrelles	Vaines	71.770	(41.780)	-	38.196
City Metrop.	Varitelia	5.994	-	-	8.549
Las Arenas	Varitelia	204.768	(168.215)	(14.705)	132.551
Opción	Varitelia	108.211	(54.304)	(1.092)	103.929
Perpignan	Metrovacesa Francia	30.051	-	-	40.493
		<b>420.794</b>	<b>(264.299)</b>	<b>(15.797)</b>	<b>323.718</b>

El detalle de los créditos concedidos por Metrovacesa S.A. a las distintas empresas de grupo con motivo de esta operación es el siguiente (véanse Notas 9.c y 17):

	Miles de euros
Metrovacesa France	30.051
<b>Total Créditos a empresas del grupo, asociadas y multigrupo</b>	<b>30.051</b>
Desarrollos Estructurales Vaines	29.991
Varitelia Distribuciones	80.657
<b>Cuenta corriente con empresas del grupo</b>	<b>110.648</b>
<b>Total</b>	<b>140.699</b>

Con fecha 29 de diciembre de 2009, Barclays Bank S.A. ha obtenido una participación del 6,98% en el capital social de Metrovacesa S.A. en virtud del acuerdo de dación de 4,86 millones de acciones en pago de determinados créditos que ostentaba frente a Cresa Patrimonial S.L.

Con fecha 22 de enero de 2010, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

### **3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales**

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

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2009 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 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 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009.

#### **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:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 7, 8 y 11). En relación con el valor de mercado de los activos de la Sociedad y de sus empresas del Grupo, multigrupo y asociadas, la Sociedad ha obtenido tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2008 y al 30 de septiembre de 2009, habiendo actualizado internamente dichas valoraciones al 31 de diciembre de 2009.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 6, 7, 8, 9 y 11)
- 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 22).
- 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 10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2009, 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 2009 y al 31 de diciembre de 2009 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. Por otra parte, 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), la tesorería generada por la venta de Metropark Aparcamientos, S.A. (véase Nota 25) así como el presupuesto para el ejercicio 2010 y el 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 2010 y contempla la obtención de ingresos suficientes para atender a las necesidades de tesorería del ejercicio 2010.

### **d) Cambios en criterios contables**

La publicación por el ICAC (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas) en el ejercicio 2009 del BOICAC 79 ha supuesto un cambio en la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad, aprobado por R.D. 1514/2007, así como en la determinación del Importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad.

En la Consulta 2 del citado BOICAC se hace referencia al art. 3.5.2 del Código de Comercio, que establece que “la cifra de negocios comprenderá los importes de la venta de los productos y de las prestaciones de servicios u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la empresa, deducidas las bonificaciones y demás reducciones sobre las ventas, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con la mencionada cifra de negocios que deban ser objeto de repercusión”.

La consulta concluye que tanto los dividendos y otros ingresos devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo y asociadas, constituyen, de acuerdo con lo indicado, el “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El ICAC ha manifestado que la adopción de este nuevo tratamiento no es único de sociedades holding cuyo único objeto es la tenencia de participaciones, sino también por las que desarrollan actividades distintas de la mera tenencia de participaciones.

Dicho cambio en la forma de presentación de los ingresos derivados de la tenencia de participaciones ha supuesto la reexpresión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2008. La modificación supone incrementar el importe neto de la cifra de negocios en 120.573 miles de euros, y el resultado de explotación en la misma cuantía, y disminuir el resultado financiero en el citado importe.



Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables adicionales significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

**e) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta a efectos comparativos, teniendo en cuenta el cambio de criterio contable explicado en el punto anterior, con la información del ejercicio 2009.

**f) 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.

**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 2008.

**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 2009, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Miles de euros
<b>Pérdidas obtenidas en el ejercicio</b>	<b>(395.891)</b>
<b>Distribución:</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(395.891)
	<b>(395.891)</b>

**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 2009, 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 revierta posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementará 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, con excepción del fondo de comercio.

## **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	6– 12

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

#### **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, y su deterioro se evalúa de acuerdo con lo indicado en la Nota 5.a).

#### **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:

- 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.
- 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.
- 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 que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, 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 titulaciones 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).

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 2009 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 2009 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 se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad mantiene 709.037 y 762.261 acciones propias, respectivamente, valoradas por un importe de 33.649.747 euros y 38.167.419 euros, respectivamente. En la Nota 14 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 2009 y 2008 la cifra total de acciones de la sociedad en el balance representaba el 1,02% y 1,09% respectivamente, del total de acciones de Metrovacesa, S.A..

### **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 neto 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, garantías 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 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 de viviendas 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 2009 y 2008 existe una provisión por este concepto que asciende a 4.294 miles de euros y 4.417 miles de euros respectivamente y se encuentran registrada en los epígrafes "Remuneraciones pendientes de pago" y "Provisión para reestructuraciones" (véase Nota 15.1), respectivamente.

#### **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, considerando las eliminaciones de carácter fiscal que resulten de aplicación como consecuencia de tributar bajo el régimen de consolidación fiscal, al ser Metrovacesa S.A. la cabecera del grupo fiscal a 1 de enero de 2008.

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 2009 la Sociedad no posee ningún activo no corriente mantenidos para la venta (véanse Notas 2 y 10).



## 6. Inmovilizaciones intangibles

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2009 y 2008, son los que se muestran a continuación:

### Ejercicio 2009:

	Miles de euros			
	01/01/2009	Altas	Bajas	31/12/2009
<b>Coste:</b>				
Fondo de comercio	18.972	-	-	18.972
Propiedad industrial	11	-	-	11
Aplicaciones informáticas	28.322	3.619	-	31.941
	47.305	3.619	-	50.924
<b>Amortización acumulada:</b>				
Fondo de comercio	(6.581)	-	-	(6.581)
Propiedad industrial	(11)	-	-	(11)
Aplicaciones informáticas	(20.352)	(4.440)	-	(24.792)
	(26.944)	(4.440)	-	(31.384)
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>20.361</b>	<b>(821)</b>	<b>-</b>	<b>19.540</b>

### Ejercicio 2008:

	Miles de euros				
	01/01/2008	Altas por fusión	Altas	Bajas	31/12/2008
<b>Coste:</b>					
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
<b>Amortización acumulada:</b>					
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)
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>19.435</b>	<b>46.852</b>	<b>926</b>	<b>(46.852)</b>	<b>20.361</b>

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., por importe de 18.972 miles de euros.

Los elementos totalmente amortizados a cierre de los ejercicios 2009 y 2008 ascienden a 14.240 y 11.201 miles de euros respectivamente que se corresponden con el inmovilizado registrado bajo el epígrafe "Propiedad industrial" y "Aplicaciones informáticas".

### **Deterioros**

En el ejercicio 2009 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

## 7. Inmovilizaciones materiales

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2009 y 2008, son los que se muestran a continuación:

**Ejercicio 2009:**

	Miles de euros				
	01/01/2009	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2009
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para uso propio	1.234	13	-	1.943	3.190
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10.559	388	(6)	-	10.941
Otro Inmovilizado material	5.639	197	-	-	5.836
Anticipos e inmovilizado en curso	1.098.276	86.985	(43.937)	(133.502)	1.007.822
	<b>1.115.708</b>	<b>87.583</b>	<b>(43.943)</b>	<b>(131.559)</b>	<b>1.027.789</b>
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para uso propio	-	(72)	-	-	(72)
Inmovilizado en curso	(61.443)	(164.332)	2.630	103	(223.042)
	<b>(61.443)</b>	<b>(164.404)</b>	<b>2.630</b>	<b>103</b>	<b>(223.114)</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Inmuebles para uso propio	(80)	(48)	-	-	(128)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(4.215)	(885)	-	-	(5.100)
Otro Inmovilizado material	(5.240)	(159)	-	-	(5.399)
	<b>(9.535)</b>	<b>(1.092)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.627)</b>
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>1.044.730</b>	<b>(77.913)</b>	<b>(41.313)</b>	<b>(131.456)</b>	<b>794.048</b>

**Ejercicio 2008:**

	Miles de euros					
	01/01/2008	Altas por fusión	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2008
<b>Coste:</b>						
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
	<b>627.928</b>	<b>279.819</b>	<b>301.038</b>	<b>(53.260)</b>	<b>(39.817)</b>	<b>1.115.708</b>
<b>Deterioro:</b>						
Inmuebles para uso propio	-	-	-	-	-	-
Inmovilizado en curso	(4.598)	-	(63.537)	6.692	-	(61.443)
	<b>(4.598)</b>	<b>-</b>	<b>(63.537)</b>	<b>6.692</b>	<b>-</b>	<b>(61.443)</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>						
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)
	<b>(8.440)</b>	<b>-</b>	<b>(1.112)</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>(9.535)</b>
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>614.890</b>	<b>279.819</b>	<b>236.389</b>	<b>(46.551)</b>	<b>(39.817)</b>	<b>1.044.730</b>

**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 en el ejercicio 2008 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 realizada en el ejercicio 2008, 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 fueron posteriormente traspasadas en el ejercicio 2008 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.

Las adiciones más significativas en el inmovilizado en curso en el ejercicio 2009 corresponden al edificio de oficinas en Las Tablas (Madrid) por importe de 23.821 miles de euros, al centro comercial del proyecto de Vilamarina, situado en Barcelona, por importe de 10.739 miles de euros, al centro comercial situado en Reus por importe de 4.960 miles de euros, al edificio de oficinas y hotel en Diagonal 199 (Barcelona), por importe de 11.737 miles de euros, y al edificio de oficinas del proyecto Fuente La Mora (Madrid), por importe de 4.286 miles de euros.

Las bajas más significativas del ejercicio 2009 corresponden al edificio de oficinas de Baluarte, por importe de 23.500 miles de euros, que no ha generado resultado alguno para el Grupo, y a la venta con fecha 31 de diciembre de 2009 del suelo "El Ferrol" por importe de 5.800 miles de euros, habiéndose registrado una pérdida de 4.849 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Los traspasos a la cuenta de "Inmovilizado para arrendamiento" del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" más significativos corresponden a la entrada en explotación como aparcamiento de un solar anexo al centro comercial La Maquinista (Barcelona) por importe de 32.456 miles de euros, el centro comercial del proyecto de Vilamarina (Barcelona) por importe de 110.740 miles de euros, y al edificio de oficinas y hotel en Diagonal 199 (Barcelona), por importe de 26.406 miles de euros.

Adicionalmente, se ha producido un traspaso desde la cuenta de "Inmovilizado para arrendamiento" al inmovilizado en curso corresponde al edificio de oficinas de Arturo Soria 343, por importe de 39.134 miles de euros, dado que se está llevando a cabo su rehabilitación.

Del coste registrado en el epígrafe "Anticipos e Inmovilizado en Curso", corresponde al valor de los solares un importe de 736.995 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos de compra por un importe de 62.668 y 121.740 miles de euros respectivamente, de los cuales se ha materializado en pagos un importe de 27.455 y 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 2009 y 2008 han ascendido a 13.575 y 23.982 miles de euros, registrándose la capitalización en el epígrafe "Gastos financieros capitalizados" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad mantiene elementos del inmovilizado material amortizados al 100% por importe de 6.357 y 4.940 miles de euros respectivamente.

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 2009 y 2008 asciende respectivamente a 4.894 y 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 203 y 205 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen activos en curso por importe de 143.596 y 180.806 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos respectivamente, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 82.032 y 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 2009 y 2008 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 223.114 y 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 BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 3.c). 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 los ejercicios 2009 y 2008, son los que se muestran a continuación:

#### Ejercicio 2009:

	Miles de euros				
	01/01/2009	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2009
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	1.335.990	34.054	(65.671)	131.165	1.435.538
	1.335.990	34.054	(65.671)	131.165	1.435.538
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(17.137)	(19.889)	352	(103)	(36.777)
	(17.137)	(19.889)	352	(103)	(36.777)
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(173.129)	(23.510)	5.642	394	(190.603)
	(173.129)	(23.510)	5.642	394	(190.603)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>1.145.724</b>	<b>(9.345)</b>	<b>(59.677)</b>	<b>131.456</b>	<b>1.208.158</b>

#### Ejercicio 2008:

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

### **Inmuebles para arrendamiento**

Con fecha 21 de diciembre de 2009 Metrovacesa S.A. realizó una operación de permuta mediante la entrega de tres solares ubicados en Valdebebas, registrados en el epígrafe de "Existencias" por un importe de 17.988 miles de euros, a cambio de un edificio de oficinas situado en Sanchinarro (Madrid), por importe según valoración de un experto independiente de 16.006 miles de euros y 7.800 miles de euros cobrados en efectivo. Esta operación ha generado una pérdida de 102 miles de euros, estando pendiente por asumir los costes de urbanización por importe de 5.920 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado altas en el centro comercial del proyecto de Vilamarina (Barcelona) por importe de 7.708 miles de euros.

Las bajas más significativas se deben a la venta del edificio de oficinas Castellana 57, situado en Madrid, por un coste de 34.403 miles de euros, obteniendo un beneficio de 1.972 miles de euros; del hotel Santiago de Compostela, situado en Santiago de Compostela, por un coste de 9.272 miles de euros, obteniendo una pérdida de 1.772 miles de euros; del edificio de oficinas Gobelas, situado en Madrid, por un coste de 2.886 miles de euros, obteniendo un beneficio de 14.813 miles de euros; del edificio de oficinas Pico San Pedro, situado en Madrid, por un coste de 6.099 miles de euros, obteniendo un beneficio de 6.071 miles de euros; y del hotel Travel Lodge, situado en Las Rozas (Madrid), por un coste de 4.079 miles de euros, obteniendo un beneficio de 2.247 miles de euros. Dichos beneficios y pérdidas se han recogido en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Adicionalmente la Sociedad ha registrado un beneficio en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta por importe de 28.500 miles de euros, con motivo de la resolución positiva de la cláusula suspensiva relativa a la venta del centro comercial La Maquinista.

Los traspasos a la cuenta de “Inmovilizado para arrendamiento” más significativos corresponden a traspasos de inmovilizado en curso por la entrada en explotación como aparcamiento de un solar anejo al centro comercial La Maquinista (Barcelona) por importe de 32.456 miles de euros, el centro comercial del proyecto de Vilamarina (Barcelona) por importe de 110.740 miles de euros, y al edificio de oficinas y hotel en Diagonal 199 (Barcelona), por importe de 26.406 miles de euros.

Adicionalmente, el traspaso desde la cuenta de “Inmovilizado para arrendamiento” al inmovilizado en curso corresponde al edificio de oficinas de Arturo Soria 343, por importe de 39.134 miles de euros, dado que se está llevando a cabo su rehabilitación.

Del total del coste registrado en este epígrafe, un importe de 559.613 miles de euros corresponde al valor de los solares.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen activos inmobiliarios por importe de 712.225 y 848.019 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos respectivamente, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 1.446.556 y 1.280.673 miles de euros (véase Nota 16).

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias amortizados al 100% por importe de 31.494 y 24.704 miles de euros respectivamente.

El valor de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de tasaciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.386.986 y 3.732.597 miles de euros, respectivamente.

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 experto valorador ha aplicado con carácter general la metodología “Term and Reversion”. 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 y las rentas de mercado estimadas.

En cualquier caso, la situación del mercado patrimonial en el ejercicio 2009 podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

### **Pérdidas por deterioro**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo ha registrado unas pérdidas por deterioro para inversiones inmobiliarias por importe de 36.777 y 17.137 miles de euros respectivamente para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 3.c). 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 2009 y 2008, se sitúa en un 87,13% y 89,31% respectivamente 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 <sup>2</sup> 2009 (*)
En Viviendas	13.893
En Oficinas	430.718
En Trasteros	1.143
En Garajes	245.893
En Hoteles	129.497
En Locales	32.575
En Centros Comerciales	103.523
En Industrial	500
Residencia 3ª Edad	3.259
Otros	16.061
<b>Total</b>	<b>977.062</b>

(\*) No se incluye la superficie de los garajes de los centros comerciales

## 9. Inmovilizaciones financieras

### a) Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Categorías	Miles de euros							
	Clases instrumentos financieros a largo plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Derivados		Total	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
<b>Inversiones mantenidas hasta el vencimiento</b>	-	-	25.747	25.107	-	-	25.747	25.107
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	2.881	238.319	-	-	2.881	238.319
<b>Activos financieros disponibles para la venta:</b>								
- Valorados a valor razonable	6.060	6.060	-	-	-	-	6.060	6.060
<b>Derivados de cobertura (véase Nota 16)</b>	-	-	-	-	-	26.371	-	26.371
<b>Total</b>	<b>6.060</b>	<b>6.060</b>	<b>28.628</b>	<b>263.426</b>	<b>-</b>	<b>26.371</b>	<b>34.688</b>	<b>295.857</b>

#### 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 2009 y 2008 asciende a 25.747 y 25.107 miles de euros respectivamente, 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, por importe de 20.387 miles de euros, y depósitos por importe de 5.360 miles de euros.

#### 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 ascendía a 238.319 miles de euros, se debía 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 y a los intereses reconocidos sobre los mismos por importe de 12.163 miles de euros. El 20 de febrero de 2009 se hizo efectiva la compensación de dichos activos financieros no corrientes, mediante la entrega de efectivo y reconocimiento de créditos y cuentas corrientes con empresas del grupo (véase Nota 2).

*Activos financieros disponibles para la venta*

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

	Miles de euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Benicassim Golf, S.L.	1.695	1.695
Parque Central Agente Urbanizador	1.950	1.950
Volca Inmuebles, S.L.	1.782	1.782
Otros	756	756
<b>Total Coste</b>	<b>6.183</b>	<b>6.183</b>
Deterioro	(123)	(123)
<b>Total Activos financieros disponibles para la venta</b>	<b>6.060</b>	<b>6.060</b>

**b) Inversiones financieras a corto plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros							
	Clases instrumentos financieros a corto plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos y otros		Total	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</b>								
- Mantenidos para negociar	18	18	-	-	-	-	18	18
<b>Inversiones mantenidas hasta el vencimiento</b>	-	-	-	294	28.017	5.019	28.017	5.313
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	-	-	1.887	1.924	1.887	1.924
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>294</b>	<b>29.904</b>	<b>6.943</b>	<b>29.922</b>	<b>7.255</b>

El epígrafe de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2009 de "Créditos y otros" asciende a 28.017 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, y al dividendo a cobrar que asciende a 25.831 miles de euros, que se corresponde principalmente con el dividendo a cobrar de la sociedad del grupo Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U., por importe de 17.006 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 2009 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 2009, 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 de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

	No corriente		Corriente	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Instrumentos de patrimonio	1.785.786	330.327	-	-
Créditos y otros	140.597	91.080	7.232	3.140
<b>Total Inversiones en patrimonio en empresas de grupo, asociadas y multigrupo</b>	<b>1.926.383</b>	<b>421.407</b>	<b>7.232</b>	<b>3.140</b>

**Instrumentos de patrimonio**

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2009 es la siguiente:



	% Participación Directa	% Participación Indirecta	Miles de euros		
			Valor de la Inversión	Deterioro	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	(737)	17
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	50,00%	-	3.770	(2.289)	1.481
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	50,00%	-	5.776	(557)	5.219
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	100,00%	-	8.247	(3.831)	4.416
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	(150)	975
Acoghe, S.L.	100,00%	-	1.634	(1.067)	567
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	100,00%	-	12.711	-	12.711
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	45,00%	-	-	-
Valnim Edificaciones, S.L.	63,33	-	318	(146)	172
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	100,00%	-	60	-	60
Metrovacesa Grundstück GmbH	100,00%	-	4.029	(3.088)	941
Metrovacesa Verwaltungs GmbH	100,00%	-	28	(28)	-
Metrovacesa Objekt GmbH & Co.KG	-	100,00%	-	-	-
Sadorma 2003, S.L.	99,86%	0,14%	7.250	(7.250)	-
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.	40,00%	-	540	-	540
Espacios del Norte, S.A.	20,00%	-	301	(301)	-
Valdicsa, S.A.	33,33%	-	1.402	(357)	1.045
L'Esplai Valencia, S.L.	37,43%	-	225	-	225
Grupo Asturcontinental	45,00%	-	534	-	534
Promociones Alegrosa, S.A.	44,00%	-	-	-	-

	% Participación Directa	% Participación Indirecta	Miles de euros		
			Valor de la Inversión	Deterioro	Valor Neto Contable
Grupo Coto de los Ferranes	45,00%	-	2.283	-	2.283
Promociones Vallebramen, S.L.	100,00%	-	15.901	(2.354)	13.547
Resiter Integral, S.A.	49,00%	-	59	-	59
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	50,00%	-	-	-
Habitatrix, S.L.	100,00%	-	2.522	(2.522)	-
Pentapolitano, S.L.	100,00%	-	480.112	(403.621)	76.491
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	-	50,00%	-	-	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	-	42,00%	-	-	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	100%	-	34.901	-	34.901
Project Maple I, BV	-	100,00%	-	-	-
Platin 173 GMBH	100,00%	-	65.642	(25.202)	40.440
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%	-	35.918	(29.527)	6.391
Medea	96,70%	-	3.000	(286)	2.714
Gecina	26,99%	-	1.452.352	-	1.452.352
Varitelia Distribuciones, S.L	100,00%	-	3	(3)	-
Vailen Management, S.L	100,00%	-	3	(2)	1
Jelone Holding BV	100,00%	-	146.405	(146.405)	-
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%	-	-	-
<b>Total</b>			<b>2.415.591</b>	<b>(629.805)</b>	<b>1.785.786</b>

El resumen del patrimonio según los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 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	(3.031)	(135)	(3.105)
Metroparque, S.A.	56.193	24.139	6.429	86.761
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	2.257	4	116	2.377
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	6.972	3.170	1.933	12.075
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	14.010	1.994	251	16.255
Fonfir I, S.L.	2	15	-	17
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	3.771	(2.246)	(44)	1.481
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	6.514	(1.485)	190	5.219
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	2.500	1.915	1	4.416
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	1.000	2.698	35	3.733
Promotora Metrovacesa, S.L.	9.139	(2.938)	(286)	5.915
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	393	5	(351)	47
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	393	4	(352)	45
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	393	4	(351)	46
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	393	2	(351)	44
Valleverde Promotora Cantabro Leonesa, S.L.	1.600	435	2	2.037
Grupo Pegesa	2.479	16.073	989	19.541
Metropark Aparcamientos, S.A.	8.707	3.139	3.902	15.748
Metropolitana Castellana, S.L.	743	6.357	3.675	10.775
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	363	604	2	969
Acoghe, S.L.	1.600	(83)	(964)	553
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	1.481	12.710	(82)	14.109
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	5.437	40.644	1.226	47.307
Valnim Edificaciones, S.L.	239	34	(4)	269
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	(31)	47	76
Metrovacesa Grundstück GMBH	4.025	(2.855)	(229)	941
Metrovacesa Verwaltungs GMBH	25	(390)	(820)	(1.185)
Metrovacesa Objekt GmbH & Co.KG	3.711	(8.031)	(37)	(4.357)
Sadorma 2003, S.L.	7.260	(4.953)	(4.036)	(1.729)
Global Murex Iberia, S.L.	14	(17.511)	1.971	(15.526)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	500	3.002	(333)	3.169
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	3.497	871	59	4.427
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	1.350	54.336	90	55.776
Espacios del Norte, S.A.	1.502	(1.572)	(66)	(136)
Valdicsa, S.A.	4.207	(636)	(619)	2.952
L'Esplai Valencia, S.L.	601	169	(3)	766

	Miles de euros			
	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Grupo Asturcontinental	481	6.768	(118)	7.131
Grupo Coto de los Ferranes	4.808	25.893	(870)	29.831
Promociones Vallebramen, S.L.	3.019	3.522	(202)	6.339
Resiter Integral, S.A.	75	(2)	104	177
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	12.000	(278)	(13)	11.709
Habitatrix, S.L.	2.523	(84)	(7.235)	(4.796)
Pentapolitano, S.L.	1.060	75.764	(370)	76.454
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	18.000	(3.934)	(1.162)	12.904
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	6.000	66	(4)	6.062
Metrovacesa France	35.918	(4.960)	(23.748)	7.210
SCI Tour Signal	1	-	(1)	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	55.087	3.284	(1.738)	56.633
Project Maple BV I	474.641	(474.024)	(380)	237
Platin 173 GMBH	65.639	(25.130)	(69)	40.440
Global Carihuela	4	(5)	1	-
Vertiarama, S.L	3	(64.550)	(1.997)	(66.544)
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L	3	(1)	(40.259)	(40.257)
Medea	544	(1.299)	(385)	(1.140)
Gecina	467.121	6.994.750	-	7.461.871
Varitelia Distribuciones, S.L	3	(1)	(81.565)	(81.563)
Vailen Management, S.L	3	(1)	(1)	1
Jelone Holding BV	25	(65.411)	(126.235)	(191.621)
MCHG Phillippen Beheer BV	31	(71.235)	(127.553)	(198.757)
MVC Koenigsallee I GmbH	25	20.439	(1)	20.463
MVC Koenigsallee II GmbH	25	33.354	37	33.416
MVC Koenigsallee III GmbH	25	53.483	(12)	53.496
MVC Koenigsallee IV GmbH	25	13.691	-	13.716
MVC Koenigsallee V GmbH	25	26.571	(2)	26.594
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	13	(64)	8	(43)
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.	13	(94)	6	(75)
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.	13	(122)	8	(101)
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.	13	(65)	8	(44)
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	13	131	40	184
MVC Koegnissallee GP S.à r.l.	13	(69)	8	(48)
MVC Koegnissallee Fixtures S.à r.l.	13	399	43	455
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	10	16.322	(83)	16.249
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	10	36.556	154	36.720
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	10	57.853	(325)	57.538
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	10	14.507	(585)	13.932
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	10	26.603	(361)	26.252
Konigsalle Sociedad Civil	4	(3)	9	10

Los movimientos más significativos del ejercicio se detallan a continuación:

*Participaciones en empresas del grupo*

Con fecha 19 de febrero de 2009 la sociedad Metrovacesa, S.A. ha adquirido a la sociedad vinculada Cresa Patrimonial, S.L. el 96,70% de las participaciones en la sociedad Medea, S.A., con sede en Francia. El importe de dicha adquisición ha ascendido a 3.000 miles de euros, realizado en su totalidad en efectivo.

Con fecha 31 de diciembre de 2009 la sociedad Metrovacesa France amplió capital por importe de 35.881 miles de euros, mediante la emisión de 3.588.107 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas, habiendo adquirido Metrovacesa S.A. la totalidad de las mismas mediante aportación no monetaria consistente en la capitalización de un préstamo concedido por Metrovacesa S.A. a Metrovacesa Francia por importe de 34.460 miles de euros y de los intereses generados por dicho préstamo por importe de 1.421 miles de euros.

*Participaciones en empresas asociadas*

Con fecha 18 de noviembre de 2009 la sociedad Desarrollo Urbano de Patraix S.A. amplió capital por importe de 900 miles de euros, mediante la emisión de 15 miles de acciones con un valor nominal de 60 euros cada una de ellas, habiendo adquirido Metrovacesa S.A. el 50% de las mismas.

Con fecha 12 de agosto de 2009 se produce la venta a Toronto Bay Company S.L. de la totalidad de la participación mantenida por Metrovacesa S.A. en la sociedad Promociones inmobiliarias Alegrosa, S.A. por un importe de 4.348 miles de euros. Dicha operación origina un beneficio de 4.083 miles de euros que figura en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta pérdidas y ganancias adjunta.

*Deterioros:*

Al 31 de diciembre de 2009, las pérdidas por deterioro registradas en estos epígrafes son los siguientes:

	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Dotación	Aplicación	Trasposos	Saldo final
Provisión por depreciación de instrumentos financieros	447.466	43.146	(7.187)	146.380	629.805
<b>Total</b>	<b>447.466</b>	<b>43.146</b>	<b>(7.187)</b>	<b>146.380</b>	<b>629.805</b>

La provisión más significativa registrada en el ejercicio 2009 por depreciación de instrumentos financieros corresponde a Metrovacesa Francia por importe de 29.490 miles de euros.

**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	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
<b>Créditos a empresas del grupo</b>				
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	-	1.295	1.334	14
Metrovacesa Grundstück GMBH	10.309	10.124	1.519	1.313
Metrovacesa Verwaltungs	1.045	450	15	3
Promociones Valleramen, S.L.	-	7.997	-	196
Project Maple I, BV	44	20	3	2
Platin 173	349	349	-	-
Jelone Holding, B.V.	81	31	5	2
Mchg Philippen Beheer B.V.	50.570	54.279	4.257	1.255
Metrovacesa Francia	20.919	11.758	-	351
Koegnissallee Immobilien I KG	457	457	-	-
Koegnissallee Immobilien II KG	1.062	1.062	-	-
Koegnissallee Immobilien III KG	1.758	1.758	-	-
Koegnissallee Immobilien IV KG	337	337	-	-
Koegnissallee Immobilien V KG	775	775	-	-
Espacios del Norte	65	63	-	-
Valdicsa	343	325	20	4
Medea	1.068	-	78	-
Metrovacesa Mediterranée	180	-	1	-
Varitelia Distribuciones	22.800	-	-	-
Global Murex Iberia	27.623	-	-	-
Desarrollos Estructurales Vaines	800	-	-	-
Global Carihuela	10	-	-	-
Deincasa	2	-	-	-
<b>Total Coste</b>	<b>140.597</b>	<b>91.080</b>	<b>7.232</b>	<b>3.140</b>
Deterioro	-	-	-	-
<b>Total Créditos Empresas del Grupo y Asociadas</b>	<b>140.597</b>	<b>91.080</b>	<b>7.232</b>	<b>3.140</b>

Con fecha 1 de septiembre y 30 de noviembre de 2009, Metrovacesa S.A. acuerda con las sociedades Global Murex Iberia y Varitelia Distribuciones respectivamente, la concesión de dos créditos participativos por importe de 27.623 y 22.800 miles de euros, con vencimientos el 1 de septiembre de 2014 y 30 de junio de 2017, respectivamente.

#### 10. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad ha procedido a reclasificar en el ejercicio 2009 la inversión del 26,99% en la sociedad francesa Gecina por el mismo importe reconocido de 1.452.352 miles de euros en el epígrafe de "Inversiones en patrimonio en empresas del grupo, asociadas y multigrupo", con motivo de la suspensión del acuerdo de venta de la Sociedad tal y como se había establecido en el acuerdo de Separación Societaria descrito en la Nota 1.

#### 11. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Terrenos y solares	807.114	685.376
Obra en curso de construcción de ciclo largo	65.546	229.817
Obra en curso de construcción de ciclo corto	42.933	101.773
Edificios construidos	166.971	385.480
Anticipos de proveedores	14.139	11.595
<b>Total</b>	<b>1.096.703</b>	<b>1.414.041</b>

El movimiento habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en el epígrafe de "Existencias" ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2009:**

	Miles de euros						
	01/01/2009	Altas	Bajas	Traspaso a solares	Traspaso a Edificios Terminados	Traspaso a otros	31/12/2009
Terrenos y solares	695.454	32.241	(51.497)	184.358	-	(1.003)	859.553
Obra en curso	333.270	41.249	-	(184.358)	(70.645)	-	119.516
Edificios construidos	425.634	1.581	(289.547)	-	70.645	-	208.313
Anticipos a proveedores	11.595	114.419	(111.875)	-	-	-	14.139
Provisiones	(51.912)	(55.538)	2.632	-	-	-	(104.818)
<b>Total</b>	<b>1.414.041</b>	<b>133.952</b>	<b>(450.287)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.003)</b>	<b>1.096.703</b>

**Ejercicio 2008:**

	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)
<b>Total</b>	<b>1.485.893</b>	<b>241.187</b>	<b>23.060</b>	<b>(297.300)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(38.799)</b>	<b>1.414.041</b>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un importe total de 250.789 y 292.529 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 215.208 y 274.510 miles de euros (véase Nota 16).

La columna de traspasos a solares corresponde a las obras que han sido paradas con motivo del plan de reestructuración que está realizando la sociedad.

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

	Miles de euros					
	2009			2008		
	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Alicante	139.805	(22.028)	117.777	185.946	(40.968)	144.978
Andalucía Occidental	230.735	(19.914)	210.821	257.585	(2.212)	255.373
Asturias y Cantabria	230	(10)	220	385	(19)	366
Castilla León	123.329	(9.485)	113.844	130.716	(645)	130.071
Cataluña	88.784	(11.419)	77.365	185.283	(487)	184.796
Centro	144.905	(10.100)	134.805	177.788	(1.456)	176.332
Costa del Sol	59.534	(190)	59.344	71.702	(84)	71.618
Galicia	25.776	(1.000)	24.776	25.266	-	25.266
Málaga	49.450	(8.288)	41.162	75.157	-	75.157
Murcia y Almería	116.910	(3.297)	113.613	135.328	(488)	134.840
Valencia	207.237	(19.087)	188.150	207.837	(5.553)	202.284
Otros	687	-	687	1.365	-	1.365
<b>Total</b>	<b>1.187.382</b>	<b>(104.818)</b>	<b>1.082.564</b>	<b>1.454.358</b>	<b>(51.912)</b>	<b>1.402.446</b>

Los gastos financieros capitalizados en existencias en los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 11.285 y 36.243 miles de euros, respectivamente. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 92.471 y 100.998 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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, en ambos ejercicios. Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2009 y 2008 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ascienden a 90.937 y 255.301 miles de euros, de los cuales 17.737 y 42.660 miles de euros, respectivamente, 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 2009 y 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 2009 y 2008 ascienden a 539 y 694 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 62.757 y 68.968 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 12.601 y 11.014 miles de euros respectivamente, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del Balance de Situación adjunto. Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran otras entregas a cuenta por importe de 1.538 y 582 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad mantiene pérdidas por deterioro por importe de 104.818 y 51.912 miles de euros, respectivamente, 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 (véase Nota 3.c). 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, al 30 de septiembre de 2009, actualizadas al 31 de diciembre de 2009 por la Sociedad, y al 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con las valoraciones realizadas por el mencionado experto independiente, asciende a 1.758.992 y 2.224.467 miles de euros, respectivamente.

La valoración 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 2009 podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

## **12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

Este epígrafe del Balance de Situación presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	Miles de euros	
	31/12/09	31/12/08
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	25.303	76.237
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	449.327	315.872
Deudores varios	14.240	47.105
Personal	45	1.790
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18)	1.626	5.768
<b>Total</b>	<b>490.541</b>	<b>446.772</b>

La variación en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" corresponde principalmente a la liquidación el 16 de julio de 2009 de la práctica totalidad de la cuenta por cobrar a la sociedad Bami Newco, S.A registrada por importe de 52.752 miles de euros, consecuencia de la operación de venta de activos de acuerdo al plan de separación societaria descrito en la Nota 2, mediante la compensación por subrogación de Bami Newco, S.A. con la cuenta a pagar por importe de 47.294 miles de euros correspondiente al inmueble llave en mano transmitido a origen.

Dentro del "Deudores varios" se recogen los importes pendientes de cobro por otros servicios o actividades de la sociedad. La variación en dicho epígrafe corresponde principalmente al cobro del dividendo de Gecina el 2 de febrero de 2009, por importe de 33.619 miles de euros. El resto del saldo se corresponde, principalmente, con varios gastos anticipados pagados por Metrovacesa S.A. en concepto de suministros de los edificios que han vendido a Bami Newco S.A., por importe de 7.239 miles de euros.

## **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

##### Capital Social

Al 31 de diciembre de 2009, 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 2009, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones. La cotización de las mismas al 31 de diciembre de 2009 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 15,18 y 20,2 euros por 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 2009:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/09	(448.447)
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	30.985
<b>Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/09</b>	<b>(417.462)</b>
<i>Más préstamos participativos</i>	229.864
<i>Más, de forma excepcional este ejercicio:</i>	
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por inmovilizado material</i>	156.130
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias</i>	25.744
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por existencias</i>	73.372
<i>Pérdidas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios</i>	98.248
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA</b>	<b>165.896</b>
Mitad del capital social	52.240
<b>Exceso (defecto) causa de disolución</b>	<b>113.656</b>

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 2009, son los siguientes (véase Nota 2):

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja	4.300	15.787.432	15.791.732	22,67 %
Banco Santander S.A.	10.106.192	-	10.106.192	14,51 %
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	7.963.735	-	7.963.735	11,43 %
Banco de Sabadell S.A.	7.248.647	-	7.248.647	10,41 %
Banco Popular Español S.A.	7.606.191	-	7.606.191	10,92 %
Banco Español de Crédito S.A.	6.356.191	-	6.356.191	9,13 %
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	6.356.191	-	6.356.191	9,13 %
Banco Barclays	4.863.427	-	4.863.427	6,98%
Acciones propias	709.037	-	709.037	1,01%
Free Float	2.652.129	-	2.652.129	3,81%
<b>Total</b>	<b>53.866.040</b>	<b>15.787.432</b>	<b>69.653.472</b>	<b>100,00 %</b>

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones iguales o superiores al 3% 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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad posee 709.037 y 762.261 acciones propias representativas de un 1,02% y un 1,09% del capital social de la Sociedad Dominante, respectivamente. El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.063.556 y 1.143.392 euros, siendo el precio medio de adquisición 47,46 y 49,80 euros, respectivamente.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008 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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>13.413</b>	<b>967</b>
Compras	828.186	41.251
Ventas	(79.338)	(4.051)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>762.261</b>	<b>38.167</b>
Compras	68.648	1.422
Ventas	(121.872)	(5.939)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>709.037</b>	<b>33.650</b>

El resultado obtenido por las operaciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2009 y 2008 se encuentra registrado dentro del epígrafe "Reservas voluntarias" en el Patrimonio Neto adjunto por importe de 3.263 miles de euros de pérdida y 85 miles de euros de beneficio, respectivamente.

#### Otras reservas

El detalle de "Otras reservas" al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Reserva legal	20.896	20.896
Reserva por redondeo del capital a euros	125	125
Reservas voluntarias	100.287	103.550
Reservas por primera aplicación NPGC	(16.823)	(16.823)
<b>Total</b>	<b>104.485</b>	<b>107.748</b>

**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 2009 y 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 2008.

**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 de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

**Ejercicio 2009:**

	Miles de euros		
	01/01/2009	Adiciones / Disminuciones	31/12/2009
Valoración de derivados	(6.923)	(24.062)	(30.985)
<b>Saldo</b>	<b>(6.923)</b>	<b>(24.062)</b>	<b>(30.985)</b>

**Ejercicio 2008:**

	Miles de euros		
	01/01/2008	Adiciones / Disminuciones	31/12/2008
Valoración de derivados	43.865	(50.788)	(6.923)
<b>Saldo</b>	<b>43.865</b>	<b>(50.788)</b>	<b>(6.923)</b>

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

	Miles de euros	
	31/12/09	31/12/08
Derivados de tipos de interés	(44.264)	(26.881)
Derivados de inflación	-	16.991
Efecto antes de impuestos	13.279	2.967
<b>Reservas netas de impuestos</b>	<b>30.985</b>	<b>6.923</b>

**15. Provisiones y contingencias****15.1. Provisiones****Provisiones no corrientes**

El movimiento de estas provisiones durante los ejercicios 2009 y 2008 se indica a continuación:

**Ejercicio 2009:**

Tipo de Provisión	Miles de euros				
	01/01/2009	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	31/12/2009
Para impuestos	3.095	7.814	(6.917)	-	3.992
Para responsabilidades	54.399	39.495	(3.784)	-	90.110
Para inversiones financieras	139.572	147.699	(6.857)	(17.435)	262.979
Para reestructuraciones	4.417	-	(4.417)	-	-
<b>Total</b>	<b>201.483</b>	<b>195.008</b>	<b>(21.975)</b>	<b>(17.435)</b>	<b>357.081</b>

**Ejercicio 2008:**

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
<b>Total</b>	<b>17.600</b>	<b>206.080</b>	<b>(22.197)</b>	<b>201.483</b>

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 Valdebebas del acuerdo de separación con Bami Newco, S.A., por importe de 6.000 miles de euros, y la provisión estimada por los diferentes litigios y contingencias, por un importe de 26.194 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 el centro comercial Opción (Jelone Holding BV y Varitelia Distribuciones, respectivamente).

Los principales conceptos reconocidos en las provisiones no corrientes son los siguientes:

	Miles de euros
Grande Armée	40.000
Operación Bami Valdebebas	6.000
Gastos urbanización Valdebebas	3.600
Cuentas a cobrar deudores	5.500
Litigios	27.658
<b>Total Provisión para responsabilidades</b>	<b>82.758</b>
Varitelia Distribuciones, S.L.	73.439
Vertiarama, S.L.	60.184
Jelone Holding BV	47.950
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	40.257
Global Murex Iberia, S.L.	27.524
Habitatrix, S.L.	4.775
<b>Total Provisión para inversiones financieras</b>	<b>254.129</b>

### 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 Riesgos por litigios

#### Walbrook Square

En septiembre de 2007 Metrovacesa, S.A. firmó con Legal & General la adquisición de un derecho de arrendamiento por 250 años sobre un complejo de oficinas denominado Walbrook Square, ubicado en 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. El coste total de adquisición de dicho derecho ascendía a 240,4 millones de libras esterlinas. El importe total de la inversión comprometida superaba los 840 millones de libras esterlinas (unos 984,6 millones de euros, aproximadamente). Este derecho fue cedido a la sociedad participada al 100% por la Sociedad Dominante, MCHG Philippen Beheer B.V.

Durante los ejercicios 2007, 2008 y primer semestre de 2009 se fueron realizando pagos a cuenta de la adquisición definitiva. En el tercer trimestre del ejercicio 2008, se acordó un nuevo calendario para diferir el pago de los 240 millones de libras pendientes, debido a la complicada situación del mercado financiero. El nuevo acuerdo contemplaba un nuevo calendario de pagos, con fecha límite para completar la adquisición en octubre del ejercicio 2010, acordándose que el pago del importe total pendiente se realizaría en cuotas trimestrales.

Con fecha 31 de julio de 2009 Metrovacesa S.A. alcanzó con Legal & General un acuerdo de resolución en virtud del cual Metrovacesa S.A. abandona definitivamente el proyecto Walbrook Square mediante el desembolso de 100 millones de libras esterlinas en efectivo a dicha fecha (unos 117,2 millones de euros, aproximadamente), al tiempo que Legal & General hace suyas las cantidades ya abonadas hasta el momento, y que ascendían a 62,6 millones de libras esterlinas (73,4 millones de euros, aproximadamente) en concepto de precio y reembolso de gastos. Tras la firma de este acuerdo, la Sociedad se libera de realizar cualquier desembolso adicional en relación con el proyecto, así como de la totalidad de sus compromisos.

### **Grande Armée**

Metrovacesa France, 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 ascendía a 88 millones de euros. Adicionalmente, a dicha fecha se registró una provisión en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación adjunto por un importe de 40.000 miles de euros que correspondían a las pérdidas esperadas por Metrovacesa, S.A. en relación con estos activos.

Con fecha 8 de julio de 2009 el Tribunal de Grande Instance de París dictó una sentencia en relación con dicha promesa de compraventa suscrita entre Metrovacesa France, S.A.S. y la sociedad G2AM, S.A.S., en la que se obliga solidariamente a Metrovacesa France, S.A.S. y a Metrovacesa, S.A. a formalizar la compraventa mediante el desembolso de 85.000 miles de euros y al pago de 5.000 miles de euros en concepto de pena convencional, motivo por el cual se registró una provisión adicional en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación adjunto por un importe de 5.000 miles de euros correspondiente a la mencionada penalización, que fue revertida con anterioridad al cierre de los presentes estados financieros.

Con fecha 29 de noviembre de 2009, la Cour d'Appel declaró ilícita la causa de la compraventa y anuló la sentencia dictada por el Tribunal de Grande Instance de París, obligando a la sociedad G2AM, S.A.S a devolver 15 millones de euros más intereses, previamente desembolsados en concepto de pagos anticipados y ejecución provisional, y a liberar las garantías que aseguraban el pago del precio. La sociedad G2AM, S.A.S ha interpuesto recurso de casación contra esta sentencia.

### **Otros**

El Grupo interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de las actividades que desarrollan. Los litigios, que en número pueden ser significativos, son de importes poco relevantes considerados individualmente y, salvo los desglosados anteriormente, no existe ninguno adicional que resulte especialmente relevante. En este sentido, el Grupo provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por sus asesores jurídicos.

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

### **16.1 Pasivos financieros a largo plazo**

#### *Deudas a largo plazo*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	2009			2008		
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	1.508.140	70.022	1.578.162	1.818.867	114.906	1.933.733
Derivados	-	44.264	44.264	-	36.261	36.261
<b>Total</b>	<b>1.508.140</b>	<b>114.286</b>	<b>1.622.426</b>	<b>1.818.867</b>	<b>151.167</b>	<b>1.970.034</b>

#### Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Fianzas y depósitos recibidos	20.019	20.494
Efectos a pagar a largo plazo	50.003	94.412
<b>Total</b>	<b>70.022</b>	<b>114.906</b>

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 a Sacresa Terrenos 2, S.L. La variación del saldo de otros pasivos financieros respecto al ejercicio 2008 corresponde fundamentalmente al pago de efectos por importe de 7.138 miles de euros por la operación Las Tablas, y al traspaso al corto plazo de efectos por ese mismo importe, y a la liquidación de la operación Baluarte, por importe de 23.500 miles de euros (véase Nota 7).

#### 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	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Interest Rate Swap	enero-10	17.274	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	74.068	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	29.715	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	28.651	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	700.941	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	361.091	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	26.174	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	36.433	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	17.100	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-10	184.500	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	148.684	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	66.199	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-10	37.500	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-11	46.846	46.492	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-11	67.620	66.930	66.240	-
Interest Rate Swap	agosto-12	67.620	66.930	66.240	65.550
Interest Rate Swap	agosto-12	34.023	33.678	33.331	-
Interest Rate Swap	diciembre-12	73.811	71.535	69.258	-
Interest Rate Swap	agosto-13	47.930	47.070	46.086	45.103
<b>Total</b>		<b>2.202.946</b>	<b>332.635</b>	<b>281.155</b>	<b>110.653</b>

Adicionalmente, la Sociedad tenía contratado al 31 de diciembre de 2008 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 era 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
<b>Total</b>		<b>102.647</b>	

Con fecha 12 de febrero de 2009 se han cancelado estos derivados, registrándose 12 millones de euros de beneficio en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondientes a la liquidación de los mencionados instrumentos

El ingreso financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2009 y 2008 en la cuenta "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta asciende a 8.956 y 38.099 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable reconocido en balance de las permutas financieras de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se estima con una minusvalía por importe de 30.985 y 6.923 miles de euros respectivamente, correspondiendo 30.985 miles de euros a la minusvalía de los contratos de permuta de tipos de interés (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 en el ejercicio 2008).

#### 16.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a corto plazo					
	2009			2008		
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	3.782.595	10.655	3.793.250	3.768.726	4.108	3.772.834
<b>Total</b>	<b>3.782.595</b>	<b>10.655</b>	<b>3.793.250</b>	<b>3.768.726</b>	<b>4.108</b>	<b>3.772.834</b>

#### *Deudas con entidades de crédito*

Al 31 de diciembre de 2009 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
			2010	2011	2012	2013	2014	
Deuda por intereses	41.389	41.389	41.389	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	373.037	351.842	256.993	47.849	-	-	-	47.000
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios subrogables	186.341	163.265	117.413	17.755	28.097	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	51.942	51.942	1.976	410	21.287	2.766	2.838	22.665
Inmovilizado material/Inv. Inmob.	1.566.557	1.528.589	59.041	63.940	61.825	59.142	51.640	1.233.001
Gastos formalización deudas	-	(56.257)	-	(56.257)	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.429.231</b>	<b>5.290.735</b>	<b>3.686.777</b>	<b>73.697</b>	<b>111.209</b>	<b>61.908</b>	<b>54.478</b>	<b>1.302.666</b>

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial situado entre el 0,25% y el 2%. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 41.389 y 55.172 miles de euros respectivamente.

El coste financiero durante el ejercicio 2009 y 2008 por este concepto ascendió a 202.899 y 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.

Con fechas 5 de junio de 2006 y 1 de julio de 2007, se procedió a la refinanciación del préstamo sindicado firmado el 26 de mayo de 2005 para la adquisición de Gecina, S.A., lo que permitió alargar el vencimiento desde marzo del 2012 hasta junio del 2013 así como modificar la estructura de amortizaciones y la parrilla de diferenciales a aplicar en función del ratio LTV/GAV. La entidad agente de la refinanciación continuó siendo el Royal Bank of Scotland, siendo el calendario de pagos el siguiente:

	Miles de Euros
Junio 2011	641.993
Junio 2012	641.993
Junio 2013	1.925.979
<b>Total</b>	<b>3.209.965</b>

Con fecha 18 de febrero de 2009 se aprobó una modificación de los ratios del préstamo sindicado, siendo los principales ratios los siguientes: EBITDA/Gastos Financieros: 2,25, Deuda Neta/GAV inferior al 60% al 31 de diciembre del 2009 y siguientes y Net Asset Value desde el 31 de diciembre de 2008 no inferior a 3.000 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2009 Metrovacesa S.A. no cumplía dichos ratios. 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. Como consecuencia de dichas negociaciones, y tal y como se contemplaba originalmente en el contrato de préstamo, con fecha 23 de diciembre de 2009 se otorgó a favor de los bancos participantes del mismo prenda sobre la totalidad de las acciones de Gecina.

**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 2009 y 2008 se indica a continuación:

**Ejercicio 2009:**

	Miles de euros		
	Activo corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente
Acoghe, SL	-	378	-
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	330	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	11.000	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	59.912	-	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	198	-	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	30.971	10.954	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	38.795	-	-
Global Carihueta, S.L.	20	-	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	12.087	-
Habitatrix, S.L.	10.240	763	-
Holding Jaureguizar, S.A.	3.554	-	-
Inmobiliaria Fontes Picoas	-	262	4.700
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	-	172	3.100
La Vital, S.L	1.489	-	-
L'Esplay Valencia	-	29	254
Metroparque, S.A.	-	84	30.996
Metropark Aparcamientos, S.A.	3.182	2.779	-
Metropolitana Castellana, S.L.	3.117	2.172	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	7.355	69.429	-
Metrovacesa Deutschland, Gmbh	16	-	-
Metrovacesa France	62	-	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	53	-	-
Pentapolitano, S.L.	7.818	84.249	-
Promociones Vallebramen, S.L.	51.550	-	-
Sadorma 2003, S.L.	1.907	2.835	-
Valnim Edificaciones	-	145	-
Varitelia Distribuciones, S.L.	98.911	25.596	-
Vertiarama, S.L.	129.276	19.848	-
UTE DEL GAS	569	-	-
Accionistas por préstamos participativos (*)	-	229.864	-
Otros	2	-	-
<b>Total</b>	<b>449.327</b>	<b>472.646</b>	<b>39.050</b>

(\*)Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante del Grupo procedió a la firma de dos nuevos préstamos sindicados con los 6 bancos accionistas, por importe de 126.000 y 103.864 miles de euros, el 7 de abril de 2009

y el 30 de julio de 2009, respectivamente, y con vencimiento el 30 de noviembre de 2009. El tipo de interés aplicable para ambos es el Euribor anual más un diferencial de 2,1%.

**Ejercicio 2008:**

	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 Vallebramen, 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)	-
<b>Total</b>	<b>315.872</b>	<b>151.682</b>	<b>44.017</b>

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

Desde el 1 de enero de 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 (TRLIS).

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2009 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 2009 y 2008 es el siguiente:

#### Ejercicio 2009:

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Hacienda Pública Deudor por IVA soportado diferido	1.621	-	-	-
Hacienda Pública Deudor por otros conceptos fiscales	5	-	-	-
Impuesto anticipado y crédito fiscal	-	494.961	-	-
Impuesto diferido	-	-	-	43.343
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	23.279	-
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	599	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	236	-
Impuesto sobre sociedades	-	-	38	-
Hacienda Pública Acreedor por otros conceptos fiscales	-	-	133	-
<b>Total</b>	<b>1.626</b>	<b>494.961</b>	<b>24.285</b>	<b>43.343</b>

**Ejercicio 2008:**

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Hacienda Pública Deudor por IVA soportado diferido	5.377	-	-	-
Hacienda Pública Deudor por otros conceptos fiscales	391	-	-	-
Impuesto anticipado y crédito fiscal	-	273.016	-	-
Impuesto diferido	-	-	-	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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.768</b>	<b>273.016</b>	<b>45.864</b>	<b>50.360</b>

**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:

**Ejercicio 2009:**

	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)			(556.372)
Diferencias permanentes	2.947	(1.484)	1.463
Diferencias temporales	144.817	(42.638)	102.179
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>147.764</b>	<b>(44.122)</b>	<b>(452.730)</b>
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado			(155.570)
<b>Total Base imponible</b>			<b>(608.300)</b>

**Ejercicio 2008:**

	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
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>246.327</b>	<b>(145.386)</b>	<b>(263.090)</b>
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado			(264.701)
<b>Total Base imponible</b>			<b>(527.791)</b>

En las diferencias permanentes de carácter negativo del ejercicio 2008 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 30.985 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:

##### **Ejercicio 2009:**

	Miles de euros
Resultado contable antes de impuestos	(556.372)
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado	(155.570)
Impacto diferencias permanentes	144.840
Eliminaciones intragrupo (provisiones de cartera y dividendos)	34.867
Resultado contable ajustado	(532.235)
Cuota al 30%	159.670
Ajustes ejercicios anteriores	811
Ajustes por inspecciones	-
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>160.481</b>

##### **Ejercicio 2008:**

	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
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(167.146)</b>

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 127.445 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.

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
2009	1.378
<b>Total</b>	<b>15.382</b>

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 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	158.588	51.953
Pérdidas por deterioro de existencias	12.842	13.927
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	12.793	913
Valoración de derivados a mercado	13.279	10.878
Crédito fiscal ejercicio 2009	175.173	-
Crédito fiscal ejercicios anteriores	117.374	183.194
Otros	4.912	12.151
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>494.961</b>	<b>273.016</b>

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 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Valoración de derivados a mercado	-	7.911
Amortización acelerada	638	603
Diferimiento por reinversión	10.816	11.229
Plusvalías asignadas a activos	25.474	25.529
Fondo de comercio	6.415	5.088
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>43.343</b>	<b>50.360</b>

El epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2009 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 20.326 miles de euros. Adicionalmente y por la adquisición por parte de Metrovacesa, S.A. de Loin, S.A. se generó 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 fue provisionado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008.

Al 31 de diciembre de 2009 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2006, 2007, 2008 y 2009 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 17.117 miles de euros, y a los intereses devengados por dicho crédito al 31 de diciembre de 2009 por importe de 1.571 miles de euros.

El importe de las diferencias de cambio reconocidas en el resultado de los ejercicios 2009 y 2008, por clases de instrumentos financieros, es el siguiente:

##### Ejercicio 2009:

	Miles de euros		
	Por transacciones liquidadas en el ejercicio	Por saldos pendientes de vencimiento	Total
Créditos	-	(1.039)	(1.039)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(1.039)</b>	<b>(1.039)</b>

##### Ejercicio 2008:

	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
<b>Total</b>	<b>287</b>	<b>3.974</b>	<b>4.261</b>

#### 20. Garantías comprometidas con terceros

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

	Miles de euros	
	2009	2008
Por impugnaciones para impuestos y tributos	11.102	14.731
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	34.058	74.038
Por compra de suelos	23.174	58.606
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	153.619	77.081
<b>Total</b>	<b>221.953</b>	<b>224.456</b>

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	
	2009	2008
Compras de terrenos	1.753	99.956
Obras y servicios realizados por terceros	68.552	241.020
Variación de existencias	20.933	(79.396)
Depreciación de existencias	52.906	46.770
<b>Total</b>	<b>144.144</b>	<b>308.350</b>

### b) *Detalle de compras según procedencia*

Las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2009 y 2008 se han realizado fundamentalmente en el territorio nacional.

### c) *Gastos de personal*

El detalle de gastos de personal al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Sueldos y salarios	23.359	28.973
Indemnizaciones	5.700	5.409
Cargas sociales	4.770	7.953
<b>Total</b>	<b>33.829</b>	<b>42.335</b>

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2009 y 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2009			2008		
	Mujeres	Hombres	Número de Empleados	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	8	23	31	6	33	39
Jefes y Técnicos	52	75	127	75	141	216
Administrativos y comerciales	40	27	67	87	44	131
Oficios varios y subalternos	1	7	8	6	10	16
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>132</b>	<b>233</b>	<b>174</b>	<b>228</b>	<b>402</b>

**d) Cargas sociales**

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2009 y 2008 presenta la siguiente composición:

	Miles de euros	
	2009	2008
<b>Cargas sociales:</b>		
Aportaciones planes de pensiones	413	485
Otras cargas sociales	1.443	3.511
Seguridad social	2.914	3.957
<b>Total</b>	<b>4.770</b>	<b>7.953</b>

**e) Transacciones con empresas del grupo y asociadas**

El importe de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detallan a continuación:

**Ejercicio 2009:**

	Miles de euros		
	Ingresos por Alquileres y Prestaciones de Servicios	Ingresos Financieros y de Participaciones en Capital	Gastos Financieros
Acoghe, S.L.	1.036	-	-
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	332	24	-
Bami Berlin Grundstück GMBH	-	206	-
CCM Desarrollo Industrial, S.L.	-	(160)	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	70	-	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U.	-	(170)	-
Inmobiliaria Fontes Picoas	-	-	85
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	-	-	56
L'Esplay Valencia	-	-	16
Jelone Holding, B.V.	-	3	-
Mchg Philippen Beheer B.V.	-	2.941	-
Medea	-	36	-
Metroparque, S.A.	-	-	334
Metropark Aparcamientos, S.A.	-	4.337	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	-	17.006	-
Metrovacesa Deutschland, GmbH	16	12	-
Metrovacesa France	5	1.070	-
Metrovacesa Mediterranée	-	1	-
Parques Empres. Gran Europa	-	1.500	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	61	-	-
Project Maple I BV	-	2	-
Promociones Inm. Alegrosa S.A	-	101	-
Resiter Integral, S.A.	279	-	-
Sucursal Portugal	-	-	130
Valdicsa, S.A.	-	15	-
<b>Total</b>	<b>1.799</b>	<b>26.924</b>	<b>621</b>

**Ejercicio 2008:**

	Ingresos por Alquileres y Prestaciones de Servicios	Ingresos Financieros y de Participaciones en Capital	Gastos Financieros
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 Jaureguizahar 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	-
<b>Total</b>	<b>2.286</b>	<b>19.581</b>	<b>1.332</b>

f) **Servicios exteriores**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	1.985	2.731
Reparaciones y conservación	11.498	19.507
Servicios de profesionales independientes	19.457	15.621
Primas de seguros	1.264	1.717
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.253	3.675
Suministros	4.245	3.882
Otros servicios	698	7.719
<b>Total</b>	<b>40.400</b>	<b>54.852</b>

En el epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se incluyen los gastos de comercialización imputados en la cuenta de resultados de los ejercicios 2009 y 2008 (véase Nota 5.g).

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

**Ventas y prestaciones de servicios**

El importe neto de la cifra de negocios durante los ejercicios 2009 y 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.

**Ejercicio 2009:**

	Miles de euros	%
Por actividades:		
Ventas de inmuebles de uso residencial	312.518	63,4%
Ventas de suelo	49.117	10,0%
Ingresos por alquileres	128.383	26,3%
Prestaciones de servicios	2.621	0,3%
<b>Total</b>	<b>492.639</b>	<b>100%</b>

	Miles de euros	%
Por distribución geográfica:		
Andalucía	97.553	19,80%
Asturias	81	0,02%
Castilla y León	14.236	2,89%
Cataluña	114.192	23,19%
Comunidad Valenciana	80.071	16,25%
Galicia	347	0,07%
Madrid	174.454	35,41%
Murcia	10.898	2,21%
País Vasco	807	0,16%
<b>Total</b>	<b>492.639</b>	<b>100%</b>

**Ejercicio 2008:**

	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%
<b>Total</b>	<b>575.789</b>	<b>100%</b>

	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%
<b>Total</b>	<b>575.789</b>	<b>100%</b>

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante los ejercicios 2009 y 2008, a esta cifra hay que añadirle los ingresos por ventas de inmuebles en arrendamiento, por importe de 116.678 y 602.179 miles de euros cuyo margen neto por importe de 59.500 y 72.026 miles de euros, respectivamente, se encuentra recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

**Ingresos financieros**

De conformidad con la publicación del Boicac 70 (véase Nota 3.d), el detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
De participaciones en instrumentos de patrimonio	76.405	115.026
De créditos a empresas del grupo y asociadas	4.310	5.547
<b>Total</b>	<b>80.715</b>	<b>120.573</b>

El detalle de las participaciones en instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:



	Miles de euros	
	2009	2008
Promociones Inmobiliarias Alegrosa	100	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos	17.006	500
Parques Empresariales Gran Europa	1.500	6.000
Metropark Aparcamientos	4.337	2.052
Gecina	53.791	100.992
Valnim Edificaciones	-	44
Metropolitana Castellana	-	40
Metrovacesa Iberoamericana	-	899
Inmobiliaria Fontes Picoas	-	1.000
Holding Jaureguizar	-	1.393
Metroparque	-	503
CCM Desarrollo Industrial	-	960
Promoción Residencial Sofetral	-	643
<b>Total</b>	<b>76.734</b>	<b>115.026</b>

La Sociedad ha registrado como ingresos financieros en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" del ejercicio los dividendos correspondientes a la participación en Gecina por un importe neto de 53.791 miles de euros, que han sido cobrados en mayo y junio de 2009 mediante transferencias de 20.508 y 33.283 miles de euros respectivamente.

#### Otros ingresos de explotación

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 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
De valores de renta fija	17	1.482
De créditos a empresas	2.105	12.803
Otros ingresos financieros	239	4.494
<b>Total</b>	<b>2.361</b>	<b>18.779</b>

El detalle del epígrafe de gastos financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	471	1.332
Intereses de deudas (Nota 16)	182.860	274.098
Comisiones de avales	3.511	850
Amortización gastos de formalización de deuda (Nota 16)	16.528	15.661
Gastos financieros capitalizados	(24.860)	(60.225)
<b>Total</b>	<b>178.510</b>	<b>231.716</b>

**i) Deterioros y pérdidas por enajenaciones de instrumentos financieros**

	Miles de euros	
	2009	2008
Jelone Holding BV (véase Nota 9.c y 15.1)	128.945	65.388
Varitelia Distribuciones, S.L. (véase Nota 9.c y 15.1)	73.442	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L. (véase Nota 9.c y 15.1)	40.259	-
Global Murex Iberia, S.L. (véase Nota 9.c y 15.1)	27.538	-
Metrovacesa Francia, S.A.A. (véase Nota 9.c y 15.1)	24.567	-
Habitatrix, S.L. (véase Nota 9.c y 15.1)	7.229	-
Pentapolitano (véase Nota 9.c y 15.1)	-	203.130
Vertiarama S.L. (véase Nota 9.c y 15.1)	-	60.101
Platin 173 GmbH (véase Nota 9.c y 15.1)	-	18.653
<b>Total</b>	<b>301.980</b>	<b>347.272</b>

**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 los ejercicios 2009 y 2008 las siguientes:

**Ejercicio 2009:**

	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
<b>Gastos e Ingresos</b>					
<b>Gastos:</b>					
Gastos financieros	32.001	-	13.897	-	45.898
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	38	-	1	-	39
Recepción de servicios	79	-	-	-	79
Compra de bienes (terminados o en curso) (a)	405.814	-	-	-	405.814
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros gastos	6.067	238	705	-	7.010
	<b>443.999</b>	<b>238</b>	<b>14.603</b>	<b>-</b>	<b>458.840</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	-	-	29	-	29
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.575	-	367	-	5.942
Prestación de servicios	-	-	139	-	139
Venta de bienes (terminados o en curso) (b)	36.523	-	-	-	36.523
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	7	-	7
	<b>42.098</b>	<b>-</b>	<b>542</b>	<b>-</b>	<b>42.640</b>

- a) Compra de activos: Compraventa de activos ST2 y sociedades Sacresa Mediterrané y Medea al Grupo Sanahuja
- b) Venta de bienes: Venta del inmueble Castellana 257 a la sociedad Santander Leasing

Otras Transacciones	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	-	-	-	-	-
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador) (a)	140.698	-	-	-	140.698
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	830	-	552	1.382
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (b)	2.220.633	-	305.276	-	2.525.909
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	21.626	-	-	-	21.626
Garantías y avales prestados (d)	543.808	-	167.363	-	711.171
Garantías y avales recibidos	163.709	-	3.547	-	167.256
Compromisos adquiridos (c)	329.519	47	107.870	27	437.463
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

- a) Cancelación de préstamos (prestamista): Cancelación préstamos al Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.
- b) Acuerdos de financiación (prestatario): Préstamos con entidades bancarias accionistas y Subrogación hipotecaria / deuda intergrupo con Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.
- c) Compromisos adquiridos: saldo vivo de instrumentos financieros derivados.
- d) En el importe consignado con accionistas significativos no se incluye la cuantificación de la prenda aportada al préstamo sindicado, descrita en la Nota 16, en el que participan Banco Santander, Cajamadrid, BBVA, Barclays y Banco Sabadell en un 34,02% del total del préstamo, junto con 30 entidades más.

**Ejercicio 2008:**

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
<b>Gastos:</b>								
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
				<b>1.072</b>				<b>1.072</b>
<b>Ingresos:</b>								
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
	<b>12.423</b>	<b>259</b>	<b>-</b>	<b>697</b>	<b>-</b>	<b>284</b>	<b>67</b>	<b>13.370</b>

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	-	-	-	-	-	-	<b>120.819</b>
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) (f)	223.025	-	-	-	-	-	-	<b>223.025</b>
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-	-	-	<b>101</b>
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestataria) (e)	50.000	-	-	-	-	-	-	<b>50.000</b>
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	-	-	-	-	<b>5.601</b>
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos (h)	112.311	-	-	-	-	-	-	<b>112.311</b>
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) 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 social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Antonio Béjar	-	-	-	-
Arcadi Calzada i Salavedra	Fundación Príncipe de Girona Caixa Girona Aigües de Girona  Poligesca	-	Director General  Presidente Presidente del Consejo Presidente	Hasta Junio 2009 Hasta Junio 2009  Hasta Junio 2009
Juan Jiménez Delgado	-	-	-	-
Gonzalo Alcubilla Povedano	Arrendadora Aeronáutica AIE	-	Administrador Solidario	-
	Banco de Servicios Financieros Caja Madrid-Mapfre SA	-	Consejero	-
	Alazor Inversiones SA	-	Rep.PF del Consejero Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja Madrid, SA	-
	Accesos de Madrid , Concesionaria Española SA / Tenedora Acciones	-	Rep.PF del Consejero Participaciones y Cartera de Inversión SL	-
	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid / Entidad Financiera	-	Director Banca de Empresas	-
Inmogestión y Patrimonios SA	Realia Business SA	-	Vocal del Consejo	-
	Global Vía Infraestructuras SA	-	Vocal del Consejo	-
	Iberia LAE SA	-	Vocal del Consejo	-
	Mapfre Caja Madrid Vida SA de Seguros y Reaseguros	-	Vocal del Consejo	-
Alberto Peña Pesqueira	-	-	-	-
Sixto Jiménez Muniain	Gecina	0,0001% Directa	Vocal dominical Miembro Comité Auditoría	
	Tuttipasta	-	Presidente	
	Riberebro	-	Consejero	
	Argenol	-	Consejero	
Jesús García De Ponga	-	-	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Grupo de Empresas HC, SA		-	Absorbida por Cresa Patrimonial SL 22/12/09
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL	40%	Consejero	-
	Cresa Patrimonial SL	99,70%	Consejero	-
	Global Consulting Partners SA	9,8% Indirecta	Consejero	-
	Valencia Park Siglo XXI SL	41,27% Indirecta	Presidente Consejo Admón	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de las Arenas SL	30,18% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sacresa Terrenos 2 el 27/09/09
	Damon Athletic 2000 SL	46,11% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL inscrita el 31/03/09
	Fiordino SL	46,11% Indirecta	Presidente Consejo de Admón y Consejero Delegado	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL inscrita el 31/03/09
	Fincas Tamarit SL	41,9% Indirecta	Administrador Único	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Gulls Lake SL	50% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Lanter Investment SL	50% Directa	Administrador Solidario	-
	Parque Residencial Valderas SL	25,25% Directa 46,11% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Promoció D'Habitatges Castellarnau SL	30% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Promoción Peninsular Siglo XXI SL	46,11% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL inscrita el 31/03/09
	Samar Development SL	38,40% Indirecta	Consejero	-
	Sarriá Park SA	46,11% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL el 31/03/09
	Siglo XXI Park SL	34,58% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09



Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Siglo XXI Park SL	34,58% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Tesana 97 SL	76,42% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	Absorbida por Sacresa Terrenos 2, SL inscrita el 24/12/09
	Vila de Badalona SL	5,21% Indirecta	Consejero	-
	Cresa International Projects SL	40% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL inscrita el 31/03/09
	Sanafet Explotación de Medios SL	46,11% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL, inscrita el 31/03/09
	Promociones y desarrollos Arroniz SA	36,12% Indirecta	Consejero	Absorbida por Caufec SA el 22/12/09
	Parque Residencial Getafe SL	46,11% Indirecta	Consejero	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	10,43% Directa 30,1% Indirecta	Administrador Único	-
	Forcimsa Empresa Constructora SA	12,51% Indirecta 8,02% Indirecta	Consejero	Primer porcentaje hasta el 27/02/2009, tras ampliación de capital, el segundo
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	0,001% Directa 36,12% Indirecta	Consejero	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	46,11% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Caufec SA	0,001% Indirecta	Presidente Consejo Admón	-
	Branent SL	30% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Monte IRU, SL	30% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Tenencia de Solares SL	30,14% Indirecta	Consejero y secretario del Consejo de Admón	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Sacresa Mediterranee;S.A.S	10,43% Indirecta	Administrador Único	-
	Finestrelles Parke SL	46,11% Indirecta	Administrador	-
	Sacresa Balear, SL	47,84% Indirecta 3,22% Directa	Administrador Único	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	23,51% Indirecta	Consejero	-
	Baladra 2003, SL	46,11% Indirecta	Consejero	-
	Residence Porte des Neiges	36,66% Indirecta	Consejero	-
	Nova Bocana Barcelona SA	11,52% Indirecta	Consejero	-
	Forja de Sostres Cimtrar SL	18,44% Indirecta 11,83% directa	Consejero	Primer porcentaje hasta el 22/07/09.
	Domaine Porte des Neiges SAS	7,37% Indirecta	Consejero	-
	Celsius Tech SL	9,2% Indirecta	Consejero	-
	STP Mediterranee SARL	46,11% Indirecta	Administrador Único	-
	Benaguacil Urbana SL	9,2% Indirecta	Consejero	-
	Aspavine SA	15,21% Indirecta	Consejero	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	23% Indirecta	Presidente Consejo Admón	-
	Cresa Patrimonial SL	0,60 Directa	Administrador Solidario	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL	0,01% Directa	Administrador Único	-
Undertake Options, SL	-	Administrador Solidario	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, SA	2,20% Indirecta	-	-
	Valencia Park Siglo XXI SL	8,43% Indirecta	Consejero	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de las Arenas SL	1,80% Indirecta	Consejero	-
	Damon Athletic 2000 SL	100% Indirecta	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Fiordino SL	100% Indirecta	Consejero	-
	Fincas Tamarit SL	3,64% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Valderas SL	25,25% Directa	Consejero Delegado	-
	Promoció Habitatges Castellarnau SL	0,54% Indirecta	-	-
	Promoción Peninsular Siglo XXI SL	11,28% Indirecta	Consejero	-
	Rua Nova Interland SA	11,28% Indirecta	Administrador Único	-
	Samar Development SL	9,39% Indirecta	-	-
	Sarriá Park SA	11,28% Indirecta	Consejero	-
	Siglo XXI Park SL	8,46% Indirecta	-	-
	Tesana 97 SL	3,04% Indirecta	Consejero	-
	Vila de Badalona SL	0,33% Indirecta	Consejero	-
	Sanafet Explotación de Medios SL	11,28 Indirecta	Consejero	-
	Promociones y Desarrollos Arroniz SA	7,61% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe SL	11,28% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	3,04% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial SL	0,17% Indirecta	-	-
	Forcimsa Empresa Constructora SA	3,08% Indirecta 1,96% Indirecta	-	- -
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	7,61% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	11,27% Indirecta	Administrador Mancomunado	-
	Caufec SA	7,61% Indirecta	Consejero	-
	Tenencia de Solares SL	0,16% Indirecta	-	-
	SAS Sacresa Mediterranee	0,67% Indirecta	-	-
	Finestrelles Parke SL	11,26% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, SL	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	5,75% Indirecta	Consejero	-
	Baladra 2003, SL	11,28% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	9,01% Indirecta	-	-
	Nova Bocana Barcelona SA	2,82% Indirecta	-	-
	Forja de Sostres Cimtrar SL	18,44% Indirecta 2,89% Indirecta	- -	- -
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,80% Indirecta	-	-
	Celsius Tech SL	2,25% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	11,28% Indirecta	-	-
	Benaguacil Urbana SL	9,2% Indirecta	-	-
	Aspavine SA	15,21% Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	5,64% Indirecta	-	-
	Verihabitats SL	33,33% Indirecta	Consejero	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Grupo de Empresas HC SA	Participaciones en Inv. Aeroportuarias del Centro	3,57% Directa	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	49% Directa	-	-
	El Reino de D.Quijote de la Mancha SA	2,04% Directa	-	-
	Carescas Estudios SA	100% Directa	-	-

### Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en los ejercicios 2009 y 2008 por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 9.479 y 8.836 miles de euros respectivamente, según el siguiente detalle:

#### Ejercicio 2009:

	Miles de euros							
	Retribución fija	Dietas	Atenciones estatutarias	Planes de pensiones	Primas de seguros	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Otros
Consejo de Administración	1.296	41	709	-	43	2.836	45	
Alta Dirección	2.547	-	-	58	-	1.696	-	208
<b>Total</b>	<b>3.843</b>	<b>41</b>	<b>709</b>	<b>58</b>	<b>43</b>	<b>4.532</b>	<b>45</b>	<b>208</b>

#### Ejercicio 2008:

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

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 en los ejercicios 2009 y 2008 por la Sociedad respecto de los miembros del Consejo de Administración asciende a 62 y 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. 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.

### **24. 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 los ejercicios 2009 y 2008 a 574 y 652 miles de euros, de los cuales 475 y 548 miles de euros, respectivamente, 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 los ejercicios 2009 y 2008 a 120 y 660 miles de euros, respectivamente, y corresponden fundamentalmente a trabajos de asesoramiento financiero. Se han contratado otros trabajos de asesoramiento con auditores externos distintos del principal por importe de 2.043 miles de euros.

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

### **25. Hechos posteriores**

#### **Venta de Metropark Aparcamientos**

Con fecha 24 de diciembre de 2009, Metrovacesa firmó un contrato de compraventa con Interparking Hispania, S.A sobre el 100% de la Sociedad del grupo Metropark Aparcamientos, S.A. El valor de la Sociedad se estimó en 120 millones de euros, estableciéndose el precio de compra en 99,7 millones de euros, una vez descontada su deuda neta a la fecha de referencia de las operaciones. Esta compraventa estaba vinculada a cinco condiciones suspensivas, que finalmente se han dado por cumplidas en la escritura definitiva de venta de fecha 27 de enero de 2010. Esta operación ha generado una plusvalía por importe de 82,6 millones de euros.

#### **Situación financiera**

En la actualidad, el Grupo está negociando con sus accionistas y con entidades financieras acreedoras un plan de reestructuración de su endeudamiento para permitir financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

#### **Cambio de accionariado**

Con fecha 22 de enero de 2010, La Caixa ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% adicional al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

#### **Venta de inversiones inmobiliarias**

Con fecha 18 de enero de 2010, Metrovacesa S.A. ha vendido dos edificios de oficinas en El Plantío, situado en Madrid, por importe 10.200 miles de euros, habiéndose obtenido un beneficio de 6.116 miles de euros.

# **Metrovacesa, S.A.**

**Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2009**

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

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2009

### **1. Aspectos significativos del periodo**

Metrovacesa presenta sus primeros resultados anuales después de haber experimentado importantes cambios en su accionariado y su estructura. Estos cambios se derivan, principalmente, de la ejecución del acuerdo firmado entre la Familia Sanahuja, anterior accionista mayoritario, con seis entidades financieras para la reestructuración parcial de la deuda financiera del grupo de sociedades controlado por la Familia Sanahuja (excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dominadas).

De los resultados correspondientes al ejercicio 2009 destacan los siguientes hechos:

- Las pérdidas del ejercicio se sitúan en 395,9 millones de euros. Ello se debe, principalmente, a las provisiones dotadas por la pérdida de valor de determinados proyectos (inversiones inmobiliarias, inmovilizado en curso y existencias) por 184,3 millones de euros, así como al resultado financiero negativo neto de 476,7 millones de euros.
- El resultado de explotación de la compañía asciende a unas pérdidas de 79,6 millones de euros, lo que supone una disminución del 141% frente al beneficio obtenido en el ejercicio 2008 como consecuencia de:
  - Una menor aportación del negocio de alquiler debido, principalmente, a las ventas de activos significativas realizadas en 2008 (los centros comerciales La Maquinista y Habaneras, y varios edificios de oficinas y viviendas).
  - Una menor contribución del negocio de promoción residencial, cuyos ingresos totales han descendido un 24,5% respecto a 2008.
- Los gastos de estructura (gastos de personal y gastos de explotación) se sitúan en 90,9 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 33,8 millones de euros, debido al proceso de reestructuración llevado a cabo. A pesar de ello, la reducción de costes experimentada en este epígrafe es del 23,7% respecto a los incurridos en el ejercicio anterior.
- La deuda financiera neta es de 5.244,9 millones de euros al cierre del ejercicio. Adicionalmente, se han registrado préstamos participativos por importe de 229,9 millones de euros.

### **Inversiones y Desinversiones realizadas en 2009**

Las adiciones más significativas en el inmovilizado en curso en el ejercicio 2009 corresponden al edificio de oficinas en Las Tablas (Madrid) por importe de 23.821 miles de euros, al centro comercial del proyecto de Vilamarina, situado en Barcelona, por importe de 10.739 miles de euros, al centro comercial situado en Reus por importe de 4.960 miles de euros, al edificio de oficinas y hotel en Diagonal 199 (Barcelona), por importe de 11.737 miles de euros, y al edificio de oficinas del proyecto Fuente La Mora (Madrid), por importe de 4.286 miles de euros.

Las bajas más significativas en el inmovilizado en curso del ejercicio 2009 corresponden al edificio de oficinas de Baluarte, por importe de 23.500 miles de euros, que no ha generado resultado alguno para el Grupo, y a la venta con fecha 31 de diciembre de 2009 del suelo "El Ferrol" por importe de 5.800 miles de euros.

En lo que respecta a las inversiones inmobiliarias, las bajas más significativas se deben a la venta del edificio de oficinas Castellana 57, situado en Madrid, por un importe de 34.403 miles de euros, obteniendo un beneficio de 1.972 miles de euros; del hotel Santiago de Compostela, situado en Santiago de Compostela, por un importe de 9.272 miles de euros, obteniendo una pérdida de 1.772 miles de euros; del edificio de oficinas Gobelás, situado en Madrid, por un importe de 2.886 miles de euros, obteniendo un beneficio de 14.813 miles de euros; del edificio de oficinas Pico San Pedro, situado en Madrid, por un importe de 6.099 miles de euros, obteniendo un

beneficio de 6.071 miles de euros; y del hotel Travel Lodge, situado en Las Rozas (Madrid), por un importe de 4.079 miles de euros, obteniendo un beneficio de 2.247 miles de euros

## **2. Factores de riesgo**

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación de la Sociedad durante el ejercicio 2010 son descritos a continuación.

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

Metrovacesa se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. La Sociedad tiende a mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. No obstante, la valoración de los activos inmobiliarios, las rentas por alquileres y la demanda de viviendas de Metrovacesa podrían verse aún más afectados por un mayor empeoramiento de la negativa evolución del ciclo inmobiliario experimentada durante los ejercicios inmediatamente anteriores (2008 y 2009) y por la situación financiera de la Sociedad.

### **Restricciones en los mercados financieros**

La coyuntura general de restricción crediticia, por la falta de liquidez en los mercados financieros internacionales, junto la especial incidencia de dicha restricción al sector inmobiliario español, está afectando de forma especialmente significativa a Metrovacesa. Todo proyecto de desinversión se está viendo ralentizado, no por la calidad de los activos del Grupo, que es elevada, sino por las restricciones que las entidades financieras están planteando a los potenciales clientes del Grupo.

Asimismo, los mensajes emanados de las principales instituciones económicas, e incluso de los reguladores, no están ayudando a superar las barreras económicas con las que los clientes y operadores habituales del sector van a tener que afrontar el próximo ejercicio 2010.

## **3. Adquisición de acciones propias**

Tal y como fue comunicado mediante el correspondiente hecho relevante, Metrovacesa formalizó el 7 de noviembre de 2008 un contrato de liquidez con IBERSECURITIES con objeto de favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, contándose al efecto con las pertinentes autorizaciones del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas. Con fecha 19 de mayo de 2009 modificaron las condiciones inicialmente previstas en el contrato, pasando de prórrogas mensuales a prórrogas semestrales. Asimismo, inicialmente se depositaron 20.000 acciones en una cuenta de valores y 1 millón de euros en una cuenta de efectivo

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad posee 709.037 acciones propias representativas de un 1,02% del capital social de Metrovacesa, S.A. (762.261 acciones propias representativas de un 1,09% del capital social de la Sociedad a 31 de diciembre de 2008). El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.064 miles de euros (1.143 miles de euros a 31 de diciembre de 2008), siendo el precio medio de adquisición 47,46 euros durante el ejercicio 2009 (49,80 euros durante el ejercicio 2008).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008 con acciones de la Sociedad, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:



	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>13.413</b>	<b>968</b>	<b>0,02%</b>
Compras	828.186	41.251	
Ventas	(79.338)	(4.052)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>762.261</b>	<b>38.167</b>	<b>1,09%(*)</b>
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>709.037</b>	<b>33.650</b>	<b>1,02%</b>

(\*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2008 y 31.12.2009, respectivamente.

#### **4. Información sobre vinculadas**

En la Nota 22 de los Estados Financieros adjuntos se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas. Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos alcanzados entre los anteriores accionistas de referencia (Grupo Sanahuja) y los actuales, que desembocaron en la operación de dación en pago de créditos por la cual se produjo, con fecha 20 de febrero de 2009, la transmisión de un porcentaje significativo del accionariado a favor de seis entidades financieras.

#### **5. Hechos posteriores**

No se han producido otros hechos posteriores adicionales respecto a los ya señalados en la Nota 25 de la presente Memoria.

#### **6. Perspectivas 2010**

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. 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 2010.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permite concluir que Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

#### **7. Instrumentos financieros**

Según se indica en la Nota 16 de la memoria adjunta, la Sociedad está expuesta a los riesgos de liquidez, de tipos de interés, de inflación y de crédito.

El Grupo Metrovacesa utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero de los tipos 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 Sociedad de dichos riesgos.

La Sociedad 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.

## **8. Investigación y Desarrollo**

No se han realizado durante el ejercicio 2009 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

## **9. 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 de capital que represente.**

Al 31 de diciembre de 2009 el capital social de Metrovacesa, S.A. asciende a 104.480.208 euros, dividido en 69.653.472 acciones, de 1,5 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a la misma serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto.

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

Los Estatutos de la Sociedad no establecen restricciones a la transmisibilidad de las acciones salvo en el caso en que no se haya practicado la inscripción de aumentos de capital en el Registro Mercantil.

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

A fecha 31 de diciembre de 2009, la información que tiene la Sociedad sobre sus accionistas significativos es la siguiente:

- Participaciones controladas por sociedades vinculadas a la familia Sanahuja: ostenta el 22,67% del capital social. Es titular directo del 0,01% del capital social y titular indirecto del 22,66% del capital social a través de Cresa Patrimonial S.L. y Undertake Options, S.L.
- Banco Santander, S.A.: ostenta el 14,51% del capital social directamente.
- Banco Español de Crédito, S.A.: ostenta el 9,13% del capital social directamente.
- Banco Popular Español, S.A.: ostenta el 10,92% del capital social directamente.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.: ostenta el 11,43% del capital social directamente.
- Banco de Sabadell, S.A.: ostenta el 10,41% del capital social directamente.
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid: ostenta el 9,13% del capital social directamente.
- Barclays Bank PLC, Sucursal en España.: ostenta el 6,98% del capital social indirectamente a través de Barclays Bank PLC.

Además, Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances ejercitan los derechos de voto sobre un 8,3% del capital social, respectivamente cada una de ellas sobre el 5,03%, 0,8% y 2,51%, como consecuencia de la pignoración de acciones ostentadas por dos sociedades controladas por la familia Sanahuja (Cresa Patrimonial S.L. y Basic Elite, S.L.). No obstante, y aún tratándose de un hecho posterior al 31 de diciembre de 2009, se hace constar que Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona ha adquirido acciones equivalentes al 5,186% del capital social de la Sociedad.

Por su parte, HSBC Bank PLC puede dar instrucciones de voto sobre un 11,21% del capital social, como consecuencia de la pignoración de acciones ostentadas por dos sociedades controladas por la familia Sanahuja (Cresa Patrimonial S.L. y Undertake Options, S.L.).

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

No existen restricciones legales ni estatutarias al ejercicio del derecho de voto salvo lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley de Sociedades Anónimas (el accionista que se hallare en mora en el pago de los dividendos pasivos no podrá ejercitar su derecho de voto) y el artículo 5º de los Estatutos Sociales (los accionistas deberán acreditar la legítima titularidad de 10 acciones para poder asistir a la junta general).

**e) Los pactos parasociales.**

Tal y como fue oportunamente notificado mediante las correspondientes comunicaciones de hechos relevantes, el 30 de enero de 2009, 6 entidades financieras (Banco Santander, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) alcanzaron un acuerdo con la familia Sanahuja y las sociedades por ella controladas para la reestructuración accionarial de la Sociedad. Así pues, las referidas 6 entidades financieras suscribieron un acuerdo de Dación en Pago en virtud del cual adquirieron aproximadamente un 66% de las acciones representativas del capital social. En virtud de un Acuerdo Separado, las partes regularon ciertos aspectos tales como el ejercicio de los derechos de voto, la representación de la familia Sanahuja en el consejo de administración de la Sociedad o el ejercicio de las opciones de compra de acciones de la Sociedad concedidas a la familia Sanahuja. Este acuerdo de reestructuración no entraba en ninguno de los supuestos de concertación previstos en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores.

Por otra parte, tal y como fue comunicado el 27 de abril de 2009 mediante las correspondientes comunicaciones de derechos de voto, la familia Sanahuja informó sobre la pignoración de las acciones cuyo propiedad mantenía tras el contrato de Dación en Pago (aproximadamente un 30,099%) en favor de varias entidades (Barclays, HSBC, Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances), alcanzándose acuerdos para el ejercicio de los derechos de voto por dichas entidades y subsidiariamente por las seis entidades financieras que suscribieron el contrato de Dación en Pago arriba referido.

**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.**

F.1.- Nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración.

El nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración se rige por los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, conformes a la Ley de Sociedades Anónimas.

**Composición cuantitativa:** Los miembros del Consejo de Administración son designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por el sistema de cooptación. La Junta General determina el número de componentes del Consejo de Administración con un mínimo de 10 y un máximo de 20 miembros. Actualmente, el número está fijado en 11 según el acuerdo de la Junta General de la Sociedad de 29 de junio de 2009.

**Propuestas:** Las propuestas de nombramiento que el Consejo someta a la Junta General, así como los nombramientos adoptados mediante cooptación, deben estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; si el Consejo se aparta de las recomendaciones de la Comisión habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de elevación de propuestas a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en su composición los Consejeros externos o no ejecutivos representen una amplia mayoría sobre los Consejeros ejecutivos. A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos el Consejero Delegado y los Consejeros que por cualquier otro título desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Compañía.

**Composición cualitativa:** Se procurará igualmente que dentro del grupo mayoritario de los Consejeros externos se integren los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Compañía (Consejeros dominicales) así como profesionales de reconocido prestigio (Consejeros independientes).

**Procedimiento selección:** Se debe velar para que los procesos de selección de candidatos no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeros por circunstancias personales.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramientos, reelección o cese deben abstenerse de intervenir en las deliberaciones y votaciones.

**Duración del cargo:** Los Consejeros ejercerán su cargo durante cinco años pudiendo ser reelegidos una o más veces por iguales periodos. Vencido el plazo, el nombramiento caduca cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la Junta que deba resolver la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

**Cese:** Los Consejeros cesarán cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General. Asimismo, los Consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando alcancen la edad límite estatutaria fijada en 75 años;
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos; y
- c) 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 (por ejemplo, cuando se transmita la participación en la Compañía que haya determinado la designación de un Consejero dominical).

## F.2.- Modificación de los Estatutos de la Sociedad

La modificación de los Estatutos deberá cumplir con lo establecido en el 144 y 103 de la Ley de Sociedades Anónimas.

### **g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.**

El poder de representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración en forma colegiada y por decisión mayoritaria. Tiene atribuidas facultades lo más ampliamente entendidas para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, sin más excepciones que las de aquellos asuntos que sean competencia de la Junta General o no estén incluidos en el objeto social.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejero Delegado de la Sociedad, D. Eduardo Paraja Quirós, nombrado con fecha 20 de febrero de 2009, y que también ostenta la naturaleza de Director General de la Sociedad, tiene atribuidas todas las facultades salvo las indelegables por Ley.

### **h) Los 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 de 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.**

Existen acuerdos de compensación equivalentes a dos anualidades en el caso de resolución del contrato mercantil con el Presidente del Consejo de Administración y del de naturaleza laboral con el Consejero Delegado, en su condición de Director General de la Sociedad. En ambos casos la resolución debe ser por decisión de la Sociedad o por despido improcedente en el caso del Director General.

También existen acuerdos de compensación con cuatro miembros de la Alta Dirección. 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.

## **10. 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 2009.

## **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 2009.

**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 2009 y recogido igualmente todo ello en 80 hojas numeradas, que comprenden de la número 1 a la 80 ambas inclusive, más las 95 páginas del Informe Anual de Gobierno Corporativo, 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, 23 de marzo de 2010

Fdo. D. Lucas Osorio Iturmendi

VºBº D. Vitalino Nafría Aznar

Secretario del Consejo de Administración

Presidente del Consejo de Administración

---

D. Vitalino Nafría Aznar  
Presidente

---

D. Eduardo Paraja Quirós  
Consejero Delegado

---

D. Juan Delibes Liniers  
Vocal

---

D. Carlos Muñiz González-Blanch  
Vocal

---

Inmogestión y Patrimonio, S.A. Representada por  
D. Gonzalo Alcubilla Povedano  
Vocal

---

D. Sixto Jiménez Miniáin  
Vocal

---

D. Jesús Rodríguez Fernández  
Vocal

---

D. Juan Jiménez Delgado  
Vocal

---

D. Alberto Peña Pesqueira  
Vocal

---

D. Antonio José Béjar González  
Vocal

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

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
BANCO SANTANDER S.A.	10.106.192	6.356.191	23,635
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	7.963.735	0	11,433
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	7.606.191	0	10,920
BANCO DE SABADELL, S.A.	7.250.956	0	10,410
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	6.356.191	0	9,125
BARCLAYS PLC	0	4.863.427	6,982



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
BANCO SANTANDER S.A.	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	6.356.191	9,125
BARCLAYS PLC	BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.863.427	6,982

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
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	26/02/2009	Se ha superado el 5% del capital Social
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.	25/02/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	26/02/2009	Se ha superado el 5% del capital Social
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	30/12/2009	Se ha superado el 5% del capital Social
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	26/02/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social
DON ROMAN SANAHUJA PONS	20/02/2009	Se ha descendido del 35% del capital Social
DON ROMAN SANAHUJA PONS	30/12/2009	Se ha descendido del 25% del capital Social
BANCO DE SABADELL, S.A.	26/02/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
BANCO SANTANDER S.A.	26/02/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	03/11/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
ANIDA OPERACIONES SINGULARES	27/02/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
ANIDA OPERACIONES SINGULARES	03/11/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social
ING GROEP N.V.	26/02/2009	Se ha descendido del 3% 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 VITALINO NAFRÍA AZNAR	10	0	0,000
DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS	500	0	0,001
DON ALBERTO PEÑA PESQUEIRA	0	0	0,000
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	1	0	0,000
DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH	10	0	0,000
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	1	0	0,000
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	1	0	0,000
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	10	0	0,000
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	100	0	0,000
DON ROMAN SANAHUJA PONS	4.300	15.787.432	22,672
DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	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	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	7.809.318	11,212
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	5.572.241	8,000
DON ROMAN SANAHUJA PONS	OTROS	1.393.815	2,001
DON ROMAN SANAHUJA PONS	INDICESA LILLA S.L.	1.012.058	1,453

<b>% total de derechos de voto en poder del consejo de administración</b>	<b>22,673</b>
---	---------------

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



Nombre o denominación social del consejero	Nº de derechos de opción directo	Nº de derechos de opción indirecto	Nº de acciones equivalentes	% sobre el total de derchos de voto
DON ROMAN SANAHUJA PONS	0	12.363.427	12.363.427	17,750

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 directamente el 100% del capital social de Cresa Patrimonial S.L., Basic Elite S.L., Undertake Options, S.L. y Cotton Magenta S.L.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

**Tipo de relación :**

Contractual

**Breve descripción :**

En el apartado A.6. se describe la relación contractual entre los referidos titulares de participaciones significativas

Nombre o denominación social relacionados
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID
BANCO DE SABADELL, S.A.
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.
BANCO SANTANDER S.A.

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

Banco Santander S.A es titular directo e indirecto del 89,85% de Banco Español de Crédito S.A.: Un 88,21% de forma directa, un 1,07% a través de Cantabro Catalana de Inversiones S.A., un 0,02% a través de Cartera Mobiliaria SICAV y un 0,55% a través de Dubeasa S.A.

Nombre o denominación social relacionados
BANCO SANTANDER S.A.

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de indole 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 :**

En el apartado C sobre operaciones vinculadas se describen las relaciones de indole comercial, contractual y societario con la Sociedad.

Nombre o denominación social relacionados
BANCO SANTANDER S.A.
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A
BANCO DE SABADELL, S.A.
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID
BARCLAYS PLC

**Tipo de relación :**

COM CON SOC

**Breve descripción :**

Accionistas significativos de la sociedad, estando todas ellas bajo el control de la familia Sanahuja

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

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:

**% de capital social afectado :**

66.03

**Breve descripción del pacto :**

El 20 de febrero de 2009, estas entidades alcanzaron un acuerdo con la familia Sanahuja y las sociedades por ella controladas para la reestructuración accionarial de la Sociedad suscribiendo un acuerdo de Dación en Pago en virtud del cual adquirieron aproximadamente un 66% de las acciones representativas del capital social. En virtud de un Acuerdo Separado, las partes regularon ciertos aspectos tales como el ejercicio de los derechos de voto, la representación de la familia Sanahuja en el consejo de administración de la Sociedad o el ejercicio de las opciones de compra de acciones de la Sociedad concedidas a la familia Sanahuja. Este acuerdo de reestructuración no entraba en ninguno de los supuestos de concertación previstos en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores.

Intervinientes del pacto parasocial
BANCO SANTANDER S.A.
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID
BANCO DE SABADELL, S.A.

**% de capital social afectado :**

1.45

**Breve descripción del pacto :**

El 17 de marzo de 2009, se produjo la cesión de los derechos de voto de los que es titular Indicesa L'illa, S.L. en favor de Román Sanahuja Pons.

Intervinientes del pacto parasocial
INDICESA L'ILLA S.L.
DON ROMAN SANAHUJA PONS

**% de capital social afectado :**

22.67

**Breve descripción del pacto :**

Las entidades controladas por la familia Sanahuja, que son titulares directa o indirectamente de acciones de Metrovacesa actúan concertadamente y bajo unidad de dirección en relación con la Sociedad. No obstante, los derechos de voto de las acciones controladas por la familia Sanahuja están pignorados en favor de 4 entidades financieras (Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, HSBC, ICF y Caixa de Catalunya), alcanzándose acuerdos para el ejercicio de los derechos de voto por estas 4 entidades y subsidiariamente por las entidades firmantes del contrato de Dación en Pago abajo referido.

Intervinientes del pacto parasocial
COTTON MAGENTA

BASIC ELITE, S.L.
CRESA PATRIMONIAL, S.L.
UNDERTAKE OPTIONS, S.L.

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

NO

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:

Se ha dejado sin efecto un pacto de concertación existente entre Grupo de Empresas HC, S.A., Cresa Patrimonial, S.L., Sacresa Terrenos Promoción, S.L. y Undertake Options, S.L. que afectaba al 80,62% del capital social.

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:

NO

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
709.037	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
19/02/2009	3.690	0	0,005
12/05/2009	14.643	0	0,021
17/08/2009	12.885	0	0,018
09/09/2009	8.006	0	0,011

<b>Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el período (miles de euros)</b>	-3.262
--	--------

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 28 de junio de 2009, aprobó la propuesta novena del orden del día con el voto favorable del 100% de sus accionistas presentes y representados, en la que se establece:

Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sus sociedades filiales, con sujeción a los siguientes límites y requisitos:

- Modalidades de la adquisición: adquisición por título de compraventa o por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso.
- Número máximo de acciones a adquirir: acciones representativas de hasta un cinco por ciento (5%) del capital social de Metrovacesa, S.A., libres de toda carga o gravamen, siempre que estén totalmente desembolsadas, que no se encuentren afectas al cumplimiento de cualquier clase de obligación y siempre que el valor nominal de las acciones que se adquieran, sumadas a aquéllas de las que sean titulares tanto Metrovacesa, S.A. como cualquiera de sus sociedades filiales, no exceda del referido 5% del capital social de Metrovacesa, S.A.
- Precio mínimo y máximo de adquisición: el precio mínimo de adquisición de las acciones equivaldrá al 75% de su valor de cotización, y el precio máximo al 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.
- Duración de la autorización: Dieciocho (18) meses a contar desde la fecha presente acuerdo.

En el desarrollo de estas operaciones se procederá, además, al cumplimiento de las normas que, sobre la materia, se contienen en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

Dejar sin efecto la autorización acordada sobre esta misma materia en la reunión de la Junta General celebrada el 14 de marzo de 2008.

Autorizar al Consejo de Administración para que pueda destinar, total o parcialmente, las acciones propias adquiridas a la ejecución de programas retributivos que tengan por objeto o supongan la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, conforme a lo establecido en el párrafo 10 del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

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

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal</b>	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



Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON VITALINO NAFRÍA AZNAR	–	PRESIDENTE	20/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS	–	CONSEJERO DELEGADO	20/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO PEÑA PESQUEIRA	–	CONSEJERO	29/06/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	–	CONSEJERO	25/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH	–	CONSEJERO	29/09/2009	29/09/2009	COOPTACIÓN
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	GONZALO ALCUBILLA POVEDANO	CONSEJERO	29/09/2009	29/09/2009	COOPTACIÓN
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	–	CONSEJERO	20/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	–	CONSEJERO	28/07/2009	28/07/2009	COOPTACIÓN
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	–	CONSEJERO	25/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ROMAN SANAHUJA PONS	–	CONSEJERO	30/06/2003	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	–	CONSEJERO	12/05/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

11

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	Fecha de baja
--	---------------------------	---------------



Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	EJECUTIVO	16/02/2009
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	DOMINICAL	20/02/2009
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DOMINICAL	20/02/2009
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	DOMINICAL	20/02/2009
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	DOMINICAL	25/02/2009
DON JOSE MARIA BUENO LIDON	INDEPENDIENTE	25/02/2009
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	DOMINICAL	25/02/2009
DON CARLOS CONDE DUQUE	INDEPENDIENTE	25/02/2009
DON JOSÉ TARRÉS BUSQUETS	DOMINICAL	29/06/2009
DON ARCADI CALZADA I SALAVEDRA	INDEPENDIENTE	16/07/2009
DON GONZALO ALCUBILLA POVEDANO	DOMINICAL	29/09/2009
DON JUAN ANDRÉS YANES LUCIANI	DOMINICAL	29/09/2009

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 EDUARDO PARAJA QUIRÓS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	9,091

#### 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
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.
DON CARLOS MUÑOZ GONZÁLEZ-BLANCH	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO SANTANDER S.A.
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO DE SABADELL, S.A.
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.
DON ROMAN SANAHUJA PONS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	ROMAN SANAHUJA PONS

Número total de consejeros dominicales	7
% total del Consejo	63,636

#### CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

##### Nombre o denominación del consejero

DON ALBERTO PEÑA PESQUEIRA

##### Perfil

14 de septiembre de 1941. Ingeniero industrial por la ETSII de Madrid.

Julio de 1968 a octubre de 1970

Empresas: Lon's, S.A. y Gerentes Ibérica, S.A.

Puesto: Ingeniero de activación (organización industrial)

Noviembre de 1970 a diciembre de 1974

Empresa: Sociedad de Investigación Económica, S.A. (consultora del Grupo Banco Popular)

Puestos ocupados: Técnico Junior, Técnico Senior y Secretario General

Enero de 1975 a octubre de 1983

Empresa: Banco Popular Industrial, S.A. (banco de negocios)

Puestos ocupados: Director de la OP en Madrid, Director de Servicios Centrales y Subdirector General

Noviembre de 1983 a septiembre de 1991

Empresa: Sucursal en Francia del Banco Popular Español (banca comercial, 13 sucursales)

Puesto ocupado: Director General

Octubre de 1991 a febrero de 1995

Empresa: Banco de Crédito Balear, S.A. (banca comercial, 105 sucursales)

Puesto ocupado: Director General



Marzo de 1995 a diciembre de 1998  
 Empresa: Grupo Banco Popular Español

**Puestos ocupados:**

- . Director General de banca y actividades especializadas del Grupo Banco Popular
- . Presidente de Banco Popular Hipotecario, S.A.
- . Presidente de Heller Factoring Española, S.A.
- . Presidente de Europensiones, S.A.
- . Presidente de Eurocorredores, S.A.
- . Vicepresidente de Eurovida, S.A.
- . Consejero de Banco Popular Rabobank, S.A.
- . Consejero de Banco Popular Comercial, S.A.
- . Consejero de Abacafin, S.A.

**Nombre o denominación del consejero**

DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN

**Perfil**

Nacido en Sangüesa (Navarra), el 13 de mayo de 1950. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Comercial de Deusto. Ejerce su profesión de directivo desde 1974 en Mlna SA como Director Comercial, en Bildu Lan S. Coop. como Director General, y en Viscofan SA como Subdirector General en 1984; Director General en 1984 y Consejero Delegado desde 1986, al tiempo que Consejero Delegado del grupo alimentario IAN desde 1987. Viscofan fue nominada como la octava mejor empresa del mundo durante la década de los ochenta e IAN pasó de ocupar el puesto 35o del ranking de su sector al número uno al finalizar su gestión, llegando a ser ambas empresas líder mundial de su sector y de un producto relevante respectivamente. Ha sido profesor de estrategia durante siete años y ha realizado numerosas presentaciones en medios financieros de diversos países, así como conferencias y artículos.

Desde 2001 forma parte de diversos consejos de administración de empresas como Tuttipasta S.A. de la que además es Presidente. En 2007 fue nombrado Consejero independiente de Riberebro, primer grupo español especialista en conservas vegetales. Es Member of the Advisory Board of CBS of the University of Reno (USA) y también vocal del Consejo de Administración de Caja Navarra y Vicepresidente de la Sociedad de Estudios Vascos.

<b>Número total de consejeros independientes</b>	2
<b>% total del consejo</b>	18,182

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

<b>Nombre o denominación del consejero</b>	<b>Comisión que ha propuesto su nombramiento</b>
DON VITALINO NAFRÍA AZNAR	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

<b>Número total de otros consejeros externos</b>	1
<b>% total del consejo</b>	9,091



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 VITALINO NAFRÍA AZNAR

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.

**Motivos**

El Sr. Vitalino Nafria fue nombrado de forma consensuada por la mayoría de los accionistas significativos como persona de reconocido prestigio. Por otro lado, el Sr. Nafria ha estado vinculado profesionalmente a BBVA hasta el año 2007 e incluso en estos momentos aparece como consejero dominical nombrado a propuesta de dicha entidad en otras sociedades, entre ellas, en una sociedad cotizada española, si bien en la actualidad ya no forma parte de la estructura organizativa de BBVA. Por tanto, no puede ser calificado como independiente pero tampoco como dominical, siendo en cualquier caso un consejero externo.

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

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 ARCADI CALZADA I SALAVEDRA

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON CARLOS CONDE DUQUE

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON GONZALO ALCUBILLA POVEDANO



**Motivo del cese**

Criterio de designación de consejeros de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, si bien sigue como representante de Inmogestión y Patrimonios S.A. en el Consejo

**Nombre del consejero**

GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON JESÚS GARCÍA DE PONGA

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON JOSE MARIA BUENO LIDON

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON JOSÉ TARRÉS BUSQUETS

**Motivo del cese**

Fallecimiento

**Nombre del consejero**

DON JUAN ANDRÉS YANES LUCIANI

**Motivo del cese**

Razones de índole profesional

**Nombre del consejero**

DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

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 EDUARDO PARAJA QUIRÓS**

**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 del 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 SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	GECINA	Vocal

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 VITALINO NAFRÍA AZNAR	TELEFÓNICA S.A.	CONSEJERO
DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS	PROSEGUR S.A.	CONSEJERO
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	IBERIA LAE. S.A.	CONSEJERO
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	REALIA BUSINESS S.A.	CONSEJERO
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO 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	1.295
Retribucion Variable	0
Dietas	41
Atenciones Estatutarias	709
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	2.881

<b>Total</b>	<b>4.926</b>
--------------	--------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	2





Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	43
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	89
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	<b>89</b>
--------------	-----------

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 contraídas	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
Ejecutivos	3.826	0
Externos Dominicales	357	0
Externos Independientes	256	89
Otros Externos	487	0
<b>Total</b>	<b>4.926</b>	<b>89</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	5.015
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	Director del Área Internacional
DOÑA ÚRSULA GRUSS	Directora del Área Alemania
DON ALBERTO ARTEAGA GARCÍA	Director del Área Técnica
DON JOAQUÍN FERNÁNDEZ DEL RÍO	Director del Área Auditoría Interna
DON MANUEL LIEDO ALVAREZ	Director Asesoría Jurídica y Fiscal
DON MIGUEL VALERO ABAD	Director del Área Oficinas España
DON JAVIER MORENO ESCOBAR	Director Área Finanzas
DON JESÚS VICENTE ASENJO	Director del Área de Promoción
DOÑA ITZIAR MENDIZABAL HENARES	Directora del Área Desarrollo Corporativo
DON RAFAEL VALDERRABANO GONZALEZ	Director del Área Promoción
DON JORGE JUAN BOZA PALACÍN	Director del Área Centros Comerciales España

Nombre o denominación social	Cargo
DOÑA ELENA ESCALONA LARA	Directora del Área de Centros comerciales y Diversificación
DON RODRIGO PEDRAZAS ROALES	Director del Área Suelo
DON JUAN ANTONIO DEL RINCON GARCIA	Director del Área de Medios
DON JESÚS PÉREZ RODRÍGUEZ	Director del Área Financiera
DON ANDRÉS FEMIA BUSTILLO	Director de Reestructuración Financiera

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	4.451
---	-------

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	5
-------------------------	---

	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. La política general de retribución de los consejeros viene regulada en el artículo 32 de los Estatutos Sociales y en el propio Reglamento del Consejo (art. 29) en los que se establece: Los consejeros en su condición de miembros del Consejo de Administración, percibirán una retribución de la Sociedad que consistirá en una cantidad anual fija (que podrá incluir dietas por asistencia). El importe máximo de las cantidades que pueda satisfacer la Sociedad por ese concepto al conjunto de los consejeros será fijada por la Junta General. Dicha cantidad, entre tanto no sea modificada por la Junta General, se incrementará anualmente en función del Índice de Precios al Consumo.</p> <p>La fijación de las cantidades exactas, así como de las condiciones para su obtención y su distribución entre los distintos consejeros corresponde al Consejo de Administración, quien podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e,</p>

**Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias**

incluso, reconocerlas sólo para alguno de ellos. El Consejo cuidará que las retribuciones tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero. En este sentido, el Presidente del Consejo de Administración, cuando no tenga atribuidas funciones ejecutivas, podrá percibir una retribución complementaria que podrá ser aprobada por el Consejo de Administración en atención a la especial dedicación que exija su cargo.

Además, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derechos a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; y (c) una parte asistencial que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos. La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la Sociedad) y de las previsiones asistenciales, corresponde al Consejo de Administración. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente.

Los consejeros podrán ser retribuidos además con la entrega de acciones de la Sociedad, de opciones sobre las mismas o de instrumentos vinculados a su cotización. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General de accionistas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

En la Memoria anual de la Sociedad se consignarán individualizadamente las retribuciones que correspondan a cada uno de los consejeros en sus funciones de tales, en los términos previstos en el Reglamento del Consejo. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 29 de junio de 2009 adoptó el siguiente acuerdo: Aprobar como retribución máxima anual que podrá satisfacerse al conjunto de los miembros del Consejo de Administración en su condición de consejeros (y no por las labores ejecutivas que puedan desarrollar) la cantidad de un millón de euros (1.000.000 Euros) por todos los conceptos (incluidas las dietas por asistencia que en su caso pueda determinar el Consejo de Administración). Dicha cantidad se incrementará anualmente en función de Índice de Precios al Consumo. Este acuerdo será aplicable desde su aprobación, pero con efectos para el ejercicio 2009 completo y ejercicios sucesivos.

Una vez fijado el importe máximo de la retribución por la Junta General, el Consejo de Administración previo Informe de la Comisión de Nombramientos y retribución aprobó el siguiente esquema básico de retribuciones con efectos desde el 1 de enero de 2009:

(i) Al Presidente del Consejo de Administración, por su condición de Presidente, una retribución anual fija y bruta de 500.000 euros; y (ii) para el Consejero Delegado, por su condición de Director General y por sus funciones ejecutivas, que desarrollará de manera simultánea e independiente a su condición de Consejero Delegado, una retribución anual fija y bruta de 900.000 euros y una retribución variable anual de hasta 500.000 euros en función de resultados.

(iii) Asimismo, se establecen los siguientes criterios:

- (a) Que los consejeros externos dominicales no cobren;
- (b) Que los consejeros independientes cobren por atenciones estatutarias la cantidad de 50.000 euros, más 1.500 euros por reunión en concepto de dietas, con efectos desde la fecha de sus respectivos nombramientos;
- (c) Que el Presidente cobre por atenciones estatutarias según la retribución antes mencionada, con efectos desde la fecha de su nombramiento, sin cobrar dietas;
- (d) Que el Consejero Delegado cobre por atenciones estatutarias la cuantía de 50.000 euros anual fija, con efectos desde la fecha de su nombramiento, sin cobrar dietas.

Asimismo, el Consejo de Administración previo informe de la Comisión de Nombramientos y retribución aprobó los siguientes acuerdos relativos a la retribución de los administradores que ostentan cargos en las diferentes comisiones del Consejo:

(iv) Respetando los anteriores criterios, se acordaron además las siguientes retribuciones para las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones:

<b>Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias</b>	
<p>- Comisión de Auditoría: 25.000 euros / año 1000 euros por sesión.  - Comisión de Nombramientos y Retribuciones: 12.000 euros / año 1.000 euros por sesión.  La cuantías anteriores serán con efectos desde el 1 de enero de 2009, y para sucesivos ejercicios, en la parte proporcional correspondiente en cada caso particular, desde la fecha de nombramiento y hasta la del cese, según los casos. Los consejeros dominicales no cobrarán.</p>	

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

<b>A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.</b>	SI
<b>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.</b>	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

<b>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>	SI
<b>Conceptos retributivos de carácter variable</b>	SI
<b>Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.</b>	SI
<b>Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos</b>	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

<b>Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones</b>
<p>La Sociedad no somete expresamente un informe de política retributiva de los consejeros. No obstante, la Sociedad incluyó como punto del orden del día separado de la Junta General la aprobación de la retribución de los consejeros para el ejercicio 2009. Por otro lado, la Sociedad explica y justifica los conceptos retributivos y se aportan todos los datos e</p>

<b>Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones</b>	
información que deberían incluirse en un informe de política retributiva en sentido estricto, tanto en este Informe Anual como en la memoria.	
<b>Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones</b>	
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha desempeñado el papel que establece el artículo 5.d del vigente Reglamento de la Comisión y que es proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración	
¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
<b>Identidad de los consultores externos</b>	

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 ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	Director de Riesgos para España y Portugal
DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH	BANCO SANTANDER S.A.	Director del Área de Riesgos, Banca Corporativa
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	Director de Reestructuración de Deuda del Grupo
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	BANCO DE SABADELL, S.A.	Director de Riesgos
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	Consejero
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, 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**

COTTON MAGENTA

**Descripción relación**

Propietario del 100% de su capital

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DON ROMAN SANAHUJA PONS

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

BASIC ELITE, S.L.

**Descripción relación**

Propietario del 100% de su capital

**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 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

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

SI

Descripción de modificaciones
Se modificó el Reglamento al objeto de permitir la celebración de reuniones del consejo de administración por videoconferencia y por conferencia telefónica múltiple y los artículos relativos a la retribución de los consejeros de la Sociedad. Entre otros aspectos, se trataba de dotar al Consejo y a las Comisiones de una mayor flexibilidad, en línea con las modificaciones introducidas en los estatutos sociales en la Junta General de 29 de junio de 2009. Asimismo, se incluyó la figura del Director General como órgano separado y fijando sus funciones y sus condiciones de contratación como Alto Directivo laboral.

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 Consejeros serán designados por la Junta General de Accionistas o por el Consejo, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales. Si durante el plazo para el que fueron nombrados los administradores se produjesen vacantes, el Consejo podrá designar de entre los accionistas las personas que hayan de



ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General. 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. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de éstas (art. 22 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 Reglamento del Consejo).

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

La evaluación de los consejeros se produce como consecuencia de la propuesta valorada de nombramiento que realiza la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad. Al margen de dicha evaluación, el Reglamento del Consejo no prevé como tal un procedimiento específico de evaluación de los consejeros. No obstante, los consejeros que forman parte de las diferentes comisiones del Consejo de Administración si son objeto de un procedimiento de autoevaluación por cada una de las referidas comisiones. Este informe de autoevaluación es puesto además en conocimiento del Consejo de Administración para su valoración.

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General de Accionistas o se encuentren incurso en alguno de los supuestos del número siguiente. Los Consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando alcancen la edad límite estatutaria; b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos; y c) 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 (por ej., cuando se transmita la participación en la Compañía que haya determinado la designación de un Consejero dominical).

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 un 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 Reglamento del Consejo).

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

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General de Accionistas o se encuentren incurso en alguno de los supuestos del número siguiente.

Los Consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando alcancen la edad límite estatutaria;
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos; y
- c) 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 (por ej., cuando se transmita la participación en la Compañía que haya determinado la designación de un Consejero dominical).

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 un 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 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?:

NO

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 :**

Cualquier tipo de acuerdo

Quórum	%
El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.	50,01

Tipo de mayoría	%
Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los administradores presentes o representados.	50,01

**Descripción del acuerdo :**

Nombramiento de Consejero Delegado y miembro de la Comisión Ejecutiva

Quórum	%
El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes	50,01

Tipo de mayoría	%
	66,66



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

NO

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

SI

Materias en las que existe voto de calidad
El artículo 26 de los Estatutos Sociales y 17.3 del Reglamento del Consejo establecen que los acuerdos se adoptan por mayoría de consejeros presentes o representados, decidiendo los empates el Presidente.

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
Actualmente no hay ninguna consejera en la composición del Consejo de Administración. No obstante, el Consejo de Administración vela para que en los procesos de selección de candidatos no existan sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeros por circunstancias personales, especialmente el género.



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:

NO

<b>Señale los principales procedimientos</b>

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

La representación deberá ser conferida a otro administrador, por escrito dirigido al Presidente o al Secretario del Consejo, para cada sesión (art. 26 de los Estatutos Sociales y 17 del Reglamento del Consejo).

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:

<b>Número de reuniones del consejo</b>	13
<b>Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente</b>	0

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

<b>Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada</b>	19
<b>Número de reuniones del comité de auditoría</b>	8
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones</b>	14
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos</b>	0
<b>Número de reuniones de la comisión de retribuciones</b>	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:

<b>Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio</b>	1
<b>% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio</b>	0,750



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
DOÑA ITZIAR MENDIZABAL HENARES	Directora del Área de Estrategia y Finanzas

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.

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 (art. 21.3 del Reglamento del Consejo). 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 la 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 será nombrado por el Consejo de Administración sin que sea necesario que concurra en su persona la condición de administrador. 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 de Administración lo será también de las Juntas Generales que la Sociedad celebre.



¿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 en Metrovacesa 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 Metrovacesa 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 las 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 mecanismos 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 institucionales 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 (mlles de euros)	120	0	120
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	20,000	0,000	20,000

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.

SI

Explicación de las razones



### Explicación de las razones

Nuestros auditores, Deloitte, presentaron en la reunión de la Comisión celebrada el 12 de febrero de 2009 las salvedades por incertidumbre que figurarían finalmente en el informe definitivo de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa a 31 de diciembre de 2008.

Las salvedades, todas por incertidumbre, reflejadas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa del ejercicio anual 2008 eran, resumidamente, las siguientes:

1. El Balance de situación a 31 de diciembre de 2008 incluía dentro del epígrafe 'Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo' cuentas a cobrar por 234 millones de euros, fundamentalmente, derivadas de operaciones significativas con empresas vinculadas.

Existía un acuerdo pendiente de formalización a la fecha de emisión del informe que contemplaba mecanismos para la cancelación de dichos saldos mediante la entrega de efectivo y activos inmobiliarios con deuda asociada. En base a que el acuerdo estaba pendiente de firma, la ausencia de valoraciones actualizadas de dichos inmuebles a recibir y la situación financiera de los deudores, el auditor señalaba incertidumbre en cuanto al importe, forma y plazo de recuperación de dicho activo financiero.

2. Como consecuencia del acuerdo de separación societaria celebrado entre los anteriores principales accionistas, la participación del 26,99% en el capital de Gecna se consideraba disponible para la venta, pese al retraso en el complejo proceso, fuera del control de Metrovacesa, de canje de gran parte de dicha participación por diversos inmuebles de oficinas de Gecna.

El auditor, considerando que la cotización de las acciones de Gecina era significativamente inferior a su valor en libros y que la transmisión de activos está pendiente, entendía que existía una incertidumbre en relación al importe, la forma y el plazo en los que podría recuperarse el valor contable por el que figuraba registrada la participación de Gecina, cuyas acciones habían sido pignoradas con posterioridad al cierre del ejercicio.

3. El deterioro paulatino del mercado inmobiliario desde mediados de 2007, las pérdidas significativas de la sociedad en el ejercicio 2008 que hacen que la sociedad dominante presente un patrimonio neto negativo, la negociación en curso con las entidades financieras para el aplazamiento de vencimientos y reestructuración financiera, hacen considerar al auditor que la capacidad de la sociedad de 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 la Cuentas anuales, que fueron preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al éxito de sus operaciones futuras, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad y su Grupo.

En el acta de la Comisión de Auditoría mencionada, así como en el Acta del Consejo posterior en la que se aprueban dichas Cuentas anuales, no figuran explicaciones adicionales del contenido y alcance de las salvedades señaladas por Deloitte del, por el entonces, Presidente de la Comisión de Auditoría.

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	8	8

--	--	--



	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	38,0	38,0

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
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.	CARESCAS ESTUDIOS, S.A.	100,000	n/a
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
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	REALIA BUSINESS S.A.	0,000	Consejero
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	GLOBALVIA INFRAESTRUCTURAS	0,000	Consejero
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	11,270	Participación Indirecta. Administrador mancomunado
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	STP MEDITERRANEÉ SARL	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CELSIUS TECH	2,250	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SANAIR	5,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	1,800	Participación Indirecta. Consejero
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	2,890	Participación



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	2,820	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	9,010	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	BALADRA 2003, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	5,750	Administrador Único (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA BALEAR, S.L.	10,910	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FINESTRELLES PARK, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	0,670	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	TENENCIA SOLARES, S.L.	0,160	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CAUFEC, S.A.	7,610	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	2,200	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	1,960	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	0,170	Representante persona física de Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L. (Participación indirecta)



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	3,040	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	11,280	Consejero (Participación Indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VILA DE BADALONA, S.L.	0,330	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	TESANA 97, S.L.	3,040	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SIGLO XXI PARK, S.L.	8,460	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SARRIÁ PARK, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	9,390	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	11,280	Administrador Único (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	5,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	0,540	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	25,250	Consejero Delegado (Partic

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			ipación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FINCAS TAMARIT, S.L.	3,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FIORDINO, S.L.	100,000	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DAMON ATHLETIC2000, S.L.	100,000	Participación Indirecta (Hasta la fusión)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	COMPañÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	1,800	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	8,430	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VERDHABITATS, SL	33,330	Consejero
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	2,890	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)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	CELSIUS TECH	2,250	Consejero Delegado Mancomunado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA BALEAR, S.L.	10,910	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	11,270	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Consejero



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Delegado (Participación indirecta)
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
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	8,430	Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	COMPAÑÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	1,800	Presidente Consejo (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	DAMON ATLETIC2000, S.L.	11,260	N.a
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FIORDINO, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FINCAS TAMARIT, S.L.	3,640	Administrador Único (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) Hasta la fusión
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	5,640	Consejero Delegado

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Mancomunado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	11,280	Participación Indirecta (Hasta la fusión)
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) Hasta la fusión
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) Hasta la fusión
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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	1,960	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	STP MEDITERRANEÉ SARL	11,280	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 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
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION,	46,110	Adminlstrador

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
	S.L.		Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	100,000	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	STP MEDITERRANEÉ SARL	46,110	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CELSIUS TECH	2,250	Consejero Delegado Mancomunado. Participación indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	7,370	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	11,830	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	11,520	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	36,880	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BALADRA 2003, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	23,510	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA BALEAR, S.L.	47,840	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FINESTRELLES PARK, S.L.	46,110	Administrador (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	10,430	Administrador Único (Participación



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	TENENCIA SOLARES, S.L.	30,140	Consejero y Secretario el Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	MONTE IRU, S.L.	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BRANENT	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CAUFEC,S.A.	36,120	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	23,000	Presidente Consejo (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	0,001	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	9,800	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	22,050	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	40,930	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	10,430	Administrador Único
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	36,120	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA INTERNACIONAL PROJECTS, S.L.	40,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	VILA DE BADALONA, S.L.	5,210	Participación



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	TESANA 97, S.L.	76,420	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SIGLO XXI PARK, S.L.	34,580	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SARRIÀ PARK, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	38,400	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	25,250	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	LANTERS INVESTMENT, S.L.	50,000	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GUILS LAKE, S.A.	50,000	Administrador Solidario (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FINCAS TAMARIT, S.L.	41,900	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FIORDINO, S.L.	46,110	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA PONS	DAMON ATLETIC2000, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	COMPañÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	30,180	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	41,270	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	SACRESA BALEAR, S.L.	3,220	Administrador Único
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	30,100	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	36,120	Participación Indirecta
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 (Hasta la fusión)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FIORDINO, S.L.	100,000	Participación directa (Hasta la fusión)
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	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	100,000	Participación directa (Hasta la fusión)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	50,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION,	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	100,000	Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
S.L.			directa (Hasta la fusión)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SAETO EMPRESARIAL, S.L.	1,590	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	83,300	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SARRIÁ PARK, S.L.	100,000	Participación directa (Hasta la fusión)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SIGLO XXI PARK, S.L.	75,000	n/a
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 (Hasta la fusión)
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	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	26,980	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	1,590	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	27,410	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	67,500	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	19,580	n.a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CAUFEC, S.A.	67,500	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	0,000	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	BRANENT	0,000	Administrador mancomunado



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	MONTE IRU, S.L.	0,000	Administrador mancomunado
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	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	50,990	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	BALADRA 2003, S.L.	100,000	n/a
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.	25,670	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
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ASPAVINE, S.A.	50,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ADEQUATE INVESTMENT, S.L.	0,000	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION,	PARQUE RESIDENCIAL VICÁLVARO,	100,000	Administrador

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
S.L.	S.L.		mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GETAFE PARK, S.L.	0,000	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CARESCAS ESTUDIOS, S.A.	0,000	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	0,000	Administrador mancomunado

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 tres 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. Con la convocatoria se remitirá a los miembros del Consejo el Orden del Día de la reunión.</p> <p>El Art. 28 del Reglamento del Consejo al regular los derechos del Consejero establece que: El Consejero se haya 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.</p> <p>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, quién 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.</p>

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:

SI

Explique las reglas
<p>Según lo dispuesto en el artículo 26 del reglamento del consejo: los consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos: 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 (por ejemplo cuando se transmita la participación en la compañía que haya determinado la designación de un consejero dominical).</p>

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 VITALINO NAFRÍA AZNAR	PRESIDENTE	OTRO EXTERNO
DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH	VOCAL	DOMINICAL
DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS	VOCAL	EJECUTIVO



Nombre	Cargo	Tipología
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	VOCAL	DOMINICAL

#### COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	VOCAL	INDEPENDIENTE

#### COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	VOCAL	DOMINICAL
DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	VOCAL	INDEPENDIENTE

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 es un órgano delegado del Consejo de Administración y estará compuesta por, al menos, tres Consejeros que deberán tener el carácter de externos y un Secretario que podrá ser no Consejero. La designación de sus miembros corresponde al Consejo de Administración y de entre ellos la Comisión elegirá a su Presidente. La designación como miembro de la Comisión será por un plazo de dos años renovables por períodos de igual duración. El Secretario ejercerá su cargo de forma indefinida.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se rige por lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración (artículo 15) y lo establecido en su propio Reglamento, aprobado el 28 de febrero de 2006 y modificado el 18 de diciembre de 2009.

La Comisión se reunirá cada vez que el Consejo de Administración o el Presidente soliciten la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el desarrollo de sus funciones. Durante el ejercicio 2009 se ha reunido 14 veces. La convocatoria de las reuniones se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico y se cursará con un antelación mínima de tres días incluyéndose siempre en 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, de los cuáles, 1 es independiente y 2 son dominicales.

**Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

**Breve descripción**

COMISIÓN EJECUTIVA:

La Comisión Ejecutiva está compuesta por el número de Consejeros que determine el Consejo. El nombramiento de sus miembros requiere el voto favorable de, al menos, dos tercios de los miembros del Consejo. Actuará como Presidente de la Comisión Ejecutiva el Presidente del Consejo y desempeñará su secretaría el Secretario del Consejo o el miembro de la Comisión Ejecutiva 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 2009, la Comisión Ejecutiva ha celebrado 19 sesiones.

La Comisión ejecutiva se rige por lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración (artículo 13) y por sus propias normas de autorregulación.

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. 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.

A la fecha de cierre del ejercicio 2009, está integrada por 3 Consejeros Dominicales, 1 Consejero otro Externo y 1 Consejeros Ejecutivos.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

La Comisión de Auditoría es un órgano delegado del Consejo de Administración y estará compuesta por, al menos, tres Consejeros y un Secretario que podrá ser no Consejero. La designación de sus miembros corresponde al Consejo 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, en 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 2009 está integrada por un Consejero independiente y dos Consejeros dominicales, estando disponible el Reglamento de la Comisión en la página web de la Compañía y en la sede social.

La Comisión se reunirá al menos cuatro veces al año y en todo caso siempre que el Consejo de Administración o el Presidente lo soliciten. 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 2009 se ha reunido 8 veces.

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

El Auditor Externo ha comparecido a las reuniones de la Comisión de Auditoría siempre que ha sido requerido al efecto.

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**

1. Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste.
2. 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.
3. Proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones.
4. Proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.
5. Velar por la transparencia de las retribuciones de la Compañía.
6. Informar la contratación de los miembros de la Alta Dirección del Grupo.
7. Informar en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses relacionadas con los administradores o miembros de Alta Dirección, salvo que se refieran a operaciones

vinculadas que corresponderán al ámbito de competencias de la Comisión de Auditoría.

8. En particular, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias que afecten a miembros del alto equipo directivo de la Compañía.

9. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Compañía.

10. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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.

11. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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**

1. La delegación permanente de facultades por parte del Consejo de Administración comprenderá todas o partes de sus facultades a la Comisión Ejecutiva salvo las que sean indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos.

2. La Comisión Ejecutiva establecerá las normas internas de su propio funcionamiento.

3. 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.

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

5. Para que la Comisión Ejecutiva se considere validamente 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**

1. Informar a la Junta General sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de Auditores de Cuentas externos, las condiciones de su contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación del mismo, de acuerdo con la normativa aplicable a la Compañía.

3. 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. Específicamente supervisará el cumplimiento de las relaciones con el auditor previstas en el art. 21 de Reglamento del Consejo.

4. Supervisar los servicios de auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano en la organización.

5. Supervisar el proceso de información financiera y sistemas de control interno de la sociedad.

6. 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 aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

7. Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control.



8. Revisar los folletos de emisión y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
9. 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.
10. Elaborar anualmente un plan de actuaciones del que darán cuenta al Consejo.
11. Examinar y supervisar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno corporativo de la Compañía en el ámbito de su competencia y hacer las propuestas necesarias para su mejora.
12. Informar al Consejo sobre las operaciones vinculadas que realice la Compañía con los accionistas o consejeros.
13. Estará obligado a asistir a las sesiones de 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.

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 la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

En la página Web de Metrovacesa ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad y su Reglamento de Funcionamiento.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha elaborado un informe en fecha 23 de febrero de 2010 en el que evalúa las actividades llevadas a cabo en el año 2009.

**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](http://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 la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

En la página Web de Metrovacesa ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad y su Reglamento de Funcionamiento.

La comisión de Auditoría ha elaborado un informe en fecha 23 de marzo de 2010 en el que evalúa las actividades llevadas a cabo en el año 2009.

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 3 de ellos son de carácter dominical, 1 de carácter externo (Presidente) y otro es de carácter ejecutivo(Consejero Delegado), 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:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (mlles de euros)
BANCO SANTANDER S.A.	ACOGHE S.L.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	2
BANCO SANTANDER S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Comisiones e intereses	Gastos financieros	552
BANCO SANTANDER S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de	17.980



Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (mlles de euros)
			capital (prestatario)	
BANCO SANTANDER S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	6.497
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	41.035
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	comisiones	Gastos financieros	11
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles	Arrendamientos	255
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	160.682
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	488.216
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	9.859
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	venta de inmuebles	Venta de bienes (terminados o en curso)	36.375
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Saldo vivo derivados	Compromisos adquiridos	60.152
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles	Arrendamientos	3
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	recepción de servicios	Recepción de servicios	60
BANCO SANTANDER S.A.	PROMOCIONES VALLEBRAMEN, S.L.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	665
BANCO SANTANDER S.A.	PROMOCIONES VALLEBRAMEN, S.L.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	9.123
BANCO SANTANDER S.A.	PROMOCIONES	Hipotecas sobre	Garantías y	9.123



Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
	VALLEBRAMEN, S.L.	Inmuebles	avales prestados	
BANCO SANTANDER S.A.	PROMOCIONES VALLEBRAMEN, S.L.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	294
BANCO SANTANDER S.A.	SARDOMA 2003	hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	31.052
BANCO SANTANDER S.A.	SARDOMA 2003	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarlo)	31.052
BANCO SANTANDER S.A.	SARDOMA 2003	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.099
BANCO SANTANDER S.A.	VARITELIA DISTRIBUCIONES S.L.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarlo)	51.036
BANCO SANTANDER S.A.	VARITELIA DISTRIBUCIONES S.L.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	2.458
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	ACOGHE S.L.	Comisión e intereses	Gastos financieros	3
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Comisiones e intereses	Gastos financieros	973
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	6.501
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarlo)	6.501
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	3
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de	10.487

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			capital (prestatario)	
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	LA VITAL CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO S.L.	Renting Equipos	Arrendamientos	1
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	15
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	9
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles (Arrendador)	Arrendamientos	3.028
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	12.397
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	39.984
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	67.905
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	310.110
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Renting Equipos	Arrendamientos	35
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	saldo vivo derivados	Compromisos adquiridos	165.958
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Renting Equipos	Arrendamientos	1
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	PROMOTORA METROVACESA, S.L.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	12
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	PROMOTORA METROVACESA, S.L.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	64.907



Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	RESITER INTEGRAL, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	3
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	UTE BENTABERRI	Comisiones e Intereses	Gastos financieros	3
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	UTE CHOUPANA	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	UTE LUBASA	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	VARITELIA DISTRIBUCIONES S.L.	comisiones e intereses	Gastos financieros	1
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Hipotecas sobre Inmuebles	Garantías y avales prestados	5.812
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	5.812
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Alquiler de Inmuebles (arrendador)	Arrendamientos	1
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles (arrendador)	Arrendamientos	12
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	75.050
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	venta de inmuebles	Venta de bienes (terminados o en curso)	148
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	13.369
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	Amortización de financiación	Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento	20.174





Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			(arrendador)	
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	comisiones e intereses	Gastos financieros	346
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	3.656
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Alquiler de inmuebles	Arrendamientos	57
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	2.530
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO I, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO I, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO I, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.015
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO II, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO II, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.015
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO II, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO III, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO III, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO III, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.015

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (mlles de euros)
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO IV, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO IV, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.015
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO IV, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	21.876
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Hipotecas sobre Inmuebles	Garantías y avales prestados	4.629
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	4.629
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	17.412
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROVACESA, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	367.178
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROVACESA, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	111.228
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	4.595
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Alquiler de inmueble	Arrendamientos	15
BANCO DE SABADELL,	METROPARK	Alquiler de	Arrendamientos	8

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
S.A.	APARCAMIENTOS, S.A.	inmuebles (Arrendador)		
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	12.414
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	57.576
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Amortización de Financiación	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	1.452
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	2.092
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarío)	178.365
BANCO DE SABADELL, S.A.	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Saldo vivo derivados	Compromisos adquiridos	107.870
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Hipotecas sobre Inmuebles	Garantías y avales prestados	6.725
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarío)	39.745
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles (Arrendador)	Arrendamientos	2.279
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.438
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	8.529
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Alquileres de inmuebles	Arrendamientos	7

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	3
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Avales Recibidos	Garantías y avales recibidos	340
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	16.245
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Alquiler de inmuebles (Arrendador)	Arrendamientos	1
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARQUE S.A.	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	16.245
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARQUE S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	746
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Recepción de servicios	Recepción de servicios	19
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Avales Recibidos	Garantías y avales recibidos	1.622
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles (Arrendador)	Arrendamientos	1
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Saldo vivo derivados	Compromisos adquiridos	97.808
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.264
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	128.144
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	479.689
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	ingresos por servicio	Prestación de servicios	139



Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Compra acciones Medea	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	3.000
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Liquidación operación ST2	Otros gastos	6.067
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Subrogación deuda intergrupo ST2	Compromisos adquiridos	17.981
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Compensación de créditos ST2	Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	140.698
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Derechos sobre activos	Compromisos adquiridos	5.601
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Subrogación del préstamo ST2	Compromisos adquiridos	264.299
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Compra de inmuebles ST2	Compra de bienes (terminados o en curso)	402.814

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 (miles de euros)
CONSEJERO	METROVACESA, S.A.	Seguros de vida y Aportaciones a planes de pensiones	Otros gastos	45
CONSEJERO EJECUTIVO	METROVACESA, S.A.	Indemnizaciones	Otros gastos	2.836
CONSEJEROS	METROVACESA, S.A.	Remuneraciones	Otros gastos	1.296

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)
EJECUTIVOS				
EX CONSEJEROS	METROVACESA, S.A.	Dietas y atenciones estatutarias	Otros gastos	461
MIEMBROS ALTA DIRECCION	METROVACESA, S.A.	Remuneraciones e indemnizaciones	Otros gastos	4.452
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	GECINA	Dietas Consejo	Otros gastos	149
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Anticipos por venta de inmuebles	Compromisos adquiridos	47
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Venta de inmuebles	Venta de bienes (terminados o en curso)	830
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Seguro de vida y aportaciones a planes de pensiones	Otros gastos	120
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	GECINA	Dietas consejo	Otros gastos	89
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	METROVACESA, S.A.	Dietas y atenciones estatutarias	Otros gastos	289
PERSONAS VINCULADAS A DIRECTIVOS	METROVACESA, S.A.	Venta de inmuebles	Venta de bienes (terminados o en curso)	552
PERSONAS VINCULADAS A DIRECTIVOS	METROVACESA, S.A.	Anticipos por venta de inmueble	Compromisos adquiridos	27

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**  
CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

**Importe (miles de euros)**  
2

**Breve descripción de la operación**

Ingresos por asistencia a Consejos facturados por Metropolitana Castellana S.L

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

**Importe (miles de euros)**  
2

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos por asistencia a Consejos facturados por Metrovacesa S.A

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

**Importe (miles de euros)**  
2

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos por asistencia a Consejos facturados por Centros Comerciales Metropolitanos S.A.

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

**Importe (miles de euros)**  
2

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos por asistencia a Consejos facturados por Explotaciones Urbanas Españolas, S.A

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
METROVACESA, S.A.

**Importe (miles de euros)**  
705

**Breve descripción de la operación**  
Gastos de promociones en curso facturados por Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
METROVACESA, S.A.

**Importe (miles de euros)**  
16

**Breve descripción de la operación**  
Gastos financieros facturados por L'Esplay Valencia S.L.

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
PROMOTORA INMOBILIARIA MARGEN DERECHA S.L.

**Importe (miles de euros)**  
14

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos financieros facturados por Metroparque, S.A.

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
RESITER INTEGRAL, S.A.

**Importe (miles de euros)**  
279

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos para Metrovacesa por arrendamientos

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
VALDICSA, S.A.

**Importe (miles de euros)**  
16

**Breve descripción de la operación**

ingresos financieros facturados por Metroparque, S.A.

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 ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (BBVA). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a la entidad financiera con la que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas).

Se abstuvo en la votación del punto tercero relativo a su nombramiento como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el consejo del 25 de febrero de 2009.

**Nombre o denominación social del consejero**

DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Banco Santander). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a las entidades financieras con las que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

1- Se abstiene de votar respecto al punto del orden del día relativo a la determinación de su retribución

2- Se abstiene de votar respecto al acuerdo de contratación de los servicios de seguridad con la entidad Prosegur

**Nombre o denominación social del consejero**

INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual, su representante, Don Gonzálo Alcubilla, se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Caja Madrid). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a la entidad financiera con la que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Se abstuvo en el acuerdo segundo (ratificación de actuaciones) de Javier Sanahuja como representante de Metrovacesa en la compra de inmuebles a ST2 en el consejo de 23 de enero de 2009

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JESÚS GARCÍA DE PONGA

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Se abstuvo de votar en el punto sexto relativo a su dimisión como Consejero Delegado, cese como Director General y el acuerdo indemnizatorio del consejo del 12 de febrero de 2009



**Nombre o denominación social del consejero**

DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Banco Popular). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a la entidad financiera con la que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JOSÉ TARRÉS BUSQUETS

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Se abstuvo en la votación del punto tercero relativo a su nombramiento como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el consejo del 25 de febrero de 2009

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JUAN ANDRÉS YANES LUCIANI

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Banco Santander). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a las entidades financieras con las que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Banco Sabadell). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a la entidad financiera con la que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (BANESTO). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a las entidades financieras con las que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas).

Se abstuvo en la votación del punto tercero relativo a su nombramiento como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el consejo del 25 de febrero de 2009

**Nombre o denominación social del consejero**

DON ROMAN SANAHUJA PONS

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Se abstiene de votar respecto al punto del orden del día relativo a la valoración de la situación de Grande Armeé

**Nombre o denominación social del consejero**

SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Pablo Usandizaga como representante persona física de Sacresa Terrenos Promoción se abstiene en acuerdo tercero relativo a honorarios del Lazard, Freshfields y Viallegis en el consejo del 23 de enero de 2009.

**Nombre o denominación social del consejero**

DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

1-Se abstiene de votar en relación a su nombramiento como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones



- 2-Se abstiene de votar en relación a su nombramiento como miembro de la Comisión de Auditoría
- 3-Se abstiene de votar respecto al punto del orden del día relativo al esquema retributivo de las diferentes Comisiones

**Nombre o denominación social del consejero**

DON VITALINO NAFRÍA AZNAR

**Descripción de la situación de conflicto de interés**

Se abstiene de votar respecto al punto del orden del día relativo a la determinación de su retribución

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 al 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, así como 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 un ciclo continuo que consta de 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, al margen de los Órganos de Gobierno, 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 del control presupuestario y del análisis mensual de desviaciones y seguimiento de las distintas actividades del Grupo.

. Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC), 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.

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

Asimismo, Metrovacesa ha desarrollado Políticas 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, así como un Plan de Actuaciones para implantar los sistemas de control necesarios para mitigar dichos riesgos. 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, paralización de proyectos, así como la renegociación de préstamos y condiciones crediticias.

En el ejercicio 2009 han entrado en el accionariado diversas entidades bancarias, lo que permite una relación más estrecha entre la Compañía y las entidades crediticias. Actualmente se están manteniendo procesos de negociación con la práctica totalidad de las entidades acreedoras.

Asimismo, en el presente ejercicio se han realizado mejoras sustanciales en las aplicaciones de tesorería vigentes, a fin de conseguir una mayor exactitud en las previsiones de tesorería 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.

#### 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 gestionados mediante el asesoramiento de especialistas -tanto internos, como externos- en derecho regulado, civil, urbanismo, fiscal, financiero y societario.

#### 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, como consecuencia del ciclo bajista de la actividad inmobiliaria, el Grupo ha procedido a realizar una reestructuración organizativa y adecuación de la plantilla a las necesidades actuales de la Compañía.



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**

Pérdida de valor de los inmuebles y falta de 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 negociaciones con las entidades acreedoras, reestructuración organizativa, paralización de diversos proyectos y ventas de activos Inmobiliarios.

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 de Auditoría - Comité de Nombramientos y Retribuciones

**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, el Comité de Nombramientos y Retribuciones, la Comisión de Auditoría y el Comité de Dirección.

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 urbanística. El Grupo desarrolla actividades formativas del personal de la compañía en estas y otras materias. Igualmente, se presta especial atención al cumplimiento de normas fiscales y contables.

Además de contar con políticas y procedimientos internos, existe un Reglamento Interno de Conducta en Materias Relativas a los Mercados de Valores 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, de manera centralizada, 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

Descripción de las diferencias
<p>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>Los estatutos de la sociedad y el Reglamento de la Junta General de accionistas de Metrovacesa regula en los artículos 15 y 8, respectivamente, 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

Título	Valor
66,66% de los votos cuando el quórum sea inferior al 66,66% del capital social	66,660

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

Describa las diferencias
<p>El artículo 103.2 de la LSA exige que cuando concurren accionistas que representen al menos el 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el artículo 103.1 sólo podrán acordarse válidamente con el voto favorable de 2/3 del capital presente o representado en la junta. En cambio, el 15 de los Estatutos de la Sociedad y el artículo 8 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de Metrovacesa exigen que cuando concurren accionistas que representen menos de las dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos referidos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de dos tercios del capital presente o representado en la Junta.</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 al menos 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 precltas. 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, 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.

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
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).
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.



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

Durante el ejercicio 2009 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	
29/06/2009	35,198	61,730	0,000	0,000	96,928

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.

PRIMERO.- 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. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008.

Aprobar las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) e informe de gestión de Metrovacesa, S.A. correspondiente al ejercicio económico de 2008.

SEGUNDO.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo) e informe de gestión de su Grupo Consolidado, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008.

Aprobar las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo) e informe de gestión de su Grupo Consolidado, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008.

TERCERO.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2008

Aprobar la siguiente propuesta de aplicación del resultado: PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO DE METROVACESA, S.A. (INDIVIDUAL): Pérdidas 196.885.582,62 Euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

CUARTO.- Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio económico 2008.

Aprobar, igualmente, la gestión del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio económico 2008.

QUINTO.- Nombramiento y reelección de auditores.

Reelegir a la firma auditora DELOITTE, S.L. con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020- Madrid con N.I.F. B-79104469, encargándoles la realización de los trabajos de auditoría de las cuentas anuales de la Compañía y de su Grupo Consolidado por el plazo de un año correspondiente al ejercicio 2.009.

SEXTO.- Determinación del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, ratificación y nombramiento de administradores:

6o.1.- Fijación del número de miembros del Consejo de Administración.; 6o.2.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Vitalino Nafría Aznar.; 6o.3.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Eduardo Paraja Quirós.; 6o.4.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Jesús Rodríguez Fernández.; 6o.6.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Juan Andrés Yanes Luciani.; 6o.7.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Juan Delibes Liniers.; 6o.8.- Ratificación y nombramiento del siguiente



consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Antonio José Béjar González.; 6o.9.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Sixto Jiménez Muniain.; 6o.10.- Nombramiento como nuevo miembro del consejo de administración a D. Alberto Peña Pesqueira.; 6o.11.- Nombramiento como nuevo miembro del consejo de administración a D. Gonzalo Alcubilla Povedano.

SÉPTIMO.- Modificación de los Estatutos Sociales. 1.- Modificación del artículo 27 de los Estatutos Sociales.; 2.- Modificación del artículo 32 de los Estatutos Sociales.; 3.- Modificación del artículo 36 de los Estatutos Sociales.

7o.1.- Modificar el artículo 27 de los Estatutos sociales (Reuniones del Consejo de Administración) que quedaría redactado como se expone a continuación:

Artículo 27 Reuniones del Consejo de Administración

El Consejo de Administración se reunirá cuando lo convoque su Presidente, o, en su defecto, el Vicepresidente. La convocatoria deberá hacerse con tres 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.

Las reuniones del Consejo de Administración se celebrarán, por regla general, en el domicilio social, pero serán válidas las que se efectúen en cualquier otro lugar si antes de celebrarlas no se oponen a ello, de forma fehaciente, la mitad, por defecto en el caso de número impar, de los Consejeros.

El Consejo de Administración podrá celebrarse en varias salas simultáneamente, por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que se asegure, por medios audiovisuales o telefónicos, el reconocimiento e identificación recíproca de los asistentes así como la interactividad e intercomunicación de los asistentes en tiempo real y, por tanto, unidad de acto.

Cuando se prevea la reunión simultánea en varios lugares, se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, de resultar aplicable, los lugares en que están disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos del Consejo de Administración así adoptados se entenderán adoptados en el lugar del domicilio social.

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.

Sin necesidad de convocatoria, el Consejo quedará constituido si estando presentes todos sus miembros por cualquiera de los medios antes mencionados, así lo acuerdan por unanimidad.

Con la convocatoria se remitirá a los miembros del Consejo el Orden del día de la reunión.

7o.2.- Modificar el artículo 32 de los Estatutos sociales (Retribución del Consejo de Administración) que quedaría redactado como se expone a continuación:

Artículo 32 Retribución del Consejo de Administración

1. Los consejeros, en su condición de miembros del Consejo de Administración, percibirán una retribución de la Sociedad que consistirá en una cantidad anual fija (que podrá incluir dietas por asistencia). El importe máximo de las cantidades que pueda satisfacer la Sociedad por ese concepto al conjunto de los consejeros será fijado por la Junta General. Dicha cantidad, entre tanto no sea modificada por la Junta General, se incrementará anualmente en función del Índice de Precios al Consumo.

La fijación de las cantidades exactas, así como de las condiciones para su obtención y su distribución entre los distintos consejeros corresponde al Consejo de Administración, quien podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas sólo para alguno de ellos.

El Consejo cuidará que las retribuciones tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero. En este sentido, El Presidente del Consejo de Administración, cuando no tenga atribuidas funciones ejecutivas, podrá percibir una retribución complementaria que podrá ser aprobada por el Consejo de Administración en atención a la especial dedicación que exige su cargo.

2. Además, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derechos a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; y (c) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos.

La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la Sociedad) y de las previsiones asistenciales, corresponde al Consejo de Administración. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente.

3. Los consejeros podrán ser retribuidos además con la entrega de acciones de la Sociedad, de opciones sobre las mismas o de instrumentos vinculados a su cotización. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General de accionistas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.

4. La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros. En la Memoria anual de la Sociedad se consignarán individualizadamente las retribuciones que correspondan a cada uno de los consejeros en sus funciones de tales, en los términos previstos en el Reglamento del Consejo.

7o.3.- Modificar el artículo 36 de los Estatutos sociales (Distribución de Resultados) que quedaría redactado como se expone a



continuación:

Artículo 36 Distribución de resultados

Los beneficios sociales, determinados con arreglo a la Ley de Sociedades Anónimas y a la del Impuesto sobre Sociedades, se repartirán de acuerdo con la siguiente distribución:

1o.- Dotación al fondo de reserva legal, hasta que se halle constituida con el límite legal.

2o.- Constitución de una reserva voluntaria.

3o.- Dotación para el pago de dividendos.

El Consejo de Administración puede acordar la distribución de cantidades a cuenta, de dividendos, dando cumplimiento a lo prevenido por la Ley.

OCTAVO.- Determinación de la cantidad máxima a satisfacer como retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en su condición de consejeros y no por las labores ejecutivas que puedan desarrollar.

Aprobar como retribución máxima anual que podrá satisfacerse al conjunto de los miembros del Consejo de Administración en su condición de consejeros (y no por las labores ejecutivas que puedan desarrollar) la cantidad de un millón de euros (1.000.000 Euros) por todos los conceptos (incluidas las dietas por asistencia que en su caso pueda determinar el Consejo de Administración). Dicha cantidad se incrementará anualmente en función de Índice de Precios al Consumo.

Este acuerdo será aplicable desde su aprobación, pero con efectos para el ejercicio 2009 completo y ejercicios sucesivos.

NOVENO.- 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 tercero de los adoptados por la Junta General Ordinaria de fecha 14 de marzo de 2008.

Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sus sociedades filiales, con sujeción a los siguientes límites y requisitos:

- Modalidades de la adquisición: adquisición por título de compraventa o por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso.
- Número máximo de acciones a adquirir: acciones representativas de hasta un cinco por ciento (5%) del capital social de Metrovacesa, S.A., libres de toda carga o gravamen, siempre que estén totalmente desembolsadas, que no se encuentren afectas al cumplimiento de cualquier clase de obligación y siempre que el valor nominal de las acciones que se adquieran, sumadas a aquéllas de las que sean titulares tanto Metrovacesa, S.A. como cualquiera de sus sociedades filiales, no exceda del referido 5% del capital social de Metrovacesa, S.A.
- Precio mínimo y máximo de adquisición: el precio mínimo de adquisición de las acciones equivaldrá al 75% de su valor de cotización, y el precio máximo al 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.
- Duración de la autorización: Dieciocho (18) meses a contar desde la fecha presente acuerdo.

En el desarrollo de estas operaciones se procederá, además, al cumplimiento de las normas que, sobre la materia, se contienen en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

Dejar sin efecto la autorización acordada sobre esta misma materia en la reunión de la Junta General celebrada el 14 de marzo de 2008.

Autorizar al Consejo de Administración para que pueda destinar, total o parcialmente, las acciones propias adquiridas a la ejecución de programas retributivos que tengan por objeto o supongan la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, conforme a lo establecido en el párrafo 1o del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

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

Sin perjuicio de las delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, se acuerda facultar al Consejo de Administración, que podrá delegar a su vez en la Comisión Ejecutiva, en el Presidente del Consejo de Administración D. Vitalino Nafria Aznar, en el Consejero Delegado D. Eduardo Paraja Quirós, y en el Secretario del Consejo de Administración D. Lucas Osorio Ilurmendí, tan ampliamente como en derecho sea necesario para que cualquiera de ellos, indistintamente pueda realizar las siguientes actuaciones:

Interpretar, aclarar, complementar, desarrollar y ejecutar los acuerdos adoptados por la presente Junta General, y, en particular subsanar cuantos defectos omisiones o errores de fondo o de forma pudieran impedir el acceso de dichos acuerdos y sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Registro de la Propiedad, el Registro de la Propiedad Industrial y cualesquiera otros, incluyendo la adaptación de tales acuerdos a la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil o de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones competentes para ello, así como para dar cumplimiento a cuantos requisitos puedan resultar legalmente exigibles para su eficacia

Publicar en la forma que establece la Ley de Sociedades Anónimas y demás legislación aplicable, los anuncios relativos a los acuerdos adoptados por la presente Junta General

En general, realizar cuantos actos o negocios jurídicos y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o

convenientes para la plena ejecución y eficacia de los acuerdos adoptados por la presente Junta General, incluyendo la realización de cuantas actuaciones fueran precisas ante cualesquiera organismos públicos o privados.

Quorum (No de Acciones): 66.788.084

En contra Abstenciones A favor

	No de acciones	Porcentaje	No de acciones	Porcentaje	No de acciones	Porcentaje
Punto 1	0	0,0000	2.600	0,0039	66.785.484	99,996
Punto 2	0	0,0000	2.600	0,0039	66.785.484	99,996
Punto 3	0	0,0000	0	0,0000	66.788.084	100
Punto 4	0	0,0000	0	0,0000	66.788.084	100
Punto 5	0	0,0000	50	0,0001	66.788.034	99,99
Punto 6.1	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.2	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.3	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.4	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.5						
Punto 6.6	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.7	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.8	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.9	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.10	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.11	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 7	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 7.1	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 7.2	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 7.3	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 8	0	0,0000	50	0,0001	66.788.034	99,99
Punto 9	0	0,0000	0	0,0000	66.788.084	100
Punto 10	0	0,0000	50	0,0001	66.788.034	99,99
Punto 11	0	0,0000	50	0,0001	66.788.034	99,99

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

SI

<b>Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General</b>	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.

Dentro de nuestra política de transparencia y comunicación con los accionistas e inversores, la Sociedad tiene en funcionamiento una página web ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) concebida como una plataforma de información corporativa que ofrece un servicio actualizado y completo de la compañía.

La página Web de Metrovacesa ofrece pronta información completa, veraz y transparente tanto a accionistas como al público en general. Es la plataforma de comunicación de toda la información corporativa de la sociedad. La Sociedad pone a disposición del público todos los documentos societarios (incluyendo los Estatutos y los Reglamentos de Junta y Consejo, así como los Reglamentos de las diversas comisiones de Metrovacesa). Asimismo, se incluye la información relativa a los órganos de gobierno de la Sociedad, la situación accionarial (participaciones significativas y autocartera), información sobre dividendos, los hechos relevantes comunicados a la CNMV, así como toda la documentación e información relativa a las Juntas Generales de la Sociedad.

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: 91.418.84.80  
902 400 450  
E-mail: [ri@metrovacesa.es](mailto:ri@metrovacesa.es)

Oficina del accionista

Plaza Carlos Trías Bertrán, 7  
28020 Madrid  
Teléfono: 902 400 450  
E-mail: [oficinadelaccionista@metrovacesa.es](mailto:oficinadelaccionista@metrovacesa.es)

El informe de Gobierno Corporativo se encuentra disponible dentro de la página web de la Compañía ([www.metrovacesa.com](http://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.

## 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 Sr. Vitalino Nafria fue nombrado de forma consensuada por la mayoría de los accionistas significativos como persona de reconocido prestigio. Por otro lado, el Sr. Nafria ha estado vinculado profesionalmente a BBVA hasta el año 2007 e incluso en estos momentos aparece como consejero dominical nombrado a propuesta de dicha entidad en otras sociedades, entre ellas, en una sociedad cotizada española, si bien en la actualidad ya no forma parte de la estructura organizativa de BBVA. Por tanto, no puede ser calificado como independiente pero tampoco como dominical, siendo en cualquier caso un consejero 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 fecha de cierre del ejercicio 2009, el Consejo de Administración estaba integrado por un total de 11 miembros, de los cuales 7 son dominicales, 2 independientes, 1 es consejero ejecutivo y un consejero es externo. Los consejeros independientes representan un 18,18% del Consejo de Administración





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

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

Actualmente no hay ninguna consejera en la composición del Consejo de Administración. 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 género de cada uno de ellos.

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

Es práctica habitual de la Sociedad entregar la documentación necesaria para la correcta y completa información de los consejeros junto con la convocatoria y el orden del día de cada reunión. Por otra parte, 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. 16.7 que junto con la convocatoria del Consejo se remitirá el Orden del día de la reunión. En relación con la evaluación periódica del consejero delegado, si bien no está específicamente prevista, se está en proceso de implantación de un sistema de evaluación del primer ejecutivo de la Sociedad.

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

Cumple Parcialmente

En relación con la evaluación del Consejo, el Presidente y el primer ejecutivo, si bien no está específicamente previsto, se prevé realizar un proceso de evaluación

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 Parcialmente

La Sociedad tiene por costumbre entregar toda la Información relevante a los consejeros nombrados. Asimismo, se les ofrece el acceso a toda la información adicional que estimen adecuada y se les entrega información actualizada cuando las circunstancias así lo exigen. No obstante, no existe un programa de orientación en sentido estricto.

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

La Sociedad no ha adoptado reglas sobre el número de consejos del que pueden formar parte sus consejeros.

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*

Cumple

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 concorra 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 resultados 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. No obstante, la explicación del cese no se hace por escrito en la totalidad de los casos.

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.

No Aplicable

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.

No Aplicable

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 epígrafe: B.1.16*

Cumple Parcialmente

La Sociedad no somete expresamente un informe de política retributiva de los consejeros. No obstante, la Sociedad incluyó como punto del orden del día separado de la Junta General la aprobación de la retribución de los consejeros para el ejercicio 2009. Por otro lado, la Sociedad explica y justifica los conceptos retributivos y se aportan todos los datos e información que deberían incluirse en un informe de política retributiva en sentido estricto, tanto en este Informe Anual como en la memoria.

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 2009, la Comisión Ejecutiva está formada por 5 miembros de los que 3 son de carácter dominical, 1 de carácter otro externo y 1 de carácter ejecutivo, por lo que no mantiene una estructura similar, pero no idéntica al no existir independientes, a la composición del 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 Comisión de Auditoría puede estar integrada por Consejeros ejecutivos (no podrán ser mayoría entre sus miembros), mientras que los miembros de 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, si bien en la práctica ha empezado a realizarse.

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

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*

Explique

En la actualidad, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está formada por 3 miembros, 2 de los cuales son dominicales y uno independiente.

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

Si bien todas las funciones no están expresamente asignadas a la Comisión de Nombramientos en su Reglamento de funcionamiento, dicha Comisión realiza de facto todas las referidas tareas.

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.

En referencia al apartado A.3 el número de derechos de opción indirectos de D. Román Sanahuja Pons corresponden a las sociedades CRESA PATRIMONIAL S.L. y COTTON MAGENTA S.L. sociedades controladas por la familia Sanahuja.

Respecto al apartado A.8 Metrovacesa suscribió el 7 de noviembre de 2008 un contrato de liquidez con Ibersecurities al objeto de favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, de conformidad con lo dispuesto en la circular 3/2007, de 19 de diciembre.

Información complementaria al epígrafe B.1.11 y a la Recomendación 41 del Gobierno Corporativo recogida 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	Base	Maximo
Plan fidelización 2007-2009	11	409.605,00	512.006,25
Plan fidelización 2008-2010	23	932.392,25	1.165.49,31

Las características del Plan de Fidelización son las siguientes:

- . El bono base, es el 25% del sueldo fijo del año de concesión .
  - . Se cobra a los tres años, sólo si los empleados continúan en la empresa y se han cumplido los objetivos estratégicos especificados en el reglamento del plan.
  - . Se cobra en dinero.
- El resultado alcanzado en los objetivos estratégicos se multiplica por un modificador.
- . El modificador viene determinado por la evolución del valor de la acción durante los tres años, con un límite mínimo del 75% 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 440. 322,36 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

El 29 de septiembre de 2009 el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva de la Sociedad, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó un plan de retribución variable a largo plazo en favor del Consejero Delegado y los ejecutivos y miembros de la Alta Dirección de la Sociedad que designe aquel, hasta un máximo de 8 personas. El Plan está vinculado al cumplimiento de determinados objetivos vinculados al valor neto de los activos y al beneficio antes de impuestos de la Sociedad, siendo la fecha de referencia a efectos de acreditar el cumplimiento de objetivos, en su caso, el 31 de diciembre de 2012. El importe total máximo posible asciende a 13 MM Euros.

En referencia al B1.17 D. Gonzalo Alcubilla Povedano aunque ya no es miembro del consejo de administración de Metrovacesa fue consejero de la sociedad desde el 30 de junio de 2009 hasta el 29 de septiembre de 2009. D. Gonzalo Alcubilla es a su vez director de banca de empresas de Caja Madrid.

En referencia al B1.40 D. Gonzalo Alcubilla Povedano es representante del consejero Participaciones y Cartera de Inversiones S.L. en el consejo de Global Vía Infraestructuras.

Por otro lado, la sociedad Grupo de Empresas H.C. ha sido absorbida por Cresa Patrimonial S.L.

Las Sociedades: Compañía de la nueva Plaza de Toros de las Arenas S.L. y Tesana 97 S.L. han sido absorbidas por Sacresa Terrenos2 S.L.

Las Sociedades: Damon Athletic 2000 S.L., Fiordina S.L. Promoción Peninsular Siglo XXI S.L., Rua Nova Interland S.A., Sarría Park S.L, Sanafet Explotación de Medios S.L. han sido absorbidas por Sacresa Terrenos Promoción

Las Sociedades: Fincas Tamarit S.L., Parque residencial Valderas S.L., Promoció d'Habitatges Castellarnau S.L., Siglo XXI Park S.L., Cresa International Projets S.L., Branent S.L., Monte Iru S.L., Tenencia Solares S.L., Valencia Park Siglo XXI S.L., VerHabitats S.L. han sido absorbidas por Sanahuja Escofet inmobiliaria.

La Sociedad: Promociones y Desarrollos Arroniz S.A. ha sido absorvvida por Caufec S.A

Información adicional a las Operaciones vinculadas declaradas en el apartado C del presente informe:

En relación con el préstamo sindicado de 3.209 millones de euros concedido por 35 entidades financieras, y como consecuencia de las negociaciones llevadas a cabo para su refinanciación, y tal y como se contemplaba originalmente en el contrato de préstamo, se otorgó con fecha 23 de diciembre de 2009 a favor de los bancos participantes del mismo una prenda sobre la totalidad de las acciones de Gecina. En este sentido, y en relación con las cantidades consignadas en garantías y avales prestados a accionistas significativos (apartado C2) en el importe consignado no se incluye la cuantificación de la prenda aportada al préstamo sindicado, en el que participan Banco Santander, Cajamadrid, BBVA, Barclays y Banco Sabadell en un 34,02% del total del préstamo, junto con 30 entidades más

- 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 Metrovacesa France.

- Otras personas vinculadas con Directivos y Administradores han devengado para Metrovacesa 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 maliz, 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

23/03/2010

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  
2009 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 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de ingresos y gastos reconocidos, 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 2009 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, ventas y resultados netos, en valores absolutos, representan, respectivamente, un 10%, un 3% y un 12% 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 ingresos y gastos reconocidos, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidado además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 12 de febrero de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. 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, a la crisis financiera internacional y a la situación económica general, 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 los ejercicios 2008 y 2009, que han provocado que a dicha fecha la Sociedad dominante presente patrimonio neto negativo (véase Nota 18). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2009 se incumplen 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”.

En este contexto, determinadas entidades financieras han llegado a acuerdos con el anterior accionista mayoritario para la amortización de financiación concedida al mismo contra la transmisión de acciones de Metrovacesa, S.A. Adicionalmente, según se indica en la Nota 31, en la actualidad el Grupo está inmerso en un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero, que está pendiente de formalización y cuyo resultado final no es susceptible de evaluación objetiva.



Considerando lo anterior, la capacidad del Grupo Metrovacesa para realizar sus activos, especialmente sus activos inmobiliarios, la participación en Gecina y los créditos fiscales, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en el balance de situación consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al éxito de sus operaciones futuras, a la formalización de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad del Grupo.

4. Tal y como se indica en las Notas 11 y 15 de la memoria adjunta, en la determinación del valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 30 de septiembre de 2009, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo y las valoraciones disponibles de los mismos, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que 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 cuantificación objetiva.

5. 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 y 4 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 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 2009 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.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 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 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes.

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

Javier Parada Pardo

24 de marzo de 2010

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
**DELOITTE, S.L.**

Año **2010** Nº **01/10/02278**  
IMPORTE COLEGIAL: **88,00 EUR**

.....  
Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.  
.....

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2009,  
elaboradas conforme a las Normas  
Internacionales de Información Financiera

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

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2009	31/12/2008	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Fondo de comercio	8	16.151	16.151	Capital social	18	104.480	104.480
Activos intangibles	9	7.150	7.971	Reservas de la Sociedad Dominante	18	(92.400)	107.748
Inmovilizado material	10	39.187	1.079.018	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	18	1.741.455	2.270.459
Inversiones inmobiliarias	11	4.626.499	3.907.757	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	18	36.873	49.314
Inversiones en empresas asociadas	13	1.798.659	1.970.113	Diferencias de conversión	18	(4.097)	172
Activos financieros no corrientes	14	66.311	355.871	Ajustes en patrimonio por valoración	18	(38.372)	(11.982)
Activos por impuestos diferidos	23	509.209	331.327	<i>Menos: Acciones de la Sociedad Dominante</i>	18	(33.650)	(38.167)
Otros activos no corrientes		460	612	<i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	18	-	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>7.063.626</b>	<b>7.668.820</b>	Beneficios consolidados del ejercicio		(879.751)	(737.583)
				<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>834.538</b>	<b>1.744.440</b>
				Intereses minoritarios	18	44.949	53.985
				<b>Total patrimonio neto</b>		<b>879.487</b>	<b>1.798.425</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones	19	163.201	164.062
				Deudas con entidades de crédito	20	1.973.663	2.275.372
				Acreedores por arrendamientos financieros	20	-	116
				Otros pasivos no corrientes	21	373.348	190.255
				Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	23	739.485	852.962
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>3.249.697</b>	<b>3.482.767</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
				Deudas con entidades de crédito	20	4.021.416	3.882.092
				Acreedores por arrendamientos financieros	20	131	214
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	22	354.042	218.536
				Administraciones Públicas acreedoras	23	32.301	59.457
				Provisiones	19	55.480	65.891
				Otros pasivos corrientes	21	33.597	20.006
				<b>Total pasivo corriente</b>		<b>4.496.967</b>	<b>4.246.196</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>8.626.151</b>	<b>9.527.388</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.626.151</b>	<b>9.527.388</b>

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009.

**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 2009 Y 2008**

(Miles de euros)

	Nota	31/12/2009	31/12/2008
Ventas	26	573.495	723.777
Coste de las ventas	26	(375.117)	(336.776)
Gastos de personal		(36.811)	(44.913)
Dotación a la amortización	26	(7.053)	(8.245)
Servicios exteriores	26	(42.949)	(61.083)
Variación de las provisiones de tráfico	26	(102.858)	(53.322)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	5 y 11	(2.139)	(54.845)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.568</b>	<b>164.593</b>
Ingresos financieros		4.206	20.977
Gastos financieros	14	(224.140)	(383.159)
Gastos financieros capitalizados	11 y 15	27.455	60.274
Diferencias de cambio	2 y 5.u	4.385	(68.838)
Pérdidas netas por deterioro	7 y 26-i	(144.306)	(252.581)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(53.432)	(191.414)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	7	(702.536)	(335.865)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	8 y 26-e	(79.324)	(7.913)
Otras ganancias o pérdidas	26-h	(4.402)	(4.098)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.165.526)</b>	<b>(998.024)</b>
Impuesto sobre las ganancias	23	276.743	267.509
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(888.783)</b>	<b>(730.515)</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>(879.751)</b>	<b>(737.583)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	18	<b>(9.032)</b>	<b>7.068</b>
<b>Beneficio por acción:</b>			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico		(12,76)	(10,54)
Diluido		(12,76)	(10,54)

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Miles de euros)

	Capital social	Reservas	Ajustes por valoración	Acciones de la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Resultado	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 1 de enero de 2008</b>	<b>104.480</b>	<b>1.317.390</b>	<b>1.596</b>	<b>(968)</b>	<b>(139.307)</b>	<b>1.255.042</b>	<b>2.538.233</b>	<b>49.315</b>	<b>2.587.548</b>
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)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>1.400</b>	<b>(13.578)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(737.583)</b>	<b>(749.761)</b>	<b>7.068</b>	<b>(742.693)</b>
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	-	(6.833)	-	-	-	-	(6.833)	(2.398)	(9.231)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>104.480</b>	<b>2.427.692</b>	<b>(11.982)</b>	<b>(38.167)</b>	<b>-</b>	<b>(737.583)</b>	<b>1.744.440</b>	<b>53.985</b>	<b>1.798.425</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2009</b>	<b>104.480</b>	<b>2.427.692</b>	<b>(11.982)</b>	<b>(38.167)</b>	<b>-</b>	<b>(737.583)</b>	<b>1.744.440</b>	<b>53.985</b>	<b>1.798.425</b>
Diferencias de conversión	-	(4.269)	-	-	-	-	(4.269)	-	(4.269)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(32.659)	-	-	-	(32.659)	-	(32.659)
Resultado neto del ejercicio 2009	-	-	6.269	-	-	(879.751)	(873.482)	(9.032)	(882.514)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>(4.269)</b>	<b>(26.390)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(879.751)</b>	<b>(910.410)</b>	<b>(9.032)</b>	<b>(919.442)</b>
Operaciones con acciones propias	-	(3.263)	-	4.517	-	-	1.254	-	1.254
Distribución del resultado 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A reservas	-	(737.583)	-	-	-	737.583	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	(746)	-	-	-	-	(746)	(4)	(750)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>104.480</b>	<b>1.681.831</b>	<b>(38.372)</b>	<b>(33.650)</b>	<b>-</b>	<b>(879.751)</b>	<b>834.538</b>	<b>44.949</b>	<b>879.487</b>

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio consolidado al 31 de diciembre de 2009.

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

### ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de euros)

	Nota	31/12/2009	31/12/2008
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	19	(888.783)	(730.515)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Diferencias de conversión	12	(4.269)	1.400
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	(43.969)	(19.397)
- Efecto impositivo	12	11.310	5.819
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(36.928)</b>	<b>(12.178)</b>
- Por cobertura de flujos de efectivo		8.956	-
- Efecto impositivo		(2.687)	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>6.269</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(919.442)</b>	<b>(742.693)</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante		(910.410)	(749.761)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(9.032)	7.068

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos consolidado al 31 de diciembre de 2009.

# 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 2009 Y 2008

(Miles de euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado de explotación	6.568	164.593
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	7.053	8.245
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	102.858	53.322
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	2.139	54.845
<b>Resultado ajustado</b>	<b>118.618</b>	<b>281.005</b>
Pagos por impuestos (-)	-	(42.895)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	226.561	66.202
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	56.796	5.125
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	2.843	124.047
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	135.506	(269.992)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	(42.528)	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>	<b>497.796</b>	<b>163.492</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	-	(5.426)
Activos materiales	-	(233.979)
Inversiones inmobiliarias	(236.368)	(22.772)
Activos financieros	-	(188.617)
	(236.368)	(450.794)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	1.652	23.280
Activos materiales	11.038	-
Inversiones inmobiliarias	87.950	1.693.186
Activos financieros	29.507	-
Otros activos	152	-
	130.299	1.716.466
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	-	2.718
	-	2.718
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)</b>	<b>(106.069)</b>	<b>1.268.390</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Dividendos pagados (-)	-	(140.003)
Amortización neta de deudas con entidades de crédito (-)	(442.680)	(1.067.022)
Intereses cobrados y pagados netos	(234.424)	(385.200)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	4.517	(37.199)
	(672.587)	(1.629.424)
Dividendos cobrados (+)	87.391	67.238
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	183.093	79.997
	270.484	147.235
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b>	<b>(402.103)</b>	<b>(1.482.189)</b>
<b>4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)</b>		<b>(68.838)</b>
<b>5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)</b>	<b>(10.375)</b>	<b>(50.307)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	40.162	90.469
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	29.787	40.162



# Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

## **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.

### *Objeto social*

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.
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.

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 accionistas significativos 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. Algunas de dichas actuaciones se instrumentaron posteriormente mediante la ejecución de acuerdos por parte del Consejo y la Junta General de Metrovacesa, S.A. En este sentido, 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. Como resultado de la OPA, Metrovacesa, S.A. transmitió un 41,36% del capital de Gecina conservando una participación del 26,86% de la empresa francesa. Asimismo, con fecha 5 de diciembre de 2007 se hizo efectiva la reducción de capital señalada con anterioridad 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. Finalmente, 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.

Del plan de separación societaria inicial quedó pendiente al 31 de diciembre de 2008 la última fase del mismo, la denominada "Vertiente francesa" del acuerdo de separación, correspondiente a la filialización de activos de Gecina, S.A. 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 las acciones propias por parte de Gecina, y reducción de su propio capital, siendo la contraprestación acciones de la mencionada sociedad cotizada francesa.

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 fue considerada como una actividad interrumpida de acuerdo con la NIIF 5.

Con fecha 7 de abril de 2009 el Consejo de Administración de Gecina comunicó su decisión de abandonar la aplicación de la "Vertiente francesa" del Acuerdo de Separación.

El 10 de junio de 2009 Metrovacesa S.A. publicó un Hecho Relevante comunicando que, una vez analizado el conjunto de circunstancias concurrentes y sin perjuicio de sus efectos, no era posible completar la ejecución del acuerdo de separación consistente en la aportación a Metrovacesa, S.A. de determinados inmuebles propiedad de Gecina, S.A.

Por este motivo, al paralizarse definitivamente el Acuerdo, la participación actual de Metrovacesa en la filial francesa en un 26,86% ha pasado a integrarse por el método de la participación ó de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo, ya que cumple los requisitos establecidos en el párrafo 13 de la IAS 28 (véase Nota 4). Dentro de dichos requisitos podemos señalar que Metrovacesa actualmente es el accionista individual más significativo, posee más de un 20% de dicha sociedad, tiene cinco consejeros propuestos por Metrovacesa en el Consejo de Administración de la Sociedad y los Administradores de la Sociedad no contemplan la venta de dicha participación a corto plazo.

La participación por puesta en equivalencia de Gecina se ha valorado inicialmente a Valor Neto de sus Activos (Net Asset Value (Nav) al 30 de junio de 2009, que ajustado al porcentaje de participación de Metrovacesa en Gecina (26,88%) ascendía a 1.786.357 euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado adecuado el registro de la participación de Gecina a su NAV ante la impracticabilidad y poca representatividad para los usuarios de los estados financieros de calcular retroactivamente la puesta en equivalencia de Gecina desde el momento de considerarse actividad discontinuada (véanse Nota 4).

*Acuerdo de cambio de accionariado.*

Con fecha 3 de diciembre de 2008 el accionista de control de la sociedad dominante en dicho momento (la familia Sanahuja) comunicó haber alcanzado un acuerdo con seis entidades financieras (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Banco Santander, S.A., y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) para la reestructuración parcial de la deuda que dichas entidades le tenían concedida (el contrato de dación). Por el acuerdo alcanzado, y en pago de las deudas contraídas con dicho accionista significativo, se acordó la entrega a las entidades acreedoras de 38.137.147 acciones de Metrovacesa, S.A., sociedad dominante del Grupo Metrovacesa, que representaban el 54,75% del capital social. Asimismo, algunas de esas entidades financieras acordaron comprar 7.500.000 acciones adicionales de Metrovacesa, representativas del 10,77% del capital social de Metrovacesa, S.A.

Con fecha 30 de enero de 2009 se formalizó el contrato de dación en pago de acciones entre dicho accionista y las entidades financieras, ratificándose el acuerdo el día 20 de febrero de 2009.

El acuerdo con los bancos establecía, entre otros aspectos, la recuperación de cuentas a cobrar a empresas vinculadas por importe de 233.663 miles de euros (véase Nota 14) mediante la entrega a filiales del Grupo Metrovacesa 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 de 92 millones de euros en efectivo. Finalmente esta operación se realizó con fecha 20 de febrero de 2009. El detalle de estos activos, la deuda asociada y las pérdidas por valoración registradas en los estados financieros consolidados adjuntos en relación con los mismos son las siguientes:

	Miles de euros					
	Precio	Subrogación deuda	Otras retenciones	Adiciones	Valoración	Pérdida (Plusvalía)
Finestrelles	71.770	(41.780)	-	1.700	38.196	35.269
City Metrop.	5.994	-	-	-	8.549	(2.555)
Las Arenas	204.768	(168.215)	(14.705)	7.348	132.551	74.702
Opción	108.211	(54.304)	(1.092)	1.697	103.929	5.905
Perpignan	30.051	-	-	46.795	40.493	36.353
	<b>420.794</b>	<b>(264.299)</b>	<b>(15.797)</b>	<b>57.540</b>	<b>323.718</b>	<b>149.674</b>

Con fecha 29 de diciembre de 2009, Barclays Bank S.A. ha obtenido una participación del 6,98% en el capital social de Metrovacesa S.A. en virtud del acuerdo de dación de 4,86 millones de acciones en pago de determinados créditos que ostentaba frente a Cresa Patrimonial S.L.

Con fecha 22 de enero de 2010, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

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

### **a) Bases de presentación**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2009, 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 23 de marzo de 2010.

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 2009 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 2009 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 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2009, 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 2009 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 flujos de efectivo por el método indirecto.
4. Valora los elementos de Propiedad, planta y equipos y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
5. Valora las Propiedades de inversión a su valor de mercado según la NIC 40 "Inversiones Inmobiliarias".
6. En el ejercicio 2008 se presentaban 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. En el ejercicio 2009 y con la paralización del acuerdo (véase Nota 4) se ha reclasificado dicha participación al epígrafe de "Inversiones en empresas asociadas (véase Nota 13.a).
7. 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.

Las siguientes interpretaciones y modificaciones de la normativa internacional son efectivas por primera vez en este ejercicio 2009. La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, exceptuando la aplicación de la NIC 40 ("Modificaciones de IAS mayo 2008"), por la que el inmovilizado en curso destinado al patrimonio en renta se tiene que registrar a valor razonable con efecto en pérdidas y ganancias (véanse Notas 10 y 11). La NIC 1 ha implicado la presentación de un estado de ingresos y gastos reconocidos separado y la NIIF 7 ha implicado desgloses de instrumentos financieros valorados a valor razonable por jerarquía de valor (Véase Nota 5k)

<b>Normas y modificaciones de normas:</b>	
NIIF 8	Segmentos operativos
Revisión de NIC 23	Costes por intereses
Revisión de NIC 1	Presentación de estados financieros
Modificación de NIIF 2	Pagos basados en acciones
Modificación de NIC32 y NIC 1	Instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación
Modificación de NIIF7	Desgloses adicionales
Modificación de NIC39 e IFRIC9	Reevaluación de derivados implícitos en reclasificaciones
Modificación de NIIF1 y NIC 27	Coste de una inversión en estados financieros separados de una entidad
<b>Interpretaciones:</b>	
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes
CINIIF 14	NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción

A la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, 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 los estados financieros consolidados intermedios, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea son las siguientes:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
<b>Normas y modificaciones de normas:</b>		
Revisiones de NIIF3	Combinaciones de negocios	1 de julio de 2009
Modificación de NIC 27	Estados financieros consolidados y Separados	1 de julio de 2009
Modificación NIC 39	Elementos designables como partida cubierta	1 de julio de 2009
Modificación NIC 32	Clasificación derechos sobre Acciones	1 de febrero de 2010
Proyectos de Mejoras 2009 (2)	Mejoras no urgentes a los IFRS	1 de enero de 2010
Modificación NIIF 2 (2)	Pagos basados en acciones dentro del grupo	1 de enero de 2010
NIIF 9 (2)	Instrumentos financieros: clasificación y valoración	1 de enero de 2013
Revisión NIC 24 (2)	Información a relevar sobre partes relacionadas	1 de Enero de 2011
<b>Interpretaciones:</b>		
CINIIF 16	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero	1 de julio de 2009
CINIIF 12 (1)	Acuerdos de concesión de servicios	1 de enero de 2010
CINIIF 17 (1)	Distribución de activos no monetarios a accionistas	1 de noviembre de 2009
CINIIF 15 (1)	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2010
CINIIF 18 (1)	Activos recibidos de clientes	1 de noviembre de 2009
Modificación CNIIF 14 (2)	Anticipos de pagos mínimos obligatorios	1 de enero de 2011
CINIIF 19 (2)	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio de 2010

(1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

(2) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

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**

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

#### **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 2009 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 los activos inmobiliarios del Grupo (Notas 10, 11 y 15). En relación con el valor de mercado de los activos del Grupo, se han obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2008 y al 30 de septiembre de 2009, habiendo actualizado internamente dichas valoraciones al 31 de diciembre de 2009.
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 Gecina (véase Nota 4).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2009 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). Según lo indicado en la Nota 1, se incluye como alta en el ejercicio 2009 la integración de la participación en la sociedad Gecina, S.A. (26,86%), que pasa a ser considerada como asociada e integrarse por el método de la participación ó de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo a partir del 30 de junio de 2009.

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 la aplicación de los 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 2009 y 2008 han sido las siguientes:

##### **Ejercicio 2009**

###### *Entradas al perímetro de consolidación*

Durante el ejercicio 2009 las adquisiciones más representativas de participaciones en el capital de otras entidades han sido las siguientes:

- Con fecha 11 de febrero de 2009 la sociedad Metrovacesa Francia, S.A.S. ha adquirido a la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L. el 100% de las participaciones en la sociedad Metrovacesa Mediterranée, S.A.S., con sede en Perpignan, Francia. El importe de dicha adquisición ha ascendido a 12.070 miles de euros, mediante la compensación de créditos líquidos y exigibles.
- Con fecha 19 de febrero de 2009 la sociedad Metrovacesa, S.A. ha adquirido a la sociedad vinculada Cresa Patrimonial, S.L. el 96,70% de las participaciones en la sociedad Medea, S.A., con sede en París (Francia). El importe de dicha adquisición ha ascendido a 3.000 miles de euros, realizado en su totalidad en efectivo.

Otros movimientos de las participaciones en el capital en el ejercicio 2009 han sido los siguientes:

- Según lo indicado en la Nota 1.a, se incluye como alta la integración de la participación en la sociedad Gecina, S.A., que pasa a ser considerada como asociada e integrarse por el método de la participación o de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo a partir del 30 de junio de 2009 (véase Nota 4).
- Con fecha 31 de diciembre de 2009 la sociedad Metrovacesa France amplió capital por importe de 35.881 miles de euros, mediante la emisión de 3.588.107 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas, habiendo adquirido Metrovacesa S.A. la totalidad de las mismas mediante aportación no dineraria consistente en la capitalización de un préstamo concedido por Metrovacesa S.A. a Metrovacesa Francia por importe de 34.460 miles de euros y de los intereses generados por dicho préstamo por importe de 1.421 miles de euros.



- Con fecha 18 de noviembre de 2009 la sociedad Desarrollo Urbano de Patraix S.A. amplió capital por importe de 900 miles de euros, mediante la emisión de 15.000 acciones con un valor nominal de 60 euros cada una de ellas, habiendo adquirido y desembolsado Metrovacesa S.A. el 50% de las mismas.

#### *Salidas del perímetro de consolidación*

Con fecha 12 de agosto de 2009 se produce la venta a Toronto Bay Company S.L. de la totalidad de la participación mantenida por Metrovacesa S.A. en la sociedad Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. por un importe de 4.348 miles de euros. Dicha operación originó unas pérdidas de 1.279 miles de euros que figura en el epígrafe de "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

#### **Ejercicio 2008**

#### *Entradas al perímetro de consolidación*

Las dos entradas al perímetro de consolidación se debieron 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.

#### *Salidas del perímetro de consolidación*

Las salidas del perímetro que se produjeron en el ejercicio 2008 se debieron a las siguientes operaciones:

- Con fecha 13 de marzo de 2008 Metrovacesa, S.A. realizo una operación de permuta mediante la entrega de la participación del 40% que mantenía en el capital social de Globalmet, S.A. a cambio de terrenos y solares en Toledo. Esta operación generó 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 tenía 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 la sociedad 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 generó 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 produjo 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 originó unas pérdidas de 1.286 miles de euros que figura en el epígrafe de "Otras ganancias o pérdidas".

#### *Otros cambios en el perímetro*

La sociedad del Grupo Promociones Vallebramen, S.L., que en el ejercicio 2007 se consolidaba por el método de puesta en equivalencia, pasó a consolidarse en 2008 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, desde el 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 inogestión, S.A.U, Loin, 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.

### **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	
	2009	2008
<b>Bases de reparto:</b>		
Resultado del ejercicio (Pérdida)	<b>(395.891)</b>	<b>(196.886)</b>
<b>Aplicación:</b>		
A Resultados negativos de ejercicio anteriores	(395.891)	(196.886)
	<b>(395.891)</b>	<b>(196.886)</b>

### **4. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Según se ha indicado en la Nota 1, con motivo del acuerdo de separación de Metrovacesa y aprobado en la Junta General de Accionistas del 28 de Junio de 2007, la actividad de Gecina, S.A se consideró como actividad interrumpida desde dicha fecha. Al 31 de diciembre de 2008, la participación en Gecina estaba valorada al valor recuperable en función a lo señalado en el mencionado acuerdo de separación, que establecía que 13.919.125 acciones de Gecina se transmitirían a cambio de las acciones de una sociedad francesa propietaria de activos valorados en aproximadamente 1.800 millones de euros procedentes de Gecina, quedando 2.890.485 acciones restantes valoradas a la cotización de cierre del ejercicio 2008 (véase Nota 1). El importe de dicha participación se encontraba registrado al 31 de diciembre de 2008 en el epígrafe "Activos destinados a la venta" por importe de 1.893.580 miles de euros.

Al paralizarse definitivamente el Acuerdo (véase Nota 1), la participación de Metrovacesa en la filial francesa (26,86%) ha pasado a integrarse desde el 30 de junio de 2009 por el método de la participación o de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo, ya que cumple los requisitos establecidos en el párrafo 13 de la IAS 28.

Por los motivos indicados en la Nota 1, se ha considerado como valor de referencia para registrar dicha participación, el NAV de Gecina al 30 de junio de 2009, que ascendía a 1.786.358 miles de euros, ajustados al porcentaje de participación de Metrovacesa en Gecina S.A. (26,86%). Con posterioridad a dicha fecha, Gecina pasa a tener la consideración de sociedad asociada, integrándose la participación en el resultado de dicha sociedad en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio 2009 adjunta.

El detalle del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Pérdidas por deterioro de Gecina (Nota 13)	(107.222)	(292.406)
Dividendos	53.790	100.992
	<b>(53.432)</b>	<b>(191.414)</b>

Los principales impactos en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2009 y 2008 del cambio en la consideración de Gecina, S.A. de actividad interrumpida a empresa asociada son los siguientes:

- Gecina, S.A. pasa a considerarse como sociedad asociada con efectos 30 de junio de 2009, registrándose la participación por su NAV a dicha fecha y consolidándose por el método de la participación sus resultados posteriores.
- Los impactos en las cuentas de pérdidas y ganancias de 2009 y 2008 de los diferentes aspectos (dividendos y deterioros) relacionados con la participación en Gecina, S.A se presentan en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros"
- La participación en Gecina, S.A. al 31 de diciembre de 2008 pasa a registrarse por el mismo importe por el que figuraba en las cuentas anuales de 2008, en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas". En este sentido, el Grupo no ha considerado necesario presentar un tercer balance al 1 de enero de 2008, de acuerdo con lo requerido por la NIC 1, ya que el único impacto a dicha fecha sería la correspondiente reclasificación de la participación en Gecina, S.A. de actividad interrumpida a puesta en equivalencia, por el mismo importe por el que figuraba en el balance de situación a dicha fecha.

## **5. Normas de valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2009 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 incurren.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **d) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

Durante el periodo de ejecución de obras, 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 anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 4.626.499 y 3.907.757 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009, y se ha realizado una actualización interna de las mismas.

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 experto valorador ha aplicado con carácter general la metodología "Term and Reversion". 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 y las rentas de mercado estimadas.

En cualquier caso, la situación del mercado patrimonial en el ejercicio 2009 podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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	(148.644)	(104.051)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	162.232	113.564

En el ejercicio 2009 y 2008 y debido a la situación del mercado inmobiliario, se ha producido un aumento en las yields utilizadas por el valorador, lo que, unido a la disminución en las rentas de mercado, ha motivado un descenso en la valoración en términos homogéneos "like for like" de los mismos inmuebles del ejercicio 2008 y 2007.

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Edificio Torre HSBC (anterior a su venta en diciembre)	-	(195.204)
Activos en España	(667.362)	(78.440)
Activos en Alemania	2.949	(62.221)
Activos en Francia	(36.353)	-
Activos en Portugal	(1.770)	-
<b>Total</b>	<b>(702.536)</b>	<b>(335.865)</b>

#### *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 al 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 2009 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 incurrir.

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.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas por Savills, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.253.226 y 3.046.222 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009 y se ha realizado una actualización interna de dichas valoraciones.

La valoración 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 utiliza 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 tiene en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa 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 2009 podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

#### ***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 consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En el ejercicio 2009 y 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 aquéllos 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.

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado". 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 tenía contratados swaps de inflación para asegurar el incremento anual de los ingresos por alquileres. Estos swaps de inflación se han cancelado en el ejercicio 2009 (véase Nota 20.a)

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 2009, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciados a variables observables, pero distintos de precios cotizados. En concreto, los cálculos de valor razonable para los swaps de tipo de interés se calculan actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos swap a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo, mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de caps y floors.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 2009 y 2008 la Sociedad Dominante mantiene 709.037 y 762.261 acciones propias valoradas por un importe total de 33.650 y 38.167 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 18.g) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2009 y 2008.

#### ***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 reestimadas 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 2009 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 19).

##### *Provisiones por garantía*

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

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

Al 31 de diciembre de 2009 y de 2008 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 participada hizo 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 2009 y 2008 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, por importes de 18 y 16 miles de euros respectivamente.

#### *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.

#### *Otras prestaciones post-empleo*

Adicionalmente durante el ejercicio 2007 algunas sociedades del Grupo contrataron 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 2009 y 2008 ha ascendido a 440 y 516 miles de euros, respectivamente.

### **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 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 a florados 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.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse en el ejercicio 2007, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2008 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, acogerse al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital (véase Anexo I).

#### *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.

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.

#### **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 2008 fueron de 36.246 y 24.028 miles de euros, respectivamente. En 2009, dichos importes han ascendido a 11.125 y 16.330 miles de euros, respectivamente.

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

**r) Resultado de explotación**

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

**s) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se ha registrado una provisión por importe de 4.294 y 4.417 miles de euros por este concepto, respectivamente.

**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 2009 y 2008 no es significativo. Las transacciones en moneda extranjera en el ejercicio 2009 se han correspondido casi en su totalidad a los alquileres y gastos financieros relacionados con Jelone Holding y Project Maple I, que han generado un beneficio en moneda extranjera de 4.385 miles de euros registradas en el epígrafe "Diferencias de cambio" en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada.

**v) 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	
	2009	2008
Existencias	1.282.254	1.095.492
Deudores comerciales	460	621
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1.282.714</b>	<b>1.096.113</b>
Deudas con entidades de crédito	148.037	68.721
Otros pasivos corrientes	33.886	48.194
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>181.923</b>	<b>116.915</b>

**w) 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 2009 y 2008 ha ascendido a 36.194 y 34.757 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.

**x) 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	
	2009	2008
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	125.021	697.408
Coste de ventas	(127.160)	(752.253)
<b>Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias</b>	<b>(2.139)</b>	<b>(54.845)</b>



El importe más significativo del ejercicio 2009 se corresponde a la venta del edificio Castellana 257 mientras que en el año 2008 se corresponde a la venta de los centros comerciales la Maquinista y Habaneras.

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.

#### **y) Retribuciones en acciones**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 que afecta 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 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.

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 2007 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2009.
2. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2008 el periodo de devengo se considerará vencido el 31 de diciembre de 2010.

El importe reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por este concepto asciende en el ejercicio 2008 a 2.460 miles de euros, habiéndose registrado una provisión en el balance consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 por importe de 4.096 y 6.311 miles de euros.

## **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:

	2009	2008
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(879.751)	(737.583)
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones) (*)	68,91	69,31
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>(12,76)</b>	<b>(10,64)</b>

(\*) Nota: número medio de acciones, ajustado por la autocartera.

#### **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 2009, 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 2009 y 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 2009 y 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.
- Gestión 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 2009 y 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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Ingresos:</b>										
Ventas externas	312.518	417.725	199.384	280.509	49.177	16.378	12.416	9.165	573.495	723.777
Ventas entre segmentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>312.518</b>	<b>417.725</b>	<b>199.384</b>	<b>280.509</b>	<b>49.117</b>	<b>16.378</b>	<b>12.416</b>	<b>9.165</b>	<b>573.495</b>	<b>723.777</b>

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Resultados:</b>										
Resultado del segmento	22.089	127.033	175.586	252.659	(1.815)	2.353	2.518	4.956	198.378	387.001
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	(2.139)	(54.845)	-	-	-	-	(2.139)	(54.845)
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(79.760)	(105.996)	(79.760)	(105.996)
Amortizaciones	-	-	(1.365)	(2.325)	-	-	(5.688)	(5.920)	(7.053)	(8.245)
Provisiones	(12.162)	(41.821)	(2.153)	(4.697)	(42.340)	(5.210)	(46.203)	(1.594)	(102.858)	(53.322)
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(144.306)	(252.581)	(144.306)	(252.581)
Participación del resultado en empresas asociadas	(1.675)	5.304	(65.864)	288	(11.775)	(15.649)	(10)	2.144	(79.324)	(7.913)
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	4.206	20.977	4.206	20.977
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(192.300)	(391.723)	(192.300)	(391.723)
Instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	(53.432)	(191.414)	(53.432)	(191.414)
Revalorización de inmuebles	-	-	(702.536)	(335.865)	-	-	-	-	(702.536)	(335.865)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	(4.402)	(4.098)	(4.402)	(4.098)
Resultados antes de impuestos	-	90.515	-	(144.785)	-	(18.586)	(1.165.526)	(925.168)	(1.165.526)	(998.024)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	276.743	267.509	276.743	267.509

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Otra información:</b>										
Adiciones de activos fijos	-	-	144.518	296.290	-	-	-	-	144.518	296.290
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	(3.595)	(107.160)	-	-	-	-	(3.595)	(107.160)
<b>Balance de situación</b>										
<b>Principales activos:</b>										
Activos corrientes	348.999	798.418	-	-	1.083.927	831.300	29.547	-	1.462.473	1.629.718
Activos no corrientes	-	-	3.614.785	6.078.550	-	-	11.505	56.008	3.626.290	6.134.558
<b>Deuda financiera:</b>										
Pasivos corrientes	146.969	171.188	132.536	250.499	42.181	7.448	3.518.791	41.933	3.840.477	471.068
Pasivos no corrientes	-	-	1.834.730	1.675.114	-	-	319.872	4.011.283	2.154.602	5.686.397

#### 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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
España	557.926	653.266	6.513.909	6.937.343	144.518	296.290
Francia	294	-	1.809.132	2.185.986	-	-
Reino Unido	-	49.198	4.598	62.578	-	-
Alemania	14.502	20.363	280.517	270.127	-	-
Resto	773	950	17.995	31.434	-	-
	<b>573.495</b>	<b>723.777</b>	<b>8.626.151</b>	<b>9.487.468</b>	<b>144.518</b>	<b>296.290</b>

## 8. Fondo de comercio

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Entidades fusionadas	Entidades consolidadas			Total
	Inmobiliaria Zabálburu/ Decasa y M. Titular	Medea	Monteburgos	MVC Koenigsallee Immobilien (I-V) KG	
Saldos al 1 de enero de 2008	16.151	-	46.192	32.798	95.141
Altas	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Deterioros	-	-	-	(32.798)	(32.798)
Otros traspasos	-	-	(46.192)	-	(46.192)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>16.151</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.151</b>
Altas	-	4.936	-	-	4.936
Bajas	-	-	-	-	-
Deterioros	-	(4.936)	-	-	(4.936)
Traspasos	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>16.151</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.151</b>
Pérdidas por deterioro -					
Al 31 de diciembre de 2008	-	-	-	(32.798)	<b>(32.798)</b>
Al 31 de diciembre de 2009	-	(4.936)	-	-	<b>(4.936)</b>

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 detalle de las principales magnitudes relacionadas con las combinaciones de negocio del ejercicio 2009 es el siguiente:

Asignación del precio de compra	Miles de Euros	
	Medea S.A.	Metrovacesa Mediterrané S.A.S.
Coste de la combinación de negocios	3.000	12.674
Valor teórico contable de la participación adquirida	(756)	2.623
Importe atribuible a socios externos	25	
<b>Diferencia</b>	<b>3.731</b>	<b>10.051</b>
<i>Asignación de valor razonable:</i>		
Inmovilizado en curso	-	13.066
<b>Total Plusvalías asignadas</b>	<b>-</b>	<b>13.066</b>
Impuesto diferido	(1.127)	(3.015)
Importe atribuible a socios externos en la asignación de plusvalías	61	-
Fondo de comercio	4.936	-
<b>Total plusvalía neta</b>	<b>3.731</b>	<b>10.051</b>

Las unidades generadoras de efectivo en las cuales se encuentra integrados los fondos de comercio son las inversiones inmobiliarias aportadas al Grupo por Inmobiliaria Zabáburu, S.A. (actualmente Metrovacesa, S.A.) y por Metrovacesa Mediterrané S.A.S.

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).

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 por importe de 46.192 miles de euros 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 pasó a ser fiscalmente deducible y se procedió a la regularización del fondo de comercio contra el impuesto diferido.

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 y la asignación definitiva, el fondo de comercio quedó fijado en 32.798 miles de euros. De acuerdo a las estimaciones realizadas en base al valor en uso de las inversiones inmobiliarias, los inmuebles que pertenecían a las sociedades Koegnisallee, no soportaban 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 Zabáburu soporta adecuadamente el valor del fondo de comercio registrado.

De acuerdo con los métodos utilizados y conforme a las estimaciones, proyecciones y valoraciones de que disponen los Administradores de la Sociedad, durante el ejercicio 2009 se ha producido el deterioro del fondo de comercio de Medea, registrándose la pérdida en el epígrafe "Pérdidas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009 adjunta.

En el ejercicio 2009 no se ha producido ningún cambio en ninguna hipótesis clave sobre la cual la gerencia ha basado su determinación del importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo.

## **9. Otros activos intangibles**

El desglose del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Concesiones administrativas	14	14
Aplicaciones informáticas	31.944	28.323
<b>Total bruto</b>	<b>31.958</b>	<b>28.337</b>
De los que:		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	3.620	28.337
Combinaciones de negocios	-	-
Menos:		
Amortización acumulada	(24.808)	(20.366)
Pérdidas por deterioro		-
Total amortización	(24.808)	(20.366)
<b>Total neto</b>	<b>7.150</b>	<b>7.971</b>

El movimiento durante los ejercicios 2009 y 2008 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
<b>Coste:</b>			
Saldos al 1 de enero de 2008	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
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	-	3.621	3.621
Retiros	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	14	31.944	31.958
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 1 de enero de 2008	(571)	(15.625)	(16.196)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(1)	(4.731)	(4.732)
Retiros	(7)	3	(4)
Trasposos	566	-	566
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(13)	(20.353)	(20.366)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	-	(4.442)	(4.442)
Retiros	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(13)	(24.795)	(24.808)
<b>Pérdidas por deterioro:</b>			
Al 31 de diciembre de 2008	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2009	-	-	-
<b>Activo inmaterial neto:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1	7.970	7.971
Saldos al 31 de diciembre de 2009	1	7.149	7.150

Las concesiones administrativas recogen, principalmente, los derechos de explotación de aparcamientos en Valencia y Madrid, con una duración de entre 50 y 75 años y unos vencimientos entre los años 2040 y 2077 (véase nota 32).



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 2009 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 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles para Uso	Otro	Inmovilizado en Curso y Anticipos	Total
	Propio	Inmovilizado		
<b>Coste:</b>				
Saldos al 1 de enero de 2008	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	-	-	(85.059)	(85.059)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.304	22.269	1.129.573	1.153.146
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	104	40	-	144
Adiciones	14	1.100	-	1.114
Retiros	-	-	(50.645)	(50.645)
Trasposos de / (a) existencias	1.943	-	-	1.943
Otros trasposos/ Inversiones Inmobiliarias	-	(4.359)	(1.050.869)	(1.055.228)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.365	19.050	28.059	50.474
<b>Amortización acumulada:</b>				
Saldos al 1 de enero de 2008	(132)	(8.697)	-	(8.829)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(22)	(1.096)	-	(1.118)
Retiros	14	95	-	109
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(140)	(9.698)	-	(9.838)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(136)	(1.241)	-	(1.377)
Retiros	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(276)	(10.939)	-	(11.215)
<b>Pérdidas por deterioro:</b>				
Al 31 de diciembre de 2008	-	(1.910)	(62.380)	(64.290)
Al 31 de diciembre de 2009	-	(72)	-	(72)

<b>Activo material neto:</b>				
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.164	10.661	1.067.193	1.079.018
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.089	8.039	28.059	39.187

En el ejercicio 2009, se ha traspasado el "Inmovilizado en curso" registrado en este epígrafe en el ejercicio 2008, al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 1.050.869 miles de euros, debido a la aprobación de la mejora de la NIC 40 (véase Nota 2.b).

Los retiros del inmovilizado en curso del ejercicio 2009 se corresponden, fundamentalmente, con la baja de los activos asignados al proyecto Walbrook Square, por importe de 24.152 miles de euros (véase Nota 11) y la baja por entrega durante el último trimestre del ejercicio 2009 de un inmueble llave en mano, por importe de 23.500 miles de euros, a Bami Newco, S.A.

Las principales adquisiciones de inmovilizado en curso del ejercicio 2008 se correspondían 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 fueron relevantes a nivel individual, sino que correspondían a diversos proyectos actualmente en desarrollo.

Los traspasos de la cuenta "Inmovilizado en Curso" a "Inversiones Inmobiliarias" en el ejercicio 2008 se correspondían, 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 Cristalia, por importe de 48.371 miles de euros, situado en Campo de las Naciones (Madrid).

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 2009 y 2008 ascienden a 1.350 y 20.847 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existían elementos totalmente amortizados por importes significativos.

#### **b) Pérdidas por deterioro**

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantenía una provisión para inmovilizado material por importe de 64.290 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a la última tasación realizada por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo al 31 de diciembre de 2008.

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo únicamente mantenía una provisión para inmovilizado material por importe de 72 miles de euros. Esta disminución se debe principalmente al traspaso de los activos en curso al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	(64.290)	(6.508)
Dotaciones con cargo a resultados	(72)	(57.782)
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	-
Trasposos	64.290	-
<b>Saldo final</b>	<b>(72)</b>	<b>(64.290)</b>

**c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

**11. Inversiones inmobiliarias**

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

Hasta el 31 de diciembre de 2008, durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revalorizaba y únicamente se capitalizaban los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entraba en explotación, se registraba a valor razonable. A partir del 1 de enero de 2009 se aplica la modificación de la NIC 40, por el cual el inmovilizado en curso destinado al patrimonio en renta ha de registrarse a valor razonable con efecto en pérdidas y ganancias (véase Nota 2.b). Este cambio normativo no ha tenido impacto significativo en los resultados del ejercicio, ya que la mayoría de las inversiones inmobiliarias en curso han ocasionado pérdidas por deterioro en el ejercicio 2009.

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 anualmente tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de tasaciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., tasador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 4.626.499 y 3.907.757 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009, y se ha realizado una actualización interna de las mismas.(véase Nota 5.d)

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
<b>Saldos al 1 de enero de 2008</b>	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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>3.922.137</b>	<b>(14.380)</b>	<b>-</b>	<b>3.907.757</b>
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	76.846	-	-	76.846
Reclasificación proyectos en curso	1.050.869	-	(64.290)	986.579
Adiciones	143.676	(1.236)	(178)	142.262
Adiciones proyectos en curso	375.106	-	-	375.106
Retiros	(110.018)	2	-	(110.016)
Retiros proyectos en curso	(12.100)	-	-	(12.100)
Trasposos	102.526	-	-	102.526
Trasposos proyectos en curso	(139.925)	-	-	(139.925)
Variación valor de los activos	(444.143)	-	-	(444.143)
Variación valor de los proyectos en curso	(258.393)	-	-	(258.393)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>4.706.581</b>	<b>(15.614)</b>	<b>(64.468)</b>	<b>4.626.499</b>

Durante el ejercicio 2009, las adiciones por modificación del perímetro de consolidación corresponden a la entrada de la sociedad Metrovacesa Mediterranée, S.A.S. (véanse Notas 2 y 8), con un hotel, centro comercial y oficinas por un importe de 76.846 miles de euros.

La reclasificación de la obra en curso del epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" ha ascendido a 1.050.869 miles de euros, correspondiendo principalmente al proyecto de Monteburgos, por importe de 264 millones de euros, al edificio de oficinas Las Tablas (Madrid), por importe de 116 millones de euros, y al centro comercial Vilamarina (Barcelona), por importe de 99 millones de euros (véase Nota 10).

Las principales adquisiciones de las inversiones inmobiliarias en curso durante el ejercicio 2009 se corresponden a la adquisición del centro comercial Las Arenas y de los edificios de oficinas de Finestrelles y Las Arenas, por importe de 190.656, 73.470 y 21.460 miles de euros, respectivamente, que se deben a la adquisición de activos para compensar los créditos del Grupo Sanahuja (véase Nota 1), y a las obras realizadas en el centro comercial de Vilamarina y en Las Tablas, por importe de 11.923 y 27.701 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, las adiciones más significativas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, sin estar en curso, corresponden a las mejoras realizadas en el centro comercial Vilamarina, por importe de 12.687 miles de euros, y a la adquisición del centro comercial "Opción" por importe de 109.908 miles de euros incorporado al Grupo por la sociedad Varitelia, que se debe a la operación de compensación del crédito con el Grupo Sanahuja explicada en la Nota 1.

Las bajas más significativas en el ejercicio 2009 se deben a la venta del edificio Castellana 257 situado en Madrid, por un importe de 36.375 miles de euros, obteniéndose unas pérdidas por importe de 18.718 miles de euros, a la venta de hotel "San Lázaro" ubicado en Santiago de Compostela por un importe de 7.500 miles de euros, obteniéndose unas pérdidas por importe de 2.658 miles de euros, así como a la venta de un edificio en Tres Cantos

por un importe de 12.170 miles de euros, obteniéndose un beneficio por importe de 5.229 miles de euros. Dicho beneficio o pérdida se ha recogido en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los traspasos del epígrafe "Traspasos proyectos en curso" corresponden a los traspasos por la entrada en explotación de diversos proyectos, fundamentalmente, a la entrada en explotación del centro comercial Vilamarina, cuya construcción ha finalizado en el primer trimestre del ejercicio 2009, por un importe de 110.739 miles de euros y al traspaso al epígrafe de existencias del proyecto La Maquinista, por importe de 32.456 miles de euros.

En el ejercicio 2008, las bajas más significativas dentro del territorio español se debían 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; a la venta de los centros comerciales La Maquinista, situado en Barcelona, y Habaneras, situado en Torrevejeja, 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 encontraban sujetos a una cláusula suspensiva que se resolvería en junio de 2009 de forma favorable registrándose la Sociedad Dominante un beneficio en 2009 por dicho importe en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada; 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. Dichos resultados se han recogido en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. El importe total de las pérdidas por ventas de inmuebles para arrendamiento registradas en el período 2008 ascendieron 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 en el ejercicio 2008 fue la venta del edificio de la torre del HSBC, que poseía la sociedad Project Maple II, y que salió del perímetro de Metrovacesa en dicho ejercicio, al venderse el 100% de la participación al propio banco HSBC, Plc. La pérdida que sufrió este inmueble por valor de mercado a lo largo del ejercicio 2008 ascendió a 195.724 miles de euros.

Las ventas de inmuebles para arrendamiento durante los ejercicios 2009 y 2008 han generado unas pérdidas por importe de 2.139 y 54.845 miles de euros, respectivamente, recogidos en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del inmovilizado material en curso durante los ejercicios 2009 y 2008 han ascendido a 16.330 miles de euros y 24.028 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como "Inversiones inmobiliarias" para los ejercicios 2009 y 2008 un importe de 1.030.489 miles de euros y 866.324 miles de euros corresponde al valor de los solares, respectivamente. El detalle de este epígrafe por concepto a cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es el que se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2009	2008
<b>Coste:</b>		
Inversiones inmobiliarias en explotación	3.691.024	3.922.137
Inversiones inmobiliarias en curso	1.015.557	-
<b>Total bruto</b>	<b>4.706.581</b>	<b>3.922.137</b>
<b>Amortización:</b>		
Amortización proyectos en explotación	(15.614)	(14.380)
<b>Pérdidas por deterioro:</b>		
Deterioro proyectos en explotación	(178)	-
Deterioro proyectos en curso	(64.290)	-
<b>Total pérdidas por deterioro</b>	<b>(64.468)</b>	<b>-</b>
<b>Total neto</b>	<b>4.626.499</b>	<b>3.907.757</b>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, existían activos inmobiliarios del Grupo (Inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso), incluyendo las sociedades participadas integradas por el método de la participación – excepto Gecina-, por un importe de 3.093.351 y 3.703.697 miles de euros, respectivamente hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascendían a 1.957.222 y 1.925.612 miles de euros respectivamente. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existían compromisos de compra por un importe de 51.850 y 121.740 miles de euros respectivamente, existiendo al mismo tiempo pagos por 28.059 y 53.999 miles de euros a cierre del ejercicio 2009 y 2008, registrados como “Anticipos” en el epígrafe de “Inmovilizaciones materiales” del balance de situación consolidado.

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 2009 y 2008, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 199.384 y 280.509 miles de euros respectivamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 23.799 y 27.849 miles de euros, respectivamente.

En cuanto a las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, los datos más significativos al 31 de diciembre de 2009 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>10</b>	<b>8,5</b>	<b>11.872</b>	<b>29</b>	<b>688</b>	<b>18</b>
Naves industriales (Guadalajara)	10	9,5	11.099	1	189	5
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>10</b>	<b>9,5</b>	<b>11.099</b>	<b>1</b>	<b>189</b>	<b>5</b>

La tasa de ocupación sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se situaba al 31 de diciembre de 2009 y 2008 en el 89% y 91,73% respectivamente.

En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, se distribuye de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2009 y 2008, respectivamente:

31-12-09	Metros Cuadrados					
	Madrid	Barcelona	Alemania	Guadalajara	Otros	Total
Oficinas	403.817	55.330	62.327	-	3.882	525.356
Centros comerciales	70.386	31.824	-	-	116.832	219.042
Hoteles	65.276	4.683	-	-	87.127	157.086
Viviendas	13.746	147	-	-	17.345	31.238
Trasteros	389	755	11.710	-	1.643	14.497
Locales comerciales	31.743	2.268	-	-	199	34.210
Aparcamientos	272.273	15.367	-	-	64.575	352.215
Naves industriales	-	500	-	151.203	-	151.703
Residencias	-	-	-	-	3.259	3.259
Otros	19	15.130	494	-	912	16.555
<b>Superficie total</b>	<b>857.649</b>	<b>126.004</b>	<b>74.531</b>	<b>151.203</b>	<b>295.774</b>	<b>1.505.161</b>
<b>% Peso</b>	<b>57%</b>	<b>8%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>

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	37.973
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
<b>Superficie total</b>	<b>891.925</b>	<b>88.198</b>	<b>-</b>	<b>148.816</b>	<b>372.213</b>	<b>1.501.152</b>
<b>% Peso</b>	<b>59%</b>	<b>6%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>

### c) *Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material*

#### *Walbrook Square*

En septiembre de 2007 Metrovacesa, S.A. firmó con Legal & General la adquisición de un derecho de arrendamiento por 250 años sobre un complejo de oficinas denominado Walbrook Square, ubicado en 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. El coste total de adquisición de dicho derecho ascendía a 240,4 millones de libras esterlinas. Este derecho fue cedido a la sociedad participada al 100% por la Sociedad Dominante, MCHG Philipen BEHEER B.V.

Durante los ejercicios 2007, 2008 y primer semestre de 2009 se fueron realizando pagos a cuenta de la adquisición definitiva. En el tercer trimestre del ejercicio 2008, se acordó un nuevo calendario para diferir el pago de las cantidades pendientes, debido a la complicada situación del mercado financiero. Adicionalmente, en las cuentas anuales de 2008 se registró una provisión por importe de 57 millones de euros por la diferencia entre la valoración de este proyecto y su coste estimado futuro. El importe total de la inversión comprometida superaba los 840 millones de libras esterlinas (unos 984,6 millones de euros, aproximadamente)

Al 30 de junio de 2009, se registró una provisión adicional en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación consolidado por un importe de 134.500 miles de euros, correspondiente a las pérdidas estimadas por la resolución del contrato.

Con fecha 31 de julio de 2009 se alcanzó con Legal & General un acuerdo de resolución en virtud del cual Metrovacesa abandona definitivamente el proyecto mediante el desembolso de 100 millones de libras esterlinas en efectivo a dicha fecha (unos 117,2 millones de euros, aproximadamente), al tiempo que Legal & General hace suyas las cantidades ya abonadas hasta el momento, y que ascendían a 62,6 millones de libras esterlinas (73,4 millones de euros, aproximadamente) en concepto de precio y reembolso de gastos. Tras la firma de este acuerdo, la Sociedad se liberó de realizar cualquier desembolso adicional en relación con el proyecto, así como de la totalidad de sus compromisos, por lo que en los presentes estados financieros consolidados se ha aplicado en su práctica totalidad la provisión registrada en el epígrafe "Provisiones no corrientes". El epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2009 (véase Noras 7 y 26.i) incluye un importe de 136.980 miles de euros correspondientes a la pérdida relacionada con esta operación adicional a la registrada en el ejercicio anterior.



## *Grande Armée*

Metrovacesa France, 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 ascendía a 88 millones de euros. Adicionalmente, a dicha fecha se registró una provisión en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto por un importe de 40.000 miles de euros que correspondían a la diferencia entre el valor de mercado de la última tasación realizada por la Sociedad y el coste comprometido.

Con fecha 8 de julio de 2009 el Tribunal de Grande Instance de París dictó una sentencia en relación con dicha promesa de compraventa suscrita entre Metrovacesa France, S.A.S. y la sociedad G2AM, S.A.S., en la que se obliga solidariamente a Metrovacesa France, S.A.S. y a Metrovacesa, S.A. a formalizar la compraventa mediante el desembolso de 85.000 miles de euros y al pago de 5.000 miles de euros en concepto de pena convencional, motivo por el cual se registró una provisión adicional en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto por un importe de 5.000 miles de euros correspondiente a la mencionada penalización, que fue abonada con anterioridad al cierre de los presentes estados financieros.

Con fecha 29 de noviembre de 2009, la Cour d'Appel declaró ilícita la causa de la compraventa y anuló la sentencia dictada por el Tribunal de Grande Instance de París, obligando a la sociedad G2AM, S.A.S a devolver 15 millones de euros más intereses previamente desembolsados en concepto de pagos anticipados y ejecución provisional, de los cuales se habían recibido 5 millones de euros al 31 de diciembre de 2009, y a liberar las garantías que aseguraban el pago del precio. La sociedad G2AM, S.A.S ha interpuesto recurso de casación contra esta sentencia, motivo por el cuál los Administradores de la Sociedad dominante han considerado adecuado mantener la provisión dotada en el ejercicio anterior.

## **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 en empresas asociadas***

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

	Miles de euros	
	2009	2008
Grupo Gecina	1.720.474	1.893.580
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.328	1.341
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.292	1.828
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	567	516
Espacios del Norte, S.A.	(33)	(27)
L'Esplay Valencia, S.L.	287	287
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	22.119	12.327
Valdicsa, S.A.	431	731
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	3.302	3.353
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	5.580
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	14.472	15.258
Resiter Integral, S.A.	77	58
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	31.397	31.398
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	2.946	3.633
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alqlunia 13, S.L.)	-	250
<b>Total</b>	<b>1.798.659</b>	<b>1.970.113</b>

La sociedad Gecina cotiza en el mercado bursátil francés, siendo la cotización media del último trimestre del ejercicio 2009 y al 31 de diciembre de 2009 de 76,17 y 76,14 euros por acción, respectivamente, ascendiendo la valoración de la participación del Grupo Metrovacesa a 1.236.097 y 1.235.610 miles de euros, respectivamente. Si bien la cotización bursátil de Gecina es inferior a su valor en libros, los Administradores de la Sociedad entienden que no existe un deterioro de la participación en Gecina, ya que su valor en uso, que sería similar al NAV - dado que para calcular el NAV se utiliza una metodología de descuento de flujos de caja -, es equivalente a su valor en libros.

Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2009 y 2008 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2009	2008
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.970.113</b>	<b>2.308.280</b>
Variación del perímetro	5.411	(41.228)
Participación en resultados del ejercicio	(79.324)	(7.913)
Otras pérdidas por deterioro de instrumentos financieros (Nota 4)	(107.222)	(292.406)
Otros movimientos	9.984	6.098
Dividendos	(303)	(2.718)
<b>Saldo final</b>	<b>1.798.659</b>	<b>1.970.113</b>

Las variaciones de perímetro en el ejercicio 2009 se deben a la venta de la totalidad de la participación en la sociedad Promociones Inmobiliarias Alegrosa S.A. el 12 de agosto de 2009 y al aumento de participación en Desarrollos Urbanos de Patraix, S.A.

Las variaciones de perímetro en el ejercicio 2008 se debían 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)			
	2009		2008	
	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes
Fuencarral Agrupanorte, S L (Alqlunia 13, S.L.)	10.174	-	9.198	-
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	925	14	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	-	5.500	288
Espacios del Norte, S.A	65	-	65	-
Valdicsa	344	20	325	-
	<b>11.508</b>	<b>34</b>	<b>15.088</b>	<b>288</b>

A continuación, se presentan en proporción al porcentaje de participación en el capital de cada sociedad asociada, los activos, pasivos, cifra de negocio y resultados para los ejercicios 2009 y 2008:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Activo	3.699.926	227.994
Pasivo	(1.639.978)	(151.466)
Fondos propios	(2.058.948)	(93.288)
Importe neto de la cifra de negocios	(150.064)	(7.962)
Resultado	208.000	(18.334)

Con excepción de Gecina, S.A, cuya actividad se centra en el segmento de patrimonio en renta, 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 presenta 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 2009 y 2008:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Activo	266.664	321.955
Pasivo	(161.722)	(237.999)
Fondos propios	(104.942)	(83.956)
Importe neto de la cifra de negocios	(6.679)	(41.971)
Resultado	(22.211)	(1.941)

#### **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			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	41.851	-	53.102
Activos financieros mantenidos a vencimiento	60.252	26.093	349.804	17.685
Activos financieros disponibles para la venta	6.182	-	6.182	-
<b>Total bruto</b>	<b>66.434</b>	<b>67.944</b>	<b>355.986</b>	<b>70.787</b>
Pérdidas por deterioro	(123)	(40.000)	(115)	(30.000)
<b>Total neto</b>	<b>66.311</b>	<b>27.944</b>	<b>355.871</b>	<b>40.787</b>

#### **Activos financieros para negociación**

El detalle al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
<b>Valor razonable:</b>		
Valores de renta fija	41.851	53.102
	<b>41.851</b>	<b>53.102</b>

La inversión más significativa de este epígrafe se corresponde con la realizada por la participada Global Murex Iberia, S.L. en bonos convertibles en acciones de la sociedad "Stratum Industrie, S.A.", con vencimiento a 10 años (10 de enero de 2017) y tipo de interés anual fijo del 1,25%. La inversión en dichos bonos asciende, al 31 de diciembre de 2009, a 40 millones de euros. Estos bonos pueden ser amortizados anticipadamente a criterio del emisor, o convertidos en acciones del emisor a potestad del tenedor.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se ha registrado una pérdida por deterioro del 100% y del 75% de esta inversión, respectivamente.

#### Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 13)	11.508	34	15.088	288
Otros créditos	19.072	1.331	239.119	881
Fianzas y depósitos constituidos	28.736	2.186	67.126	371
Inversiones financieras temporales en capital	287	10.311	2.100	10.311
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	-	-	26.371	5.186
Otros	649	12.231	-	648
	<b>60.252</b>	<b>26.093</b>	<b>349.804</b>	<b>17.685</b>

El epígrafe "Otros créditos", a 31 de diciembre de 2008 se debía 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. El 20 de febrero de 2009 se hizo efectiva la compensación de dichos activos financieros no corrientes, mediante la entrega de efectivo y activos inmobiliarios (véanse Notas 1, 10 y 11).

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. La variación con el ejercicio 2008 corresponde principalmente a la devolución del depósito registrado por la sociedad del Grupo MCHG Philippen Beher, B.V. por importe de 32 millones de euros en relación con el proyecto de Walbrook (véase Nota 10).

#### 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	Urbanizador a Fuente de San Luis, S.L.	Otras	Total
<b>Coste:</b>						
Saldos al 1 de enero de 2008	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>226</b>	<b>1.695</b>	<b>1.950</b>	<b>1.782</b>	<b>529</b>	<b>6.182</b>
<b>Deterioro:</b>						
Saldos al 1 de enero de 2008	-	-	-	-	(119)	(119)
Dotaciones	-	-	-	-	4	4
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	-	-	-	-	(115)	(115)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	(8)	(8)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>	<b>(123)</b>
<b>Activos financieros disponibles para la venta:</b>						
Saldos al 31 de diciembre de 2008	226	1.695	1.950	1.782	414	6.067
Saldos al 31 de diciembre de 2009	226	1.695	1.950	1.782	406	6.059

Las pérdidas por deterioro al 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponden al 100% de la participación en la sociedad Look & Find.

## 15. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Solares y terrenos	1.083.927	871.148
Obra en curso de construcción	136.265	361.274
Inmuebles terminados	212.734	427.633
Anticipos a proveedores	22.234	22.779
Menos- Pérdidas por deterioro	(105.690)	(52.488)
	<b>1.349.470</b>	<b>1.630.346</b>

En el ejercicio 2009 se ha procedido a reclasificar del epígrafe “Obra en curso” al epígrafe de “solares y terrenos” aquellas promociones que según el plan de negocio seguido por el Grupo no se prevé el inicio de las obras de construcción en un corto plazo de tiempo.

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

	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Andalucía	294.152	31.509	84.341	234.646	101.942	145.312
Asturias y Cantabria	216	250	-	215	250	155
Castilla la Mancha	49.531	1.361	5.151	49.038	1.082	15.276
Castilla y León	104.236	7.479	11.614	73.304	41.023	16.390
Cataluña	114.283	9.583	3.733	74.660	36.013	74.358
Galicia	25.315	-	461	24.804	-	461
Levante	208.873	61.229	75.544	174.285	91.092	126.756
Lisboa	4	495	2.108	4	495	2.096
Madrid	198.324	24.359	28.360	168.434	74.317	40.919
Murcia	88.993	-	737	71.758	15.060	4.545
País Vasco	-	-	685	-	-	1.365
	<b>1.083.927</b>	<b>136.265</b>	<b>212.734</b>	<b>871.148</b>	<b>361.274</b>	<b>427.633</b>

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 2009 y 2008 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 2009 y 2008 ha sido de 11.125 y 36.246 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen activos en existencias por un valor contable total de 380.427 y 313.010 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 2009 y 2008 ascienden a 360.167 y 311.526 miles de euros, respectivamente (véase Nota 20.a).

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos de venta de diferentes solares por importe de 12.171 miles de euros, de los cuales 6.239 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 2009 y 2008 ascienden a 90.937 y 256.680 miles de euros respectivamente, de los cuales 17.737 y 42.876 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 539 y 694 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 18.895 y 35.020 miles de euros, respectivamente.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años el Grupo no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales de los ejercicios 2009 y 2008 por este concepto.

El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 57/68.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, por importe de 62.757 y 68.967 miles de euros, de los cuales 12.601 y 11.014 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 2009 y 2008 ascendían a 9.633 y 1.754 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas por Savills, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.253.226 y 3.046.222 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009 y se ha realizado una actualización interna de dichas valoraciones.

La valoración 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).

## **16. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Clientes y efectos comerciales a cobrar	23.825	74.674
Arrendatarios	19.186	10.793
Empresas asociadas, deudores	-	102
Deudores varios	46.952	59.797
Deterioro	(7.856)	(6.463)
	<b>82.107</b>	<b>138.903</b>

La variación en el epígrafe de "Clientes y efectos comerciales a cobrar" corresponde principalmente a la liquidación el 16 de julio de 2009 de la práctica totalidad de la cuenta por cobrar a la sociedad Bami Newco, S.A registrada por importe de 52.752 miles de euros, consecuencia de la operación de venta de activos de acuerdo al plan de separación societaria descrito en la Nota 1, mediante la compensación por subrogación de Bami Newco, S.A. con la cuenta a pagar por importe de 47.294 miles de euros correspondiente al inmueble llave en mano transmitido a origen.



La variación en el epígrafe “Deudores varios” corresponde principalmente al cobro del dividendo a cuenta de Gecina, por importe de 33.619 miles de euros, en enero de 2009.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 en el epígrafe “Deudores varios” se encuentra un saldo de 11 millones de euros con la sociedad “Bami Newco” en concepto de gastos de gestión.

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 2009 y 2008 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

## **17. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

## **18. Capital y reservas**

### ***a) Capital social***

Al 31 de diciembre de 2009 y 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 2009, 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 2009 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 15,18 y 20,2 euros por acción respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 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.

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 2009:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/09	(448.447)
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	30.985
<b>Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/09</b>	<b>(417.462)</b>
<i>Más préstamos participativos</i>	229.864
<i>Más, de forma excepcional este ejercicio:</i>	
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por inmovilizado material</i>	156.130
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias</i>	25.744
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por existencias</i>	73.372
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios</i>	98.248
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA</b>	<b>165.896</b>
Mitad del capital social	52.240
<b>Exceso (defecto) causa de disolución</b>	<b>113.656</b>

De acuerdo con el dictamen de los asesores jurídicos externos, el Grupo considera en el cómputo del patrimonio neto a los efectos indicados las provisiones de cartera de sociedades de tenencia de activos inmobiliarios.

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 2009, son los siguientes (véase Nota 1):

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja	4.300	15.787.432	15.791.732	22,67 %
Banco Santander S.A.	10.106.192	-	10.106.192	14,51 %
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	7.963.735	-	7.963.735	11,43 %
Banco de Sabadell S.A.	7.248.647	-	7.248.647	10,41 %
Banco Popular Español S.A.	7.606.191	-	7.606.191	10,92 %
Banco Español de Crédito S.A.	6.356.191	-	6.356.191	9,13 %
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	6.356.191	-	6.356.191	9,13 %
Banco Barclays	4.863.427	-	4.863.427	6,98%
Acciones propias	709.037	-	709.037	1,01%
Free Float	2.652.129	-	2.652.129	3,81%
<b>Total</b>	<b>53.866.040</b>	<b>15.787.432</b>	<b>69.653.472</b>	<b>100,00 %</b>

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

Con fecha 22 de enero de 2010, La Caixa ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

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 52.240 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) Reservas de la Sociedad Dominante**

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 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 2009 y 2008 ascendía a 20.896 miles de euros respectivamente, alcanzando el 20% del capital social, por lo que en la propuesta de distribución de resultados no se destina importe alguno a esta partida.

#### *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 y a resultados negativos de ejercicios anteriores.

#### *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.

#### **c) 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 2009 y 2008 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2009	2008
<b>Integración global:</b>		
Metrovacesa S.A.	2.091.761	2.258.913
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	7.718	7.862
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	64	25
Metropark Aparcamientos, S.A.	(265)	2.193
Metroparque, S.A.	106.868	91.685
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(3.795)	(5.251)
Inmobiliária Metrogolf, S.A.	2.626	2.373
Valnim Edificaciones, S.L.	(171)	(170)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(32)	(20)
Promociones Vallebramen S.L.	(1.187)	(494)
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	1.822	1.459
Metrovacesa Grundstück GMBH	(1.923)	(1.424)
Metrovacesa Verwaltungs GMBH	(363)	4
Metrovacesa Objekt GMBH	(11.029)	(10.648)
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	11	(18)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	36.705	32.499
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	17.238	12.171
Metropolitana Castellana, S.L.	27.383	30.206
Project Maple I BV	(474.439)	(206.227)
Vertiarama S.L.	22.385	(1.057)
Jelone Holding BV	(87)	(22)
Konigsalle sociedad civil	(4)	(4)
Global Carihuela S.A.	(2)	(2)
Mchg Philippen Beheer BV	(65.957)	(272)
MVC Koenigsallee I GmbH	46	48
MVC Koenigsallee II GmbH	301	311
MVC Koenigsallee III GmbH	519	523
MVC Koenigsallee IV GmbH	116	117
MVC Koenigsallee V GmbH	220	220
MVC Koenigsallee LP I S.à.r.l.	4	7
MVC Koenigsallee LP II S.à.r.l.	30	39
MVC Koenigsallee LP III S.à.r.l.	46	62
MVC Koenigsallee LP IV S.à.r.l.	13	16
MVC Koenigsallee LP V S.à.r.l.	25	29
MVC Koenigsallee	20	20
MVC Koenigsallee	(1)	(1)
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	(11.485)	(425)
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	(18.719)	(862)
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	(29.187)	(1.540)
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	(7.969)	(79)
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	(9.591)	(434)
Acoghe, S.L.	386	172
Metrovacesa France, S.A.S.	(4.960)	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	(1)	-
Vailen Managemnt, S.L.	(1)	-
Sadorma 2003, S.L.	(3.461)	(333)

Global Murex Iberia, S.L	(17.424)	12.611
Habitatrix, S.L.	(47)	(52)
Pentapolitano, S.A.	71.163	(787)
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L	(12.517)	5.817
Platin 173 GmbH	(19.130)	(7.013)
<b>Integración proporcional:</b>		
Fonfir 1, S.L.	(737)	(738)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(2.245)	(2.518)
Inmobiliária Duque de Avila, S.A.	2.919	2.591
Grupo Pegesa	48.593	46.086
Promotora Metrovacesa, S.L.	(1.401)	190
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	416	440
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	202	596
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	201	595
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	201	596
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	200	595
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(617)	(221)
	<b>1.741.455</b>	<b>2.270.459</b>

**d) 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 2009 y 2008 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2009	2008
Valdicsa, S.A.	(671)	(374)
Espacios del Norte, S.A.	(328)	(305)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	12.974	12.365
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	292	304
L'Esplai Valencia, S.A.	62	(11)
Asturcontinental de Edificaciones S.L.	2.818	1.723
Resiter Integral, S.A.	(1)	6
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.226	761
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	10.686	22.714
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	13.946	9.494
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	2.594
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha	(1.861)	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L (antigua Alqlunia, S.L)	(2.270)	43
	<b>36.873</b>	<b>49.314</b>

**e) Diferencias de conversión**

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2009	2008
Project Maple I, B.V.	415	(63)
Jelone Holding B.V.	24	32
Mchg Philippen Beheer B.V.	(4.536)	203
	<b>(4.097)</b>	<b>172</b>

**f) 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 2009 y 2008 se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	<b>(11.982)</b>	<b>1.596</b>
Incorporación de sociedades al Grupo	-	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	(26.390)	(13.578)
<b>Saldo final</b>	<b>(38.372)</b>	<b>(11.982)</b>

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

	Miles de euros	Miles de euros
	2009	2008
Derivados de tipos de interés	(54.817)	(33.206)
Derivados de inflación	-	16.991
Otros	-	(902)
Efecto antes de impuestos	(54.817)	(17.117)
<b>Reservas netas de impuestos</b>	<b>38.372</b>	<b>11.982</b>

**g) 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.

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad Dominante posee 709.037 acciones propias representativas de un 1,02% del capital social de Metrovacesa, S.A. (762.261 acciones propias representativas de un 1,09% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008). El valor nominal de dichas acciones

asciende a 1.063.556 euros (1.143.392 euros a 31 de diciembre de 2008), siendo el precio medio de adquisición 47,46 euros (49,80 euros durante el ejercicio 2008)

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008 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 (*)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>13.413</b>	<b>968</b>	<b>0,02%</b>
Compras	828.186	41.251	
Ventas	(79.338)	(4.052)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>762.261</b>	<b>38.167</b>	<b>1,09%</b>
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>709.037</b>	<b>33.650</b>	<b>1,02%</b>

(\*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2008 y al 31.12.2009, respectivamente.

#### ***h) Intereses minoritarios***

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y el "Resultado atribuible a intereses minoritarios" en el ejercicio 2009 y 2008 se presenta a continuación:

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



Sociedad	Miles de euros			
	2009		2008	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios
Áreas Comerciales en Estaciones de Trenes Españolas, S.A.	957	46	910	20
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	36.484	(8.867)	45.351	6.260
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	6.961	(196)	7.157	791
Valnim Edificaciones, S.L.	125	(1)	126	(1)
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	49	1	48	-
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.,	98	1	97	-
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.,	156	1	155	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.,	38	1	37	-
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	76	1	75	-
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	-	-	-	2
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	2	1	2	-
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	(1)	(2)	1	(2)
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	(3)	(3)	-	(1)
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	(3)	(2)	(1)	(1)
Grupo Pegesa	48	-	27	-
Medea, S.A.	(38)	(13)	-	-
<b>Total</b>	<b>44.949</b>	<b>(9.032)</b>	<b>53.985</b>	<b>7.068</b>

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	53.985	49.315
Participación en el resultado (Nota 26-g)	(9.032)	7.068
Dividendos	(870)	(2.127)
Otras variaciones	866	(271)
<b>Saldo final</b>	<b>44.949</b>	<b>53.985</b>

Durante el ejercicio 2009 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe adicionales a la participación en el resultado.

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

	Porcentaje de participación
<b>La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.:</b> Comunidades y Promociones Urbanas, S.A.	20,00%
<b>Paseo Comercial Carlos III, S.A.:</b> Grupo de Empresas Alonso, S.L.	30,65%
Juan Benigno Alonso Alarcón y Aurora Mordillo Paniagua	17,33%
<b>Áreas Comerciales en Estaciones de Trenes Españolas, S.A.:</b> ADIF	40,00%
<b>Valnim Edificaciones, S.L.:</b> Campus Alquiler, S.L.	36,36%

## 19. Provisiones

### a) Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros				Total
	Para Actas Fiscales	Fondo de Reversión	Para Pensiones	Otras Provisiones	
<b>Saldo al 1 de enero de 2008</b>	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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>5.285</b>	<b>755</b>	<b>16</b>	<b>158.006</b>	<b>164.062</b>
Incorporaciones y salidas al perímetro	-	-	-	-	-
Dotaciones	9.284	-	2	101.212	110.498
Aplicaciones	(7.573)	-	-	(103.786)	(111.359)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>6.996</b>	<b>755</b>	<b>18</b>	<b>155.432</b>	<b>163.201</b>

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

El detalle del epígrafe de "Otras provisiones" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Walbrook Square	-	57.000
Grande Armée	40.000	40.000
Operación Finestrelles	21.000	-
Litigios Centros Comerciales	12.900	-
Provisión Patraix	10.687	-
Provisión Litigios diversos	39.313	-
Provisión Habitatrix	10.121	-
Provisión Global Murex	-	27.000
Otras provisiones	21.411	34.006
<b>Provisiones para riesgos y gastos</b>	<b>155.432</b>	<b>158.006</b>

Las variaciones en el epígrafe "Provisiones para riesgos y gastos" en el ejercicio 2009, en relación con 2008, se deben a la aplicación de las provisiones por la cancelación de la operación de Walbrook Square (véase Nota 10) y por Global Murex (véase Nota 10), a la dotación de la provisión por responsabilidades por la operación de Finestrelles, por importe de 21.000 miles de euros, a la dotación por litigios y reclamaciones relacionados con centros comerciales, por importe de 12.900 miles de euros, y a la dotación por diversos litigios por importe de 39.313 miles de euros.

El Grupo interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de las actividades que desarrollan. Los litigios, que en número pueden ser significativos, son de importes poco relevantes considerados individualmente y, salvo los desglosados anteriormente, no existe ninguno adicional que resulte especialmente relevante. En este sentido, el Grupo provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por sus asesores jurídicos.

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 los litigios 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 2009 y 2008 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
<b>Saldo al 1 de enero de 2008</b>	<b>64.860</b>
Dotaciones	55.442
Aplicaciones	(54.411)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>65.891</b>
Dotaciones	22.706
Aplicaciones	(33.117)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>55.480</b>

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los

productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

## **20. Deuda financiera**

### **a) Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Deuda por intereses	43.130	57.620
Gastos de formalización de deudas	(37.738)	(37.654)
Instrumentos de cobertura	54.817	43.216
Deudas con entidades de crédito	5.934.869	6.094.282
<b>Total deuda financiera</b>	<b>5.995.078</b>	<b>6.157.464</b>
Vencimientos previstos:		
2009	-	3.870.876
2010	3.881.845	338.817
2011	301.621	240.287
2012	144.582	63.894
2013	91.795	69.886
2014	69.138	1.530.488
Más de cinco años	1.451.280	-
Instrumentos de cobertura	54.817	43.216
<b>Total deuda financiera por vencimiento</b>	<b>5.995.078</b>	<b>6.157.464</b>
Saldos incluidos en pasivo corriente	4.021.416	3.882.092
Saldos incluidos en pasivo no corriente	1.973.662	2.275.372

La valoración de los instrumentos de cobertura asciende a 31 de diciembre de 2009 y 2008 a 54.817 y 43.216 miles de euros respectivamente, y se han clasificado como "Deudas con entidades de crédito" en el pasivo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2009 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
			2010	2011	2012	2013	2014	
Deuda por intereses	43.131	43.131	43.131	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	381.271	372.645	302.553	23.049	43	-	-	47.000
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	197.745	172.388	126.536	17.755	28.097	-	-	-
Leasing financieros	131	131	131	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	192.475	187.779	85.594	10.513	43.021	20.739	5.247	22.665
Inmovilizado material	2.045.077	1.954.222	105.469	258.770	73.421	71.056	63.891	1.381.615
	<b>6.069.795</b>	<b>5.940.261</b>	<b>3.873.379</b>	<b>310.087</b>	<b>144.582</b>	<b>91.795</b>	<b>69.138</b>	<b>1.451.280</b>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 3,5%.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 33.983 y 79.228 miles de euros respectivamente, lo que junto a la generación de flujos de caja por la propia actividad y la renovación de pólizas de crédito que vencen en un período de doce meses da lugar a un saldo de líneas disponibles que están destinados a cubrir cualquier necesidad del grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 58 entidades financieras. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 40,50% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 74,5% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 15 entidades.

Con fecha 5 de junio de 2006, se procedió a la refinanciación del préstamo sindicado firmado el 26 de mayo de 2005 para la adquisición de Gecina, S.A., lo que permitió alargar el vencimiento desde marzo del 2012 hasta junio del 2013 así como modificar la estructura de amortizaciones y la parrilla de diferenciales a aplicar en función del ratio LTV/GAV. La entidad agente de la refinanciación continuó siendo el Royal Bank of Scotland, siendo el calendario de pagos el siguiente:

Con fecha 1 de Julio de 2007, la Sociedad realizó una nueva 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. 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 estaba 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 destacábamos 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 cumplían, como consecuencia de ello las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros, que por este motivo figuraban registrados como “Pasivo corriente-deudas con entidades de crédito”. No obstante lo anterior, Metrovacesa, S.A solicitó 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.

	Miles de Euros
2011	641.993
2012	641.993
Siguientes	1.925.979
<b>Total</b>	<b>3.209.965</b>

Con fecha 18 de febrero de 2009 se aprobó una modificación de los ratios del préstamo sindicado, siendo los principales ratios los siguientes: EBITDA/Gastos Financieros: 2,25, Deuda Neta/GAV inferior al 60% al 31 de diciembre del 2009 y siguientes y Net Asset Value desde el 31 de diciembre de 2008 no inferior a 3.000 millones de euros. Dado que al 31 de diciembre de 2009 Metrovacesa S.A. no cumplía dichos ratios, y 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. está actualmente en negociaciones con las entidades acreedoras de este préstamo para su refinanciación y modificación de los ratios financieros. Como consecuencia de dichas negociaciones, y tal y como se contemplaba originalmente en el contrato de préstamo, con fecha 23 de diciembre de 2009 se otorgó a favor de los bancos participantes del mismo prenda sobre la totalidad de las acciones de Gecina.

Adicionalmente, una sociedad del Grupo Metrovacesa ha firmado con fecha 15 de abril de 2009 un préstamo sindicado con 4 bancos accionistas y otros 3 bancos, por importe de 41.779 miles de euros. El tipo de interés aplicable es el Euribor a 90 días más un diferencial de 1,5%, y su vencimiento el 15 de diciembre de 2009. Con fecha 11 de diciembre de 2009 se ha prorrogado su vencimiento hasta el 31 de mayo de 2010.

#### *Derivados*

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.

La práctica desaparición del mercado de CMBS hizo imposible financiar la adquisición de la torre HSBC con la emisión de bonos prevista y tuvo que prorrogarse el préstamo puente formalizado para dicha adquisición 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 de 2008 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 realizó 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 vinieron 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.

El desglose de estas operaciones de cobertura de riesgo del tipo de interés (Interest Rate Swap) en relación a los importes nominales y plazos es el siguiente:

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5 años
Interest Rate Swap	ene-10	17.274	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	feb-10	29.715	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	feb-10	28.651	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	mar-10	700.941	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	mar-10	361.091	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	mar-10	37.171	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	mar-10	37.171	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	abr-10	26.174	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	jun-10	31.212	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	jun-10	31.212	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	jun-10	17.100	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-10	184.500	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	sep-10	148.684	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	sep-10	66.199	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-10	37.500	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ene-11	121.693	107.869	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	abr-11	46.846	46.492	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-11	67.620	66.930	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-11	161.000	161.000	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-12	34.023	33.678	33.331	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-12	73.811	71.535	69.258	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-13	47.930	47.070	46.086	45.103	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-13	67.620	66.930	66.240	65.550	-	-	-
Interest Rate Swap	oct-15	7.100	6.250	5.400	4.500	3.700	2.850	-
Interest Rate Swap	dic-18	22.980	22.201	21.299	20.387	19.382	18.277	47.119
<b>Total</b>		<b>2.405.218</b>	<b>629.955</b>	<b>241.614</b>	<b>135.540</b>	<b>23.082</b>	<b>21.127</b>	<b>47.119</b>

Todos los instrumentos de cobertura relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y suponen fijar la deuda cubierta en una banda media situada entre el 2,7% y el 4,9% para el ejercicio 2009.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante tenía contratado al 31 de diciembre de 2008 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 era 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
		<b>102.647</b>	

Con fecha 12 de febrero de 2009 se cancelaron estos derivados, registrándose 12 millones de euros de beneficio en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondientes a la liquidación de los mencionados instrumentos.

El gasto o ingreso financiero neto procedente de las operaciones con derivados y registrado al 31 de diciembre de 2009 supone un gasto de 37.148 miles de euros (un ingreso de 42.039 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se estima en 37.691 miles de euros negativos y 23.828 miles de euros positivos respectivamente, que incluye 23.326 y 16.215 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio respectivamente, y corresponden en su totalidad a los contratos de permuta de tipos de interés (al 31 de diciembre de 2008 corresponden 40.819 miles de euros negativos 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 2009 y 2008 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 2009 y 2008 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 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2009	2008
Menos de un año (Incluye intereses devengados y no devengados)	131	204
Entre dos y cinco años	-	160
Importes a pagar por arrendamientos financieros (Nota 11)	131	364
Menos- Gastos financieros futuros (pendiente de devengo)	-	(160)
<b>Valor actual de obligaciones por arrendamiento</b>	<b>131</b>	<b>204</b>
Saldos incluidos en el pasivo corriente	131	204
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	-	-

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 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Efectos a pagar	6.426	-	14.096	-
Fianzas y depósitos recibidos	27.559	-	26.764	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	15.281	-	10.451
Otras deudas	339.161	12.044	148.742	6.861
Ingresos diferidos	202	6.272	653	2.694
<b>Total bruto</b>	<b>373.348</b>	<b>33.597</b>	<b>190.255</b>	<b>20.006</b>

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante del Grupo procedió a la firma de dos nuevos préstamos sindicados con los 6 bancos accionistas, por importe de 126.000 y 103.864 miles de euros, el 7 de abril de 2009 y el 30 de julio de 2009, respectivamente, con vencimientos 30 de noviembre de 2009. El tipo de interés aplicable para ambos es el Euribor anual más un diferencial de 2,1%. Con fecha 16 de noviembre de 2009, ambos préstamos fueron calificados como participativos, ampliándose su vencimiento al 31 de mayo de 2010, y registrándose en el epígrafe "Otras deudas".

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 Metrovacesa está pendiente de subrogarse. Al 31 de diciembre de 2009 la deuda de 50 millones sigue manteniéndose con el Grupo Sacresa a la espera de la subrogación.

Con fecha 16 de julio de 2009 ha tenido lugar la compensación de la práctica totalidad de la cuenta por cobrar a la sociedad Bami Newco, S.A registrada por importe de 52.752 miles de euros en el epígrafe "Otras deudas" correspondiente al inmueble llave en mano transmitido a origen, mediante la subrogación de Bami Newco, S.A. en

la cuenta a pagar por importe de 47.294 miles de euros, como consecuencia de la operación de venta de activos de acuerdo al plan de separación societaria descrito en la Nota 1 (véase Nota 16).

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 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Proveedores	300.254	128.304
Proveedores efectos a pagar	22.656	43.933
Anticipos de clientes (Nota 15)	31.132	46.299
	<b>354.042</b>	<b>218.536</b>

El epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos.

La variación en el epígrafe de “Proveedores” corresponde a las deudas asociadas a los inmuebles traspasados por empresas vinculadas por la compensación de los créditos que estaban vivos en la fecha de transmisión por un importe de 223.669 miles de euros (véase Nota 1).

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***

Desde 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).

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2009 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***

En el primer semestre del ejercicio 2008 finalizaron las actuaciones inspectoras realizándose en los ejercicios 2006 y 2007 habiéndose firmado actas en conformidad por importe de 3.855 miles de euros de cuota más 790 miles de euros en concepto de intereses. El epígrafe “Otras ganancias o pérdidas” del ejercicio 2008 incluye un importe de 3.159 miles de euros por este concepto. (véase Nota 26-u).

Al 31 de diciembre de 2009 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2006, 2007, 2008 y 2009 para todos los impuestos que le son de aplicación.

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 2009, 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							
	2009				2008			
	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	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	73.217	-	26.994	-	8.370	-	52.800
Créditos fiscales	493.056	-	-	-	273.785	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	4.175	-	-	-	5.051
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	767	-	-	-	1.106
“Exit Tax” Régimen SIIC	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales	-	-	-	-	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	365	-	-	-	500
Impuesto sobre beneficios diferido	16.153	-	739.485	-	-	-	852.962	-
	<b>509.209</b>	<b>73.217</b>	<b>739.485</b>	<b>32.301</b>	<b>331.327</b>	<b>8.370</b>	<b>852.962</b>	<b>59.457</b>

**d) Conciliación de los resultados contable y fiscal**

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2009 y 2008 con la base imponible de la Sociedad Dominante del citado impuesto, es como sigue:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Resultado contable antes de impuestos	(556.372)	(364.031)
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado	-	(264.701)
Impacto diferencias permanentes	1.463	(137.455)
Eliminaciones intragrupo (provisiones de cartera y dividendos)	(21.173)	201.179
Resultado contable ajustado	(576.082)	(565.008)
Cuota al 30%	172.825	169.503
Deducciones	-	-
Ajustes ejercicios anteriores	12.344	(1.498)
Ajustes por inspecciones		3.855
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias de Metrovacesa, S.A.</b>	<b>160.481</b>	<b>167.146</b>

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
2009	1.378
<b>Total</b>	<b>15.382</b>

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

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Resultado antes de impuestos	(1.165.526)	(806.610)
Diferencias permanentes (*)	186.545	(80.796)
Base ajustada	<b>(978.981)</b>	<b>(887.406)</b>
Cuota	(293.694)	(266.222)
Otros ajustes de consolidación	16.951	(1.287)
<b>Gasto por impuesto de sociedades</b>	<b>(276.743)</b>	<b>267.509</b>

(\*) Las diferencias permanentes se deben al deterioro de la participación de Gecina antes de pasar a valorarse al NAV de Gecina al 30 de junio de 2009 por importe de 107.222 (Veáse Nota 1 y 4) y a los resultados, en este caso pérdidas, de las sociedades integradas en el consolidado por el método de puesta en equivalencia.

#### 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 2009 y 2008 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.

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

Impuestos Diferidos Deudores con Origen en:	Miles de Euros	
	2009	2008
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	137.720	31.449
Imputación de gastos a resultados	6.187	8.757
Activación de bases imponibles negativas	333.818	273.785
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	-	2.218
Eliminación de activos intangibles	-	5.024
Valoración de derivados a mercado	16.455	10.094
Otros	15.029	-
<b>Total</b>	<b>509.209</b>	<b>331.327</b>

Impuestos Diferidos Acreedores con Origen en:	Miles de Euros	
	2009	2008
Plusvalías de fusión	20.326	20.643
Diferimiento por reinversión	10.816	11.721
Plusvalías asignadas a activos	666.856	784.040
Valoración de derivados a mercado	-	4.299
Otros	41.487	32.259
<b>Total</b>	<b>739.485</b>	<b>852.962</b>

En el apartado “Plusvalías de fusión” al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 1.284 miles de euros, y por la fusión con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) por importe de 19.042 miles de euros. Adicionalmente y por la adquisición por parte de la Sociedad Dominante de Vertiarama, S.L. y Monteburgos, S.L. se generó en el ejercicio 2007 un impuesto diferido por importe de 17.530 y 46.192 respectivamente, anulándose en el ejercicio 2008 el impuesto diferido vinculado a la adquisición de Monteburgos, S.L. (véase Nota 9).

Por otro lado, se incluye en este epígrafe, recogido en el apartado de “Plusvalías asignadas a activos”, el impuesto diferido acreedor 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 2009 y 2008 de 496.976 y 640.143 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
<b>Saldo al 1 de enero de 2008</b>	<b>29.273</b>	<b>887.508</b>
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	31.449	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	-	-
Variación por provisiones por actas fiscales	-	73.327
Variación por otras provisiones	-	-
Variación por diferimiento por reinversión	-	-
Variación por amortización acelerada	-	(86.682)
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	(2.570)	-
Imputación de gastos de formalización a resultados	-	-
Imputación de gastos de comercialización a resultados	273.785	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	-	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	-	-
Eliminación de activos intangibles	-	4.299
Valoración de derivados a mercado	-	-
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	(610)	(25.490)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>331.327</b>	<b>852.962</b>
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	-	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	106.271	-
Variación por provisiones por actas fiscales	-	-
Variación por otras provisiones	-	-
Variación por diferimiento por reinversión	-	(905)
Variación por amortización acelerada	-	-
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	-	(117.184)
Imputación de gastos de formalización a resultados	(2.570)	-
Imputación de gastos de comercialización a resultados	-	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	60.033	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	(2.218)	-
Eliminación de activos intangibles	-	-
Valoración de derivados a mercado	6.361	(4.299)
Variación por provisión para impuestos	-	-
Otros	10.005	8.911
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>509.209</b>	<b>739.485</b>

#### **24. Planes por retiro**

El saldo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 por este concepto asciende a 18 y 16 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.

Adicionalmente durante el ejercicio 2008 la sociedad dominante del Grupo contrató 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 2009 es poco significativo.



## 25. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	13.787	14.773
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	34.058	74.038
Por compra de suelos	23.174	58.606
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	156.997	77.081
Por garantías a empresas del Grupo	1.889	1.889
<b>Total</b>	<b>229.905</b>	<b>226.387</b>

Los Administradores de las sociedades del Grupo no esperan que se devenguen pasivos adicionales para las mismas en relación con los mencionados avales.

## 26. Ingresos y gastos

### a) Ventas

La distribución geográfica del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones inmobiliarias y suelos y alquileres de patrimonio en renta, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

	Miles de Euros							
	2009				2008			
	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	-	86.371	2.776	-	180	98.738	3.407	150
Asturias y Cantabria	-	81	-	-	-	2.599	-	-
Baleares	-	-	-	197	-	-	-	-
Berlín	-	-	14.305	-	-	-	20.291	-
Buenos Aires	-	-	-	-	-	-	401	-
Canarias	-	-	2.025	-	-	-	3.056	-
Castilla la Mancha	-	8.098	5.938	411	453	29.722	6.585	232
Castilla y León	-	14.106	323	248	-	34.821	407	175
Cataluña	18.852	81.421	12.984	8.901	7.891	93.410	19.768	1.143
Galicia	-	-	445	14	-	854	777	448
Levante	3.339	67.134	17.674	75	3.030	81.275	23.868	255
Lisboa	-	-	729	73	-	-	789	111
Londres	-	-	-	-	-	-	49.198	-
Madrid	26.926	52.104	124.091	2.264	4.824	66.674	133.051	6.651
Murcia	-	2.449	8.449	-	-	940	9.619	-
País Vasco	-	753	9.645	-	-	8.692	9.292	-
París	-	-	-	294	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>49.117</b>	<b>312.517</b>	<b>199.384</b>	<b>12.477</b>	<b>16.378</b>	<b>417.725</b>	<b>280.509</b>	<b>9.165</b>

El Grupo ha cerrado los ejercicios 2009 y 2008 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 312.517 y 417.725 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 109.832 y 290.322 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	
	2009	2008
Menos de un año	146	166
Entre uno y cinco años	379	409
Más de cinco años	263	290
	<b>788</b>	<b>865</b>

(\*) 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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Coste de ventas	290.428	290.691	23.799	27.849	50.932	14.025	9.958	4.211	375.117	336.776
Aprovisionamientos	4.212	8.250	181	249	228	1.030	-	-	4.621	9.529
Variación de existencias	289.574	283.352	171	206	50.396	13.013	-	-	340.141	296.571
Gastos de personal	-	-	1.413	1.601	-	-	-	-	1.413	1.601
Arrendamientos y cánones	-	-	145	217.394	-	-	-	-	145	217.394
Servicios exteriores:	-	-	44.760	43.744	-	-	152	174	44.912	43.918
Reparac., conservación y Mantenimiento	-	-	34.210	33.614	-	-	133	104	34.343	33.718
Servicios prof. Independientes	-	-	267	1.547	-	-	-	-	267	1.547
Primas de seguros	-	-	642	603	-	-	-	-	642	603
Suministros	-	-	8.514	6.495	-	-	18	71	8.532	6.566
Publicidad y comercialización	-	-	1.066	1.434	-	-	-	-	1.066	1.434
Otros servicios	-	-	62	50	-	-	-	-	62	50
Tributos	-	-	13.128	14.202	-	-	25	14	13.153	14.216
Otros gastos de gestión corriente	265	956	195	2.020	311	-	9.781	4.021	10.552	6.997
Variación de provisiones	(1.519)	(540)	-	-	(3)	(17)	-	-	(1.522)	(557)
Repercusión a arrendatarios	-	-	(36.194)	(34.390)	-	-	-	-	(36.194)	(34.390)
Prestación de servicios e ingresos accesorios	(2.103)	(1.326)	-	-	-	-	-	-	(2.103)	(1.326)

#### c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Sueldos, salarios y asimilados	31.369	36.323
Indemnizaciones	3.198	4.246
Seguridad Social	427	498
Otros gastos sociales	1.817	3.846
<b>Total</b>	<b>36.811</b>	<b>44.913</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 302 y 478 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 233 y 376 respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Numero medio de empleados					
	2009			2008		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	10	26	36	9	35	44
Jefes y Técnicos	61	89	150	85	158	243
Administrativos y comerciales	59	35	94	106	47	153
Oficios varios y subalternos	13	9	22	25	13	38
<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>159</b>	<b>302</b>	<b>225</b>	<b>253</b>	<b>478</b>

**d) Servicios exteriores**

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	2.446	3.096
Servicios profesionales independientes	27.994	33.031
Primas de seguros	843	1.336
Publicidad y comercialización	6.769	13.049
Suministros	794	965
Otros servicios exteriores	4.103	9.606
<b>Total</b>	<b>42.949</b>	<b>61.083</b>

**e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación**

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

Sociedad	Miles de euros	
	2009	2008
<b>Entidades asociadas:</b>		
Grupo Gecina	(65.884)	-
Espacios del Norte, S.A.	(5)	(23)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(13)	(13)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(1.098)	(12.027)
L'Esplai Valencia, S.A.	-	73
Valdicsa, S.A.	(300)	(297)
Resiter Integral, S.A.	20	(6)
Grupo Asturcontinental	(51)	1.095
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(138)	305
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	2.722
Promociones Vallebramen, S.L.	-	(989)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	(786)	609
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	4.813
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(687)	(1.861)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(10)	(1)
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alqlunia 13, S.L.)	(10.372)	(2.313)
<b>Total</b>	<b>(79.324)</b>	<b>(7.913)</b>

**f) Ingresos y gastos financieros**

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de inversiones financieras	4.206	20.977
Diferencias de cambio	4.385	-
	8.591	20.977
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos y otros	(224.140)	(383.159)
Gastos financieros capitalizados	27.455	60.274
Diferencias de cambio	-	(68.838)
	(196.685)	(391.723)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(188.094)</b>	<b>(370.746)</b>

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 8.153 y 12.508 miles de euros a 31 de diciembre de 2009 y 2008 respectivamente.

**g) Aportación al resultado consolidado**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2009 y 2008 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	2009			2008		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración global:</b>						
Metrovacesa, S.A.	(444.547)	-	(444.547)	(204.736)	-	(204.736)
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(2.803)	-	(2.803)	(1.652)	-	(1.652)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	2	-	2	217	-	217
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(121)	-	(121)	1.261	-	1.261
Metropark Aparcamientos, S.A.	3.752	-	3.752	4.254	-	4.254
Metroparque, S.A.	(8.827)	-	(8.827)	11.950	-	11.950
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	47	-	47	(11)	-	(11)
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	(444)	-	(444)	(1)	-	(1)
Valnim Edificaciones, S.L.	(2)	(1)	(3)	(1)	(1)	(2)
Acoghe, S.L.	72	-	72	1.190	-	1.190
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	(8.285)	(8.867)	(17.152)	7.039	6.260	13.299
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	51	-	51	137	-	137
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	140	46	186	43	20	63
Metropolitana Castellana, S.L.	(9.123)	-	(9.123)	(2.615)	-	(2.615)
Metrovacesa Grundstück GmbH	(25)	-	(25)	(27)	-	(27)
Metrovacesa Verwaltungs GmbH	(1.752)	-	(1.752)	(364)	-	(364)
Metrovacesa Objekt GmbH	(226)	-	(226)	(381)	-	(381)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	(808)	(196)	(1.004)	5.067	791	5.858
Sadorma 2003, S.L.	(3.900)	-	(3.900)	(3.128)	-	(3.128)
Global Murex Iberia, S.L	1.971	-	1.971	(29.792)	-	(29.792)
Habitatrix, S.L.	(1)	-	(1)	6	-	6
Pentapolitano, S.A.	(104)	-	(104)	17.377	-	17.377
Metrovacesa alquileres urbanos, S.L.	(1.770)	-	(1.770)	(1.354)	-	(1.354)
Project Maple I BV	(380)	-	(380)	(213.504)	-	(213.504)
Platin 173 GmbH	991	-	991	(10.531)	-	(10.531)
Vertiarama S.L.	(1.999)	-	(1.999)	18.304	-	18.304
Global Carihuela, S.A.	(1)	-	(1)	-	-	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	(40.259)	-	(40.259)	-	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.	(71.236)	-	(71.236)	-	-	-
Vailen Management, S.L.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
Promociones Vallebramen, S.L.	(185)	-	(185)	(559)	-	(559)
Konigsalle Sociedad civil	9	-	9	-	-	-
Jelone Holding BV	(13)	-	(13)	(64)	-	(64)
Mchg Philippen Beheer BV	(125.786)	-	(125.786)	(64.491)	-	(64.491)
MVC Koenigsallee I GmbH	(57)	-	(57)	-	-	-

MVC Koenigsallee II GmbH	(338)	-	(338)	-	-	-
MVC Koenigsallee III GmbH	(628)	-	(628)	-	-	-
MVC Koenigsallee IV GmbH	(7)	-	(7)	-	-	-
MVC Koenigsallee V GmbH	(270)	-	(270)	-	-	-
MVC Koenigsallee LP I S.à.r.l.	(25)	1	(24)	-	-	-
MVC Koenigsallee LP II S.à.r.l.	(31)	1	(30)	-	-	-
MVC Koenigsallee LP III S.à.r.l.	(33)	1	(32)	-	-	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à.r.l.	(27)	1	(26)	-	-	-
MVC Koenigsallee LP V S.à.r.l.	(24)	1	(23)	-	-	-
MVC Koenigsallee Fixtures S.à.r.l.	(120)	-	(120)	-	-	-
MVC Koenigsallee GP S.à.r.l.	(14)	-	(14)	-	-	-
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	585	-	585	(10.337)	2	(10.335)
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	978	1	979	(16.656)	-	(16.656)
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	1.101	(2)	1.099	(25.774)	(2)	(25.776)
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	123	(3)	120	(7.214)	(1)	(7.215)
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	511	(2)	509	(8.384)	(1)	(8.385)
Metrovacesa France	8.852	-	8.852	(4.529)	-	(4.529)
Medea, S.A.	(3.944)	(13)	(3.957)	-	-	-
Metrovacesa Méditerranée, S.A.S.	(24.920)	-	(24.920)	-	-	-
SCI Tour Signal, S.A.S.	(1)	-	(1)	-	-	-

Sociedad	Miles de euros					
	2009			2008		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración proporcional:</b>						
Fonfir 1, S.L.	-	-	-	1	-	1
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(44)	-	(44)	273	-	273
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(952)	-	(952)	328	-	328
Grupo Pegesa	(10.733)	-	(10.733)	3.914	-	3.914
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	2	-	2	(24)	-	(24)
Promotora Metrovacesa, S.A.	(286)	-	(286)	(1.592)	-	(1.592)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(399)	-	(399)	(395)	-	(395)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(352)	-	(352)	(395)	-	(395)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(352)	-	(352)	(395)	-	(395)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(352)	-	(352)	(395)	-	(395)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	325	-	325	(315)	-	(315)
<b>Puesta en equivalencia</b>						
Espacios del Norte, S.A.	(5)	-	(5)	(23)	-	(23)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(13)	-	(13)	(13)	-	(13)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(1.098)	-	(1.098)	(12.027)	-	(12.027)

L'Esplai Valencia, S.A.	-	-	-	73	-	73
Valdicsa, S.A.	(300)	-	(300)	(297)	-	(297)
Resiter Integral, S.A.	20	-	20	(6)	-	(6)
Grupo Asturcontinental	(51)	-	(51)	1.095	-	1.095
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(138)	-	(138)	305	-	305
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	-	-	2.722	-	2.722
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	(989)	-	(989)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	(786)	-	(786)	609	-	609
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	-	-	4.813	-	4.813
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(687)	-	(687)	(1.861)	-	(1.861)
Promotora Residencia Gran Europa (Grupo Pegesa)	(10)	-	(10)	(1)	-	(1)
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alqlunia 13, S.L.)	(10.372)	-	(10.372)	(2.313)	-	(2.313)
Grupo Gecina	(119.316)	-	(119.316)	(191.414)	-	(191.414)
<b>Total</b>	<b>(879.751)</b>	<b>(9.032)</b>	<b>(888.783)</b>	<b>(737.583)</b>	<b>7.068</b>	<b>(730.515)</b>

#### **h) Otras ganancias y pérdidas**

El detalle del epígrafe "Otras ganancias y pérdidas" es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Venta de Alegrosa (Nota 2)	(1.279)	-
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	(3.123)	(2.415)
<b>Total</b>	<b>(4.402)</b>	<b>(4.098)</b>

#### **i) Pérdidas netas por deterioro**

El desglose del epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Fondo de comercio Königsalle (Nota 8)	-	(32.798)
Pérdidas operación Walbrooke Square (Nota 19)	(136.980)	(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)
Eliminación Fondo de comercio Medea (Nota8)	(3.731)	-
Otras pérdidas por deterioro (Nota 19)	(3.595)	(27.026)
<b>Total</b>	<b>(144.306)</b>	<b>(252.581)</b>

**j) Variación de las provisiones de tráfico**

	Miles de euros	
	2009	2008
Pérdidas por deterioro de existencias	53.202	46.824
Provisión para riesgos y gastos	49.656	6.498
<b>Total variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>102.858</b>	<b>53.322</b>

**27. Operaciones con partes vinculadas**

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

A continuación se indican las transacciones realizadas por el Grupo, en el ejercicio 2009 y 2008, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.



	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
<b>Gastos e Ingresos</b>					
<b>Gastos:</b>					
Gastos financieros	32.001	-	13.897	-	45.898
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	38	-	1	-	39
Recepción de servicios	79	-	-	-	79
Compra de bienes (terminados o en curso) (a)	405.814	-	-	-	405.814
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros gastos	6.067	238	705	-	7.010
	<b>443.999</b>	<b>238</b>	<b>14.603</b>	<b>-</b>	<b>458.840</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	-	-	29	-	29
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.575	-	367	-	5.942
Prestación de servicios	-	-	139	-	139
Venta de bienes (terminados o en curso) (b)	36.523	-	-	-	36.523
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	7	-	7
	<b>42.098</b>	<b>-</b>	<b>542</b>	<b>-</b>	<b>42.640</b>

- a) Compra de activos: Compraventa de activos ST2 y sociedades Sacresa Mediterrané y Medea al Grupo Sanahuja
- b) Venta de bienes: Venta del inmueble Castellana 257 a la sociedad Santander Leasing

	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Otras Transacciones					
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	-	-	-	-	-
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador) (a)	140.698	-	-	-	140.698
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	830	-	552	1.382
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (b)	2.220.633	-	305.276	-	2.525.909
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	21.626	-	-	-	21.626
Garantías y avales prestados (d)	543.808	-	167.363	-	711.171
Garantías y avales recibidos	163.709	-	3.547	-	167.256
Compromisos adquiridos (c)	329.519	47	107.870	27	437.463
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

- a) Cancelación de préstamos (prestamista): Cancelación préstamos al Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.
- b) Acuerdos de financiación (prestatario): Préstamos con entidades bancarias accionistas y Subrogación hipotecaria / deuda intergrupo con Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.
- c) Compromisos adquiridos: saldo vivo de instrumentos financieros derivados.
- d) En el importe consignado con accionistas significativos no se incluye la cuantificación de la prenda aportada al préstamo sindicado, descrita en la Nota 20, en el que participan Banco Santander, Cajamadrid, BBVA, Barclays y Banco Sabadell en un 34,02% del total del préstamo, junto con 30 entidades más.

Gastos e Ingresos	Miles de Euros				
	31-12-08				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
<b>Gastos:</b>					
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	-	-	1.060	-	1.060
			<b>1.072</b>		<b>1.072</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	12.408	-	91	-	12.499
Contratos de gestión o colaboración	274	-	-	-	274
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	67	-	67
Prestación de servicios	-	-	593	-	593
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	284	-	-	284
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	13	-	13
	<b>12.682</b>	<b>284</b>	<b>764</b>	-	<b>13.730</b>

	Miles de Euros				
	31-12-08				
	Accionistas Significa- tivos	Administra- dores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Otras Transacciones					
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	120.819	-	-	-	120.819
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	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	101
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	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	5.601	-	-	-	5.601
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	112.311	-	-	-	112.311
Otras operaciones	-	-	-	-	-

## **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:

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 sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Antonio Béjar	-	-	-	-
Arcadi Calzada i Salavedra	Fundación Príncipe de Girona Caixa Girona Aigües de Girona  Poligesa	-	Director General  Presidente Presidente del Consejo Presidente	Hasta Junio 2009 Hasta Junio 2009  Hasta Junio 2009
Juan Jiménez Delgado	-	-	-	-
Gonzalo Alcubilla Povedano	Arrendadora Aeronáutica AIE Banco de Servicios Financieros Caja Madrid-Mapfre SA Alazor Inversiones SA Accesos de Madrid , Concesionaria Española SA / Tenedora Acciones Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid / Entidad Financiera	- - - - -	Administrador Solidario Consejero Rep.PF del Consejero Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja Madrid, SA Rep.Pf del Consejero Participaciones y Cartera de Inversión SL Director Banca de Empresas	- - - - -
Inmogestión y Patrimonios SA	Realia Business SA Global Vía Infraestructuras SA Iberia LAE SA Mapfre Caja Madrid Vida SA de Seguros y Reaseguros	- - - -	Vocal del Consejo Vocal del Consejo Vocal del Consejo Vocal del Consejo	- - - -
Alberto Peña Pesqueira	-	-	-	-
Sixto Jiménez Muniain	Gecina Tuttipasta Riberebro Argenol	0,0001% Directa - - -	Vocal dominical Miembro Comité Auditoría Presidente Consejero Consejero	
Jesús García De Ponga	-	-	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Grupo de Empresas HC, SA	29,77% Indirecta		Absorbida por Cresa Patrimonial SL 22/12/09
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL	40%	Consejero	-
	Cresa Patrimonial SL	99,70%	Consejero	-
	Global Consulting Partners SA	9,8% Indirecta	Consejero	-
	Valencia Park Siglo XXI SL	41,27% Indirecta	Presidente Consejo Admón	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de las Arenas SL	30,18% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sacresa Terrenos 2 el 27/09/09
	Damon Athletic 2000 SL	46,11% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL inscrita el 31/03/09
	Fiordino SL	46,11% Indirecta	Presidente Consejo de Admón y Consejero Delegado	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL inscrita el 31/03/09
	Fincas Tamarit SL	41,9% Indirecta	Administrador Único	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Guils Lake SL	50% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Lanter Investment SL	50% Directa	Administrador Solidario	-
	Parque Residencial Valderas SL	25,25% Directa 46,11% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/2009
	Promoció D'Habitatges Castellarnau SL	30% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Promoción Peninsular Siglo XXI SL	46,11% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL inscrita el 31/03/09
	Samar Development SL	38,40% Indirecta	Consejero	
	Sarriá Park SA	46,11% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL 31/03/09
	Siglo XXI Park SL	34,58% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Sacresa Mediterranee;S.A.S	10,43% Indirecta	Administrador Único	-
	Finestrelles Parke SL	46,11% Indirecta	Administrador	-
	Sacresa Balear, SL	47,84% Indirecta 3,22% Directa	Administrador Único	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	23,51% Indirecta	Consejero	-
	Baladra 2003, SL	46,11% Indirecta	Consejero	-
	Residence Porte des Neiges	36,66% Indirecta	Consejero	-
	Nova Bocana Barcelona SA	11,52% Indirecta	Consejero	-
	Forja de Sostres Cimtrar SL	18,44% Indirecta 11,83% directa	Consejero	Primer porcentaje hasta el 22/07/09.
	Domaine Porte des Neiges SAS	7,37% Indirecta	Consejero	-
	Celsius Tech SL	9,2% Indirecta	Consejero	-
	STP Mediterranee SARL	46,11% Indirecta	Administrador Único	-
	Benaguacil Urbana SL	9,2% Indirecta	Consejero	-
	Aspavine SA	15,21% Indirecta	Consejero	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	23% Indirecta	Presidente Consejo Admón	-
	Cresa Patrimonial SL	0,60 Directa	Administrador Solidario	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL	0,01% Directa	Administrador Único	-
	Undertake Options, SL	-	Administrador Solidario	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Siglo XXI Park SL	34,58% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Tesana 97 SL	76,42% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	Absorbida por Sacresa Terrenos 2, SL inscrita el 24/12/09
	Vila de Badalona SL	5,21% Indirecta	Consejero	-
	Cresa International Projects SL	40% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL inscrita el 31/03/09
	Sanafet Explotación de Medios SL	46,11% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL, inscrita el 31/03/09
	Promociones y desarrollos Arroniz SA	36,12% Indirecta	Consejero	Absorbida por Caufec SA el 22/12/09
	Parque Residencial Getafe SL	46,11% Indirecta	Consejero	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	10,43% Directa 30,1% Indirecta	Administrador Único	-
	Forcimsa Empresa Constructora SA	12,51% Indirecta 8,02% Indirecta	Consejero	Primer porcentaje hasta el 27/02/2009, tras ampliación de capital, el segundo
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	0,001% Directa 36,12% Indirecta	Consejero	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	46,11% Indirecta	Administrador Solidario Presidente Consejo Admón	-
	Caufec SA	0,001% Indirecta		
	Branent SL	30% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Monte IRU, SL	30% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Tenencia de Solares SL	30,14% Indirecta	Consejero y secretario del Consejo de Admón	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09



Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, SA	2,20% Indirecta	-	-
	Valencia Park Siglo XXI SL	8,43% Indirecta	Consejero	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de las Arenas SL	1,80% Indirecta	Consejero	-
	Damon Athletic 2000 SL	100% Indirecta	-	-
	Fiordino SL	100% Indirecta	Consejero	
	Fincas Tamarit SL	3,64% Indirecta		
	Parque Residencial Valderas SL	25,25% Directa	Consejero Delegado	
	Promoció Habitatges Castellarnau SL	0,54% Indirecta		
	Promoción Peninsular Siglo XXI SL	11,28% Indirecta	Consejero	
	Rua Nova Interland SA	11,28% Indirecta	Administrador Único	
	Samar Development SL	9,39% Indirecta		
	Sarriá Park SA	11,28% Indirecta	Consejero	
	Siglo XXI Park SL	8,46% Indirecta		
	Tesana 97 SL	3,04% Indirecta	Consejero	
	Vila de Badalona SL	0,33% Indirecta	Consejero	
	Sanafet Explotación de Medios SL	11,28 Indirecta	Consejero	
	Promociones y desarrollos Arroniz SA	7,61% Indirecta		
	Parque Residencial Getafe SL	11,28% Indirecta		
	Sacresa Terrenos 2 SL	3,04% Indirecta		
	Grupo Saeto Empresarial SL	0,17% Indirecta		
	Forcimsa Empresa Constructora SA	3,08% Indirecta		
		1,96% Indirecta		
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	7,61% Indirecta		
	Sacresa Terrenos Promoción SL	11,27% Indirecta	Administrador Mancomunado	
	Caufec SA	7,61% Indirecta	Consejero	
	Tenencia de Solares SL	0,16% Indirecta		
	SAS Sacresa Mediterranee	0,67% Indirecta		
	Finestrelles Parke SL	11,26% Indirecta		

Sacresa Balear, SL	10,91% Indirecta		
Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	5,75% Indirecta	Consejero	
Baladra 2003, SL	11,28% Indirecta		
Residence Porte des Neiges	9,01% Indirecta		
Nova Bocana Barcelona SA	2,82% Indirecta		
Forja de Sostres Cimtrar SL	18,44% Indirecta		
	2,89% Indirecta		
Domaine Porte des Neiges SAS	1,80% Indirecta		
Celsius Tech SL	2,25% Indirecta		
STP Mediterranee SARL	11,28% Indirecta		
Benaguacil Urbana SL	9,2% Indirecta		
Aspavine SA	15,21% Indirecta		
Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	5,64% Indirecta		
Verihabitats SL	33,33% Indirecta	Consejero	

### Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 4.927 miles de euros (3.737 miles de euros en 2008), según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Sueldos, retribución fija	1.296	816
Retribución variable	-	500
Atenciones Estatutarias	709	2.375
Indemnizaciones	2.836	-
Dietas	41	46
Otros	45	-
<b>Total</b>	<b>4.927</b>	<b>3.737</b>

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 los ejercicios 2009 y 2008 a 43 y 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 2009 y 2008 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros									
		2009					2008				
		Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total	Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total
2009	2008	Fijas	Variable	Total			Fijas	Variables	Total		
16	14	2.547	-	2.547	1.905	4.452	3.313	1.221	4.534	507	5.041

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto de los miembros de la Alta Dirección asciende en los ejercicios 2009 y 2008 a 62 miles de euros.

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 en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 58 y 51 miles de euros respectivamente.

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 seis contratos relativas a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 4.968 y 2.465 miles de euros a 31 de diciembre de 2009 y 2008 respectivamente.

### 29. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008 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	
	2009	2008
Auditor principal y entidades vinculadas	475	548
Otros auditores	99	104
	<b>574</b>	<b>652</b>

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo y multigrupo por el auditor principal, así como por las entidades vinculadas al mismo ascendieron en los ejercicios 2009 y 2008 a 120 miles de euros y 660 miles de euros, respectivamente, y corresponden fundamentalmente a trabajos de asesoramiento financiero. Se han contratado otros trabajos de asesoramiento

extraordinario con otros auditores externos distintos del principal por importe de 2.101 y 890 miles de euros para los ejercicios 2009 y 2008 respectivamente.

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

### **30. Información sobre medioambiente**

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

### **31. Exposición al riesgo**

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estrategia del conjunto del Grupo 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 las 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 Operaciones del Grupo, en el que participa entre otros el Director Financiero, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El 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 al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma: a modo de ejemplo, la adquisición de suelo para promoción de viviendas para la venta se financia con pólizas de crédito, el desarrollo de la promoción mediante préstamo subrogable y la adquisición de activos fijos de alquiler mediante préstamos a largo plazo (7-12 años).

Adicionalmente, el Grupo dispone de pólizas de crédito de amplio límite para cubrir necesidades imprevistas con carácter inmediato o bien para utilizarlas a modo de financiación puente durante la negociación de otro instrumento de endeudamiento financiero más acorde.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2009 asciende a 49.157 miles de euros, de los cuales 25.357 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios subrogables.

Por último y para la gestión del riesgo de liquidez, mediante la elaboración del Plan Estratégico se identifican las necesidades de financiación genéricas a medio y largo plazo, así como el modo de abordar las mismas, estableciéndose la estructura del capital, Fondos Propios/Fondos Ajenos, que se considera óptima para la creación del valor.

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 2010.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permiten 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.

En la actualidad, el Grupo está negociando con sus accionistas y con entidades financieras acreedoras un plan de reestructuración de su endeudamiento para permitir financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

## 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 2009 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 (*)		
	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
A tipo de interés fijo o protegido	2.524.634	636.803	253.467
A tipo de interés variable	3.410.235	4.669.317	4.751.032
Endeudamiento	5.934.869	5.306.120	5.004.499
% Tipo fijo/Total deuda	42,54%	12,00%	5,06%

(\*) Deuda a valor nominal.

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 31 de diciembre de 2009 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 40.398 miles de euros en el resultado del ejercicio 2010 antes de impuestos, 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 40.398 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 cinco años por debajo del 3%. Esta estrategia de nuevas coberturas se espera poder ejecutarla durante el ejercicio 2010.

### 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 fijaban dicha tasa de inflación para los próximos años.

La Sociedad Dominante del Grupo, había 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% con un importe nominal de 102.647 miles de euros. La Sociedad Dominante ha cancelado dichos swaps de inflación con fecha 12 de febrero de 2009 (véase 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 los ejercicios 2009 y 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 2010. 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 motivado por el cambio en 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 2010.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2010, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

<b>Presupuesto de tesorería</b>	<b>Miles de euros</b>
<b>Disponible en líneas de crédito y préstamos</b>	<b>32.300</b>
Cobros promociones	149.231
Cobros por rentas netas	169.435
Desinversiones en activos fijos	151.418
Ventas de suelo	51.000
Dividendos de Gecina	75.000
Otros cobros de operaciones	2.834
<b>Total cobros</b>	<b>598.919</b>
Pagos promociones	(85.723)
Inversiones en activos fijos	(96.600)
Inversiones en suelo y urbanización	(96.939)
Amortización principal préstamos	(123.109)
Intereses y derivados	(169.940)
Personal y gastos generales	(51.557)
Otros, neto	(84.869)
<b>Total pagos</b>	<b>(702.737)</b>
<b>Total cobros menos pagos</b>	<b>(103.819)</b>
<b>Superavit/(Necesidad) de financiación</b>	<b>(71.519)</b>

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 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 2027 no se generarán minusvalías ni plusvalías por tipo de cambio.

Según se indica en la Nota 2, el edificio HSBC fue vendido en el ejercicio 2008, por lo que al 31 de diciembre de 2008 el grupo no tenía riesgo por tipo de cambio significativo.

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo Metrovacesa no tiene una exposición significativa por riesgo de tipo de cambio.

## **32. Hechos posteriores**

### **Venta de Metropark Aparcamientos**

Con fecha 24 de diciembre de 2009, Metrovacesa firmó un contrato de compraventa con Interparking Hispania, S.A sobre el 100% de la Sociedad del grupo Metropark Aparcamientos, S.A. El valor de la Sociedad se estimó en 120 millones de euros, estableciéndose el precio de compra en 99,7 millones de euros, una vez descontada su deuda neta a la fecha de referencia de las operaciones. Esta compraventa estaba vinculada a cinco condiciones suspensivas, que finalmente se han dado por cumplidas en la escritura definitiva de venta de fecha 27 de enero de 2010. Esta operación ha generado una plusvalía por importe de 73 millones de euros.

### **Situación financiera**

En la actualidad, el Grupo está negociando con sus accionistas y con entidades financieras acreedoras un plan de reestructuración de su endeudamiento para permitir financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.



### **Venta de inversiones inmobiliarias**

Desde la fecha de cierre del ejercicio 2009 hasta la de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad Dominante ha vendido dos edificios de oficinas en El Plantío(Madrid), un hotel en Barcelona y una residencia de la tercera edad en Valencia por importe total de 20.900 miles de euros. Estas operaciones han generado unas pérdidas de 4.105 miles de euros.

### **Cambio de accionariado**

Con fecha 22 de enero de 2010, La Caixa ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% adicional al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

## Anexo I

### Perímetro de consolidación

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2009 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2009	2008			
<b>Grupo o multigrupo:</b>							
<b>Centros Comerciales-</b>							
Centros Comerc. Metrop., S.A. (CCM) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/Euesa	PWC
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	60%	60%	1.354	Metrovacesa	Attest Consulting
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	50%	50%	22.805	CCM	ACR
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (1)	Alicante	C. Comercial	80%	80%	14.021	CCM/Euesa	PWC
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
<b>Construcción y venta-</b>							
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	17	Metrovacesa	-
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	1.481	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	5.219	Metrovacesa	Pinto & Palma SROC
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%	171	Metrovacesa	-
Promociones Vallebramen, S.L. (1)	Madrid	Const. Y Venta	100%	100%	13.546	Metrovacesa	-
<b>Naves industriales-</b>							
Grupo Pegesa (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	6.536	Metrovacesa	BDO Audiberia
<b>Aparcamientos-</b>							
Metropark Aparcamientos, S.A. (1)	Madrid	Aparcamientos	100%	100%	17.140	Metrovacesa	Attest Consulting
<b>Oficinas-</b>							
Metrovacesa Objekt GMBH (1)	Berlin	G. Inmuebles	100%	100%	3.669	Metrovacesa Grundstück/ Metrovacesa Verwaltungs	-
Metropolitana Castellana, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Euesa/CCM/Metrópolis Titular	Deloitte
Platin 173 GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	40.440	Metrovacesa	Deloitte
Mchg Philippen Beheer BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	100%	-	Jelone	Deloitte
MVC Koenigsallee I GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	21.896	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee II GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	45.609	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee III GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	72.098	Vertiarama	-

MVC Koenigsallee IV GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	17.589	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee V GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	34.412	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	49	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	531	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	804	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	170	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	341	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee GP S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	92	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee Fixtures S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	475	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien I KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	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%	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%	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%	99%	13.965	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien V KG (1)	Alemania	G. Inmuebles	99%	99%	26.761	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
<b>Otras-</b>							
Expl. Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	974	Metrovacesa	-
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (1)	Lisboa	Alquiler	100%	100%	4.417	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC PWC
Acoghe, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	567	Metrovacesa	-
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%	60	Metrovacesa	-
Metrovacesa Grundstück GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	941	Metrovacesa	-
Metrovacesa Verwaltungs GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Sadorma 2003, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	Deloitte
Global Murex Iberia, S.L. (1)	Madrid	Construcción y venta	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	11.789	Metrovacesa/CCM	-
Habitatrix, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-
Pentapolitano, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	76.489	Metrovacesa/CCM	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U.(1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	34.901	Metrovacesa	-
Project Maple I BV (1)	Holanda	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Pentapolitano	-
Vertiarama S.L. (1)	Madrid	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-
Global Carihuela, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	2	Metrovacesa/CCM	-
Desarrollos Estructurales Vaines, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte
Varitelia Distribuciones, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	-

Vailen Management, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	1	Metrovacesa	-
Königsalle sociedad civil (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	4	Vertiarama/Global Carihuela	-
Jelone Holding BV (1)	Holanda	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Metrovacesa France (1)	Paris		100%	100%	6.391	Metrovacesa	Deloitte
SCI Tour Signal (1)	Paris		5%	5%	1	Metrovacesa/Metrovacesa France	-
Medea, S.A. (1)	Paris		97%	-	2.714	Metrovacesa	Deloitte / KMPG
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S. (1)	Paris		100%	-	-	Metrovacesa	KMPG
<b>Asociadas:</b>							
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L. (3)	Toledo	Suelo Industrial	40%	40%	204	Metrovacesa	Ernst & Young
Resiter Integral, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	49%	49%	59	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	1.049	Metrovacesa	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const y Venta	20%	20%	540	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%	45%	534	Metrovacesa	Audiastur ec.aud. SL
Grupo Promociones Coto de los Ferranes (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	45%	2.284	Metrovacesa	Audiastur ec.aud. SL
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%	-	Habitatrix	-
Grupo Gecina (3)	Paris	Alquiler	27%	27%	1.452.352	Metrovacesa	PWC / Mazards
<b>No consolidadas:</b>							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	225	Metrovacesa	-
Benicassim Golf, S.L.	Valencia	Const. y Venta	15%	15%	1.695	Metrovacesa	-
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	-

(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 2009

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

Informe de Gestión Consolidado del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2009

### **1. Aspectos significativos del periodo**

Metrovacesa presenta sus primeros resultados anuales después de haber experimentado importantes cambios en su accionariado y su estructura. Estos cambios se derivan, principalmente, de la ejecución del acuerdo firmado entre la Familia Sanahuja, anterior accionista mayoritario, con seis entidades financieras para la reestructuración parcial de la deuda financiera del grupo de sociedades controlado por la Familia Sanahuja (excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dominadas).

De los resultados correspondientes al ejercicio 2009 destacan los siguientes hechos:

- Las pérdidas atribuibles se sitúan en 879,8 millones de euros. Ello se debe, principalmente, a las provisiones dotadas por la pérdida de valor de determinados proyectos (inversiones inmobiliarias, inmovilizado en curso y existencias) por 805 millones de euros, así como al resultado financiero negativo neto de 192,4 millones de euros.
- El margen bruto de la compañía asciende a 198,4 millones de euros, lo que supone una disminución del 49% frente al obtenido en el ejercicio 2009 como consecuencia de:
  - Una menor aportación del negocio de alquiler debido, principalmente, a las ventas de activos significativas realizadas en 2008 (Torre de HSBC, los centros comerciales La Maquinista y Habaneras, y varios edificios de oficinas y viviendas)
  - Una menor contribución del negocio de promoción residencial, cuyos ingresos totales han descendido un 25% respecto a 2008, que en margen se ha materializado en una caída en el importe bruto del mismo del 83% respecto al registrado en el ejercicio anterior.
- Los gastos de estructura se sitúan en 79,8 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 36,8 millones de euros, debido al proceso de reestructuración llevado a cabo. A pesar de ello, la reducción de costes experimentada en este epígrafe es del 25% respecto a los incurridos en el ejercicio anterior.
- El EBITDA antes de revalorización de activos es de 116,4 millones de euros lo que permite a la compañía alcanzar un margen sobre ingresos del 20,3%, inferior al obtenido en 2008 del 31,2%.
- La deuda financiera neta es de 5.943,4 millones de euros al cierre del ejercicio. Adicionalmente, se han registrado préstamos participativos por importe de 229.864 miles de euros.
- Las inversiones en el ejercicio 2009 ascendieron a 519 millones de euros. Eliminando el efecto de la aportación de activos de Sacresa Terrenos 2, S.L., la inversión del ejercicio se situaría en 236 millones de euros, inferior en un 29% a la del ejercicio anterior (334,5 millones de euros).

### **Margen bruto y resultado operativo**

Los ingresos totales ascienden a 573,4 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 198,4 millones de euros en el ejercicio 2009. Destacar el ligero descenso del margen de alquileres, que pasa del 90% en 2008 al 88% en 2009, en un ejercicio especialmente difícil por la situación general del sector, y la caída de los márgenes de promoción, que han pasado del 30% de media en 2008 al 7% en 2009, fruto de las campañas de descuento y daciones en pago para reducir deuda llevadas a cabo en el ejercicio con el objetivo prioritario de reducir el stock residencial del Grupo. No obstante, el margen de promoción excluidas daciones en pago se ha situado en un 9,9 %.

Los gastos de estructura se sitúan en 79,8 millones de euros. Los gastos generales, de 42,9 millones de euros, reflejan la contención de gastos de la compañía (61,1 millones de euros en el ejercicio anterior), mientras que los gastos de personal (36,8 millones de euros en 2009, frente a 44,9 en 2008) se reducen debido al proceso de reestructuración llevado a cabo.

La partida de variación en valor de mercado en activos incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento. La cifra del ejercicio 2009 incluye las pérdidas de valor de los activos registradas en el tercer trimestre del ejercicio 2009, fruto de las valoraciones encargadas a expertos independientes, junto con las registradas en el último trimestre del ejercicio de acuerdo con las actualizaciones internas realizadas en el Grupo.

## **2. Factores de riesgo**

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación del Grupo durante el ejercicio 2010 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. No obstante, la valoración de los activos inmobiliarios, las rentas por alquileres y la demanda de viviendas de Metrovacesa podrían verse aún más afectados por un mayor empeoramiento de la negativa evolución del ciclo inmobiliario experimentada durante los ejercicios inmediatamente anteriores (2008 y 2009) y por la situación financiera del Grupo.

### **Restricciones en los mercados financieros**

La coyuntura general de restricción crediticia, por la falta de liquidez en los mercados financieros internacionales, junto la especial incidencia de dicha restricción al sector inmobiliario español, está afectando de forma especialmente significativa al Grupo Metrovacesa. Todo proyecto de desinversión se está viendo ralentizado, no por la calidad de los activos del Grupo, que es elevada, sino por las restricciones que las entidades financieras están planteando a los potenciales clientes del Grupo.

Asimismo, los mensajes emanados de las principales instituciones económicas, e incluso de los reguladores, no están ayudando a superar las barreras económicas con las que los clientes y operadores habituales del sector van a tener que afrontar el próximo ejercicio 2010.

## **3. Adquisición de acciones propias**

Tal y como fue comunicado mediante el correspondiente hecho relevante, Grupo Metrovacesa formalizó el 7 de noviembre de 2008 un contrato de liquidez con IBERSECURITIES con objeto de favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, contándose al efecto con las pertinentes autorizaciones del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas. Con fecha 19 de mayo de 2009 modificaron las condiciones inicialmente previstas en el contrato, pasando de prórrogas mensuales a prórrogas semestrales. Asimismo, inicialmente se depositaron 20.000 acciones en una cuenta de valores y 1 millón de euros en una cuenta de efectivo

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad Dominante posee 709.037 acciones propias representativas de un 1,02% del capital social de Metrovacesa, S.A. (762.261 acciones propias representativas de un 1,09% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008). El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.064 miles de euros (1.143 miles de euros a 31 de diciembre de 2008), siendo el precio medio de adquisición 47,46 euros durante el ejercicio 2009 (49,80 euros durante el ejercicio 2008).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008 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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>13.413</b>	<b>968</b>	<b>0,02%</b>
Compras	828.186	41.251	
Ventas	(79.338)	(4.052)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>762.261</b>	<b>38.167</b>	<b>1,09%(*)</b>
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>709.037</b>	<b>33.650</b>	<b>1,02%</b>

(\*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2008 y 31.12.2009, respectivamente.

#### **4. Información sobre vinculadas**

En la Nota 21 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas. Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos alcanzados entre los anteriores accionistas de referencia (Grupo Sanahuja) y los actuales, que desembocaron en la operación de dación en pago de créditos por la cual se produjo, con fecha 20 de febrero de 2009, la transmisión de un porcentaje significativo del accionariado a favor de seis entidades financieras.

#### **5. Hechos posteriores**

##### **Venta de Sociedad**

Con fecha 23 de diciembre de 2009, Metrovacesa firmó un contrato de compraventa con Interparking Hispania, S.A sobre el 100% de la Sociedad Metropark Aparcamientos, S.A. El valor de la Sociedad se estimó en 120 millones de euros, estableciéndose el precio de compra en 99,7 millones de euros, una vez descontada su deuda neta a la fecha de referencia de las operaciones. Esta compraventa estaba vinculada a cinco cláusulas suspensivas, que finalmente han sido eliminadas en la escritura definitiva de venta de fecha 27 de enero de 2010.

##### **Venta de inversiones inmobiliarias**

Desde la fecha de cierre del ejercicio 2009 hasta la de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad Dominante ha vendido dos edificios de oficinas en El Plantío(Madrid), un hotel en Barcelona y una residencia de la tercera edad en Valencia por importe total de 20.900 miles de euros. Estas operaciones han generado unas pérdidas de 4.105 miles de euros.

##### **Cambio de accionariado**

Con fecha 22 de enero de 2010, La Caja de Ahorros y Pensiones de Cataluña, S.A. ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% adicional al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

#### **6. Perspectivas 2010**

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. 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 2010.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 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.

## **7. Instrumentos financieros**

Según se indica en las Notas 31 de las cuentas anuales, el Grupo está expuesto a los riesgos de liquidez, de tipos de interés, de inflación y de crédito.

El Grupo Metrovacesa utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero de los tipos 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.

## **8. Investigación y Desarrollo**

No se han realizado durante el ejercicio 2009 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

## **9. 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 de capital que represente.**

Al 31 de diciembre de 2009 el capital social de Metrovacesa, S.A. asciende a 104.480.208 euros, dividido en 69.653.472 acciones, de 1,5 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a la misma serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto.

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

Los Estatutos de la Sociedad no establecen restricciones a la transmisibilidad de las acciones salvo en el caso en que no se haya practicado la inscripción de aumentos de capital en el Registro Mercantil.

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

A fecha 31 de diciembre de 2009, la información que tiene la Sociedad sobre sus accionistas significativos es la siguiente:

- Participaciones controladas por sociedades vinculadas a la familia Sanahuja: ostenta el 22,67% del capital social. Es titular directo del 0,01% del capital social y titular indirecto del 22,66% del capital social a través de Cresa Patrimonial S.L. y Undertake Options, S.L.
- Banco Santander, S.A.: ostenta el 14,51% del capital social directamente.
- Banco Español de Crédito, S.A.: ostenta el 9,13% del capital social directamente.
- Banco Popular Español, S.A.: ostenta el 10,92% del capital social directamente.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.: ostenta el 11,43% del capital social directamente.
- Banco de Sabadell, S.A.: ostenta el 10,41% del capital social directamente.
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid: ostenta el 9,13% del capital social directamente.
- Barclays Bank PLC, Sucursal en España.: ostenta el 6,98% del capital social indirectamente a través de Barclays Bank PLC.

Además, Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances ejercitan los derechos de voto sobre un 8,3% del capital social, respectivamente cada una de ellas sobre el 5,03%, 0,8% y 2,51%, como consecuencia de la pignoración de acciones ostentadas por dos sociedades controladas por la familia Sanahuja (Cresa Patrimonial S.L. y Basic Elite, S.L.). No obstante, y aún tratándose de un hecho posterior al 31 de diciembre de 2009, se hace constar que Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona ha adquirido acciones equivalentes al 5,186% del capital social de la Sociedad.

Por su parte, HSBC Bank PLC puede dar instrucciones de voto sobre un 11,21% del capital social, como consecuencia de la pignoración de acciones ostentadas por dos sociedades controladas por la familia Sanahuja (Cresa Patrimonial S.L. y Undertake Options, S.L.).

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

No existen restricciones legales ni estatutarias al ejercicio del derecho de voto salvo lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley de Sociedades Anónimas (el accionista que se hallare en mora en el pago de los dividendos pasivos no podrá ejercitar su derecho de voto) y el artículo 5º de los Estatutos Sociales (los accionistas deberán acreditar la legítima titularidad de 10 acciones para poder asistir a la junta general).

#### **e) Los pactos parasociales.**

Tal y como fue oportunamente notificado mediante las correspondientes comunicaciones de hechos relevantes, el 30 de enero de 2009, 6 entidades financieras (Banco Santander, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) alcanzaron un acuerdo con la familia Sanahuja y las sociedades por ella controladas para la reestructuración accionarial de la Sociedad. Así pues, las referidas 6 entidades financieras suscribieron un acuerdo de Dación en Pago en virtud del cual adquirieron aproximadamente un 66% de las acciones representativas del capital social. En virtud de un Acuerdo Separado, las partes regularon ciertos aspectos tales como el ejercicio de los derechos de voto, la representación de la familia Sanahuja en el consejo de administración de la Sociedad o el ejercicio de las opciones de compra de acciones de la Sociedad concedidas a la familia Sanahuja. Este acuerdo de reestructuración no entraba en ninguno de los supuestos de concertación previstos en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores.

Por otra parte, tal y como fue comunicado el 27 de abril de 2009 mediante las correspondientes comunicaciones de derechos de voto, la familia Sanahuja informó sobre la pignoración de las acciones cuyo propiedad mantenía tras el contrato de Dación en Pago (aproximadamente un 30,099%) en favor de varias entidades (Barclays,

HSBC, Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances), alcanzándose acuerdos para el ejercicio de los derechos de voto por dichas entidades y subsidiariamente por las seis entidades financieras que suscribieron el contrato de Dación en Pago arriba referido.

**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.**

**F.1.-Nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración.**

El nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración se rige por los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, conformes a la Ley de Sociedades Anónimas.

**Composición cuantitativa:** Los miembros del Consejo de Administración son designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por el sistema de cooptación. La Junta General determina el número de componentes del Consejo de Administración con un mínimo de 10 y un máximo de 20 miembros. Actualmente, el número está fijado en 11 según el acuerdo de la Junta General de la Sociedad de 29 de junio de 2009.

**Propuestas:** Las propuestas de nombramiento que el Consejo someta a la Junta General, así como los nombramientos adoptados mediante cooptación, deben estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; si el Consejo se aparta de las recomendaciones de la Comisión habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de elevación de propuestas a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en su composición los Consejeros externos o no ejecutivos representen una amplia mayoría sobre los Consejeros ejecutivos. A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos el Consejero Delegado y los Consejeros que por cualquier otro título desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Compañía.

**Composición cualitativa:** Se procurará igualmente que dentro del grupo mayoritario de los Consejeros externos se integren los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Compañía (Consejeros dominicales) así como profesionales de reconocido prestigio (Consejeros independientes).

**Procedimiento selección:** Se debe velar para que los procesos de selección de candidatos no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeros por circunstancias personales.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramientos, reelección o cese deben abstenerse de intervenir en las deliberaciones y votaciones.

**Duración del cargo:** Los Consejeros ejercerán su cargo durante cinco años pudiendo ser reelegidos una o más veces por iguales periodos. Vencido el plazo, el nombramiento caduca cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la Junta que deba resolver la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

**Cese:** Los Consejeros cesarán cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General. Asimismo, los Consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando alcancen la edad límite estatutaria fijada en 75 años;
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos; y
- c) 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 (por ejemplo, cuando se transmita la participación en la Compañía que haya determinado la designación de un Consejero dominical).

## F.2.- Modificación de los Estatutos de la Sociedad

La modificación de los Estatutos deberá cumplir con lo establecido en el 144 y 103 de la Ley de Sociedades Anónimas.

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

El poder de representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración en forma colegiada y por decisión mayoritaria. Tiene atribuidas facultades lo más ampliamente entendidas para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, sin más excepciones que las de aquellos asuntos que sean competencia de la Junta General o no estén incluidos en el objeto social.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejero Delegado de la Sociedad, D. Eduardo Paraja Quirós, nombrado con fecha 20 de febrero de 2009, y que también ostenta la naturaleza de Director General de la Sociedad, tiene atribuidas todas las facultades salvo las indelegables por Ley.

**h) Los 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 de 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.**

Existen acuerdos de compensación equivalentes a dos anualidades en el caso de resolución del contrato mercantil con el Presidente del Consejo de Administración y del de naturaleza laboral con el Consejero Delegado, en su condición de Director General de la Sociedad. En ambos casos la resolución debe ser por decisión de la Sociedad o por despido improcedente en el caso del Director General.

También existen acuerdos de compensación con cuatro miembros de la Alta Dirección. 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.

## **10. 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 2009.

## 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 2009.

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 2009 y recogido igualmente todo ello en 111 hojas de papel, numeradas, que comprenden de la número1 a la 111 ambas inclusive, más las 95 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, 23 de marzo de 2010

Fdo. D. Lucas Osorio Iturmendi

VºBº D. Vitalino Nafría Aznar

Secretario del Consejo de Administración

Presidente del Consejo de Administración

---

D. Vitalino Nafría Aznar  
Presidente

---

D. Eduardo Paraja Quirós  
Consejero Delegado

---

D. Juan Delibes Liniers  
Vocal

---

D. Carlos Muñoz González-Blanch  
Vocal

---

Inmogestión y Patrimonio, S.A. Representada por  
D. Gonzalo Alcubilla Povedano  
Vocal

---

D. Sixto Jiménez Miniáin  
Vocal

---

D. Jesús Rodríguez Fernández  
Vocal

---

D. Juan Jiménez Delgado  
Vocal

---

D. Alberto Peña Pesqueira  
Vocal

---

D. Antonio José Béjar González  
Vocal

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

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
BANCO SANTANDER S.A.	10.106.192	6.356.191	23,635
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	7.963.735	0	11,433
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	7.606.191	0	10,920
BANCO DE SABADELL, S.A.	7.250.956	0	10,410
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	6.356.191	0	9,125
BARCLAYS PLC	0	4.863.427	6,982



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
BANCO SANTANDER S.A.	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	6.356.191	9,125
BARCLAYS PLC	BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	4.863.427	6,982

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
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	26/02/2009	Se ha superado el 5% del capital Social
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.	25/02/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	26/02/2009	Se ha superado el 5% del capital Social
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	30/12/2009	Se ha superado el 5% del capital Social
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	26/02/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social
DON ROMAN SANAHUJA PONS	20/02/2009	Se ha descendido del 35% del capital Social
DON ROMAN SANAHUJA PONS	30/12/2009	Se ha descendido del 25% del capital Social
BANCO DE SABADELL, S.A.	26/02/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
BANCO SANTANDER S.A.	26/02/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	03/11/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
ANIDA OPERACIONES SINGULARES	27/02/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
ANIDA OPERACIONES SINGULARES	03/11/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social
ING GROEP N.V.	26/02/2009	Se ha descendido del 3% 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 VITALINO NAFRÍA AZNAR	10	0	0,000
DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS	500	0	0,001
DON ALBERTO PEÑA PESQUEIRA	0	0	0,000
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	1	0	0,000
DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH	10	0	0,000
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	1	0	0,000
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	1	0	0,000
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	10	0	0,000
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	100	0	0,000
DON ROMAN SANAHUJA PONS	4.300	15.787.432	22,672
DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	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	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	7.809.318	11,212
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	5.572.241	8,000
DON ROMAN SANAHUJA PONS	OTROS	1.393.815	2,001
DON ROMAN SANAHUJA PONS	INDICESA LILLA S.L.	1.012.058	1,453

<b>% total de derechos de voto en poder del consejo de administración</b>	<b>22,673</b>
---	---------------

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

Nombre o denominación social del consejero	Nº de derechos de opción directo	Nº de derechos de opción indirecto	Nº de acciones equivalentes	% sobre el total de derchos de voto
DON ROMAN SANAHUJA PONS	0	12.363.427	12.363.427	17,750

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 directamente el 100% del capital social de Cresa Patrimonial S.L., Basic Elite S.L., Undertake Options, S.L. y Cotton Magenta S.L.

Nombre o denominación social relacionados
DON ROMAN SANAHUJA PONS

**Tipo de relación :**

Contractual

**Breve descripción :**

En el apartado A.6. se describe la relación contractual entre los referidos titulares de participaciones significativas

Nombre o denominación social relacionados
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID
BANCO DE SABADELL, S.A.
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.
BANCO SANTANDER S.A.

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

Banco Santander S.A es titular directo e indirecto del 89,85% de Banco Español de Crédito S.A.: Un 88,21% de forma directa, un 1,07% a través de Cantabro Catalana de Inversiones S.A., un 0,02% a través de Cartera Mobiliaria SICAV y un 0,55% a través de Dubeasa S.A.

Nombre o denominación social relacionados
BANCO SANTANDER S.A.

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de indole 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 :**

En el apartado C sobre operaciones vinculadas se describen las relaciones de indole comercial, contractual y societario con la Sociedad.

Nombre o denominación social relacionados
BANCO SANTANDER S.A.
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A
BANCO DE SABADELL, S.A.
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID
BARCLAYS PLC

**Tipo de relación :**

COM CON SOC

**Breve descripción :**

Accionistas significativos de la sociedad, estando todas ellas bajo el control de la familia Sanahuja

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

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:

**% de capital social afectado :**

66.03

**Breve descripción del pacto :**

El 20 de febrero de 2009, estas entidades alcanzaron un acuerdo con la familia Sanahuja y las sociedades por ella controladas para la reestructuración accionarial de la Sociedad suscribiendo un acuerdo de Dación en Pago en virtud del cual adquirieron aproximadamente un 66% de las acciones representativas del capital social. En virtud de un Acuerdo Separado, las partes regularon ciertos aspectos tales como el ejercicio de los derechos de voto, la representación de la familia Sanahuja en el consejo de administración de la Sociedad o el ejercicio de las opciones de compra de acciones de la Sociedad concedidas a la familia Sanahuja. Este acuerdo de reestructuración no entraba en ninguno de los supuestos de concertación previstos en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores.

Intervinientes del pacto parasocial
BANCO SANTANDER S.A.
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID
BANCO DE SABADELL, S.A.

**% de capital social afectado :**

1.45

**Breve descripción del pacto :**

El 17 de marzo de 2009, se produjo la cesión de los derechos de voto de los que es titular Indicesa L'illa, S.L. en favor de Román Sanahuja Pons.

Intervinientes del pacto parasocial
INDICESA L'ILLA S.L.
DON ROMAN SANAHUJA PONS

**% de capital social afectado :**

22.67

**Breve descripción del pacto :**

Las entidades controladas por la familia Sanahuja, que son titulares directa o indirectamente de acciones de Metrovacesa actúan concertadamente y bajo unidad de dirección en relación con la Sociedad. No obstante, los derechos de voto de las acciones controladas por la familia Sanahuja están pignorados en favor de 4 entidades financieras (Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, HSBC, ICF y Caixa de Catalunya), alcanzándose acuerdos para el ejercicio de los derechos de voto por estas 4 entidades y subsidiariamente por las entidades firmantes del contrato de Dación en Pago abajo referido.

Intervinientes del pacto parasocial
COTTON MAGENTA

BASIC ELITE, S.L.
CRESA PATRIMONIAL, S.L.
UNDERTAKE OPTIONS, S.L.

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

NO

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:

Se ha dejado sin efecto un pacto de concertación existente entre Grupo de Empresas HC, S.A., Cresa Patrimonial, S.L., Sacresa Terrenos Promoción, S.L. y Undertake Options, S.L. que afectaba al 80,62% del capital social.

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:

NO

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
709.037	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
19/02/2009	3.690	0	0,005
12/05/2009	14.643	0	0,021
17/08/2009	12.885	0	0,018
09/09/2009	8.006	0	0,011

<b>Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el período (miles de euros)</b>	-3.262
--	--------

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 28 de junio de 2009, aprobó la propuesta novena del orden del día con el voto favorable del 100% de sus accionistas presentes y representados, en la que se establece:

Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sus sociedades filiales, con sujeción a los siguientes límites y requisitos:

- Modalidades de la adquisición: adquisición por título de compraventa o por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso.
- Número máximo de acciones a adquirir: acciones representativas de hasta un cinco por ciento (5%) del capital social de Metrovacesa, S.A., libres de toda carga o gravamen, siempre que estén totalmente desembolsadas, que no se encuentren afectas al cumplimiento de cualquier clase de obligación y siempre que el valor nominal de las acciones que se adquieran, sumadas a aquéllas de las que sean titulares tanto Metrovacesa, S.A. como cualquiera de sus sociedades filiales, no exceda del referido 5% del capital social de Metrovacesa, S.A.
- Precio mínimo y máximo de adquisición: el precio mínimo de adquisición de las acciones equivaldrá al 75% de su valor de cotización, y el precio máximo al 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.
- Duración de la autorización: Dieciocho (18) meses a contar desde la fecha presente acuerdo.

En el desarrollo de estas operaciones se procederá, además, al cumplimiento de las normas que, sobre la materia, se contienen en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

Dejar sin efecto la autorización acordada sobre esta misma materia en la reunión de la Junta General celebrada el 14 de marzo de 2008.

Autorizar al Consejo de Administración para que pueda destinar, total o parcialmente, las acciones propias adquiridas a la ejecución de programas retributivos que tengan por objeto o supongan la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, conforme a lo establecido en el párrafo 10 del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

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

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal</b>	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



Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON VITALINO NAFRÍA AZNAR	–	PRESIDENTE	20/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS	–	CONSEJERO DELEGADO	20/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO PEÑA PESQUEIRA	–	CONSEJERO	29/06/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	–	CONSEJERO	25/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH	–	CONSEJERO	29/09/2009	29/09/2009	COOPTACIÓN
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	GONZALO ALCUBILLA POVEDANO	CONSEJERO	29/09/2009	29/09/2009	COOPTACIÓN
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	–	CONSEJERO	20/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	–	CONSEJERO	28/07/2009	28/07/2009	COOPTACIÓN
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	–	CONSEJERO	25/02/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ROMAN SANAHUJA PONS	–	CONSEJERO	30/06/2003	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	–	CONSEJERO	12/05/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

11

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	Fecha de baja
--	---------------------------	---------------



Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JESÚS GARCÍA DE PONGA	EJECUTIVO	16/02/2009
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	DOMINICAL	20/02/2009
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DOMINICAL	20/02/2009
GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	DOMINICAL	20/02/2009
DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ	DOMINICAL	25/02/2009
DON JOSE MARIA BUENO LIDON	INDEPENDIENTE	25/02/2009
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	DOMINICAL	25/02/2009
DON CARLOS CONDE DUQUE	INDEPENDIENTE	25/02/2009
DON JOSÉ TARRÉS BUSQUETS	DOMINICAL	29/06/2009
DON ARCADI CALZADA I SALAVEDRA	INDEPENDIENTE	16/07/2009
DON GONZALO ALCUBILLA POVEDANO	DOMINICAL	29/09/2009
DON JUAN ANDRÉS YANES LUCIANI	DOMINICAL	29/09/2009

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 EDUARDO PARAJA QUIRÓS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	9,091

#### 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
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.
DON CARLOS MUÑOZ GONZÁLEZ-BLANCH	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO SANTANDER S.A.
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO DE SABADELL, S.A.
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.
DON ROMAN SANAHUJA PONS	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	ROMAN SANAHUJA PONS

Número total de consejeros dominicales	7
% total del Consejo	63,636

#### CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

##### Nombre o denominación del consejero

DON ALBERTO PEÑA PESQUEIRA

##### Perfil

14 de septiembre de 1941. Ingeniero industrial por la ETSII de Madrid.

Julio de 1968 a octubre de 1970

Empresas: Lon's, S.A. y Gerentes Ibérica, S.A.

Puesto: Ingeniero de activación (organización industrial)

Noviembre de 1970 a diciembre de 1974

Empresa: Sociedad de Investigación Económica, S.A. (consultora del Grupo Banco Popular)

Puestos ocupados: Técnico Junior, Técnico Senior y Secretario General

Enero de 1975 a octubre de 1983

Empresa: Banco Popular Industrial, S.A. (banco de negocios)

Puestos ocupados: Director de la OP en Madrid, Director de Servicios Centrales y Subdirector General

Noviembre de 1983 a septiembre de 1991

Empresa: Sucursal en Francia del Banco Popular Español (banca comercial, 13 sucursales)

Puesto ocupado: Director General

Octubre de 1991 a febrero de 1995

Empresa: Banco de Crédito Balear, S.A. (banca comercial, 105 sucursales)

Puesto ocupado: Director General



Marzo de 1995 a diciembre de 1998  
Empresa: Grupo Banco Popular Español

**Puestos ocupados:**

- . Director General de banca y actividades especializadas del Grupo Banco Popular
- . Presidente de Banco Popular Hipotecario, S.A.
- . Presidente de Heller Factoring Española, S.A.
- . Presidente de Europensiones, S.A.
- . Presidente de Eurocorredores, S.A.
- . Vicepresidente de Eurovida, S.A.
- . Consejero de Banco Popular Rabobank, S.A.
- . Consejero de Banco Popular Comercial, S.A.
- . Consejero de Abacafin, S.A.

**Nombre o denominación del consejero**

DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN

**Perfil**

Nacido en Sangüesa (Navarra), el 13 de mayo de 1950. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Comercial de Deusto. Ejerce su profesión de directivo desde 1974 en Mlna SA como Director Comercial, en Bildu Lan S. Coop. como Director General, y en Viscofan SA como Subdirector General en 1984; Director General en 1984 y Consejero Delegado desde 1986, al tiempo que Consejero Delegado del grupo alimentario IAN desde 1987. Viscofan fue nominada como la octava mejor empresa del mundo durante la década de los ochenta e IAN pasó de ocupar el puesto 35o del ranking de su sector al número uno al finalizar su gestión, llegando a ser ambas empresas líder mundial de su sector y de un producto relevante respectivamente. Ha sido profesor de estrategia durante siete años y ha realizado numerosas presentaciones en medios financieros de diversos países, así como conferencias y artículos.

Desde 2001 forma parte de diversos consejos de administración de empresas como Tuttipasta S.A. de la que además es Presidente. En 2007 fue nombrado Consejero independiente de Riberebro, primer grupo español especialista en conservas vegetales. Es Member of the Advisory Board of CBS of the University of Reno (USA) y también vocal del Consejo de Administración de Caja Navarra y Vicepresidente de la Sociedad de Estudios Vascos.

<b>Número total de consejeros independientes</b>	2
<b>% total del consejo</b>	18,182

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

<b>Nombre o denominación del consejero</b>	<b>Comisión que ha propuesto su nombramiento</b>
DON VITALINO NAFRÍA AZNAR	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

<b>Número total de otros consejeros externos</b>	1
<b>% total del consejo</b>	9,091



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 VITALINO NAFRÍA AZNAR

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.

**Motivos**

El Sr. Vitalino Nafria fue nombrado de forma consensuada por la mayoría de los accionistas significativos como persona de reconocido prestigio. Por otro lado, el Sr. Nafria ha estado vinculado profesionalmente a BBVA hasta el año 2007 e incluso en estos momentos aparece como consejero dominical nombrado a propuesta de dicha entidad en otras sociedades, entre ellas, en una sociedad cotizada española, si bien en la actualidad ya no forma parte de la estructura organizativa de BBVA. Por tanto, no puede ser calificado como independiente pero tampoco como dominical, siendo en cualquier caso un consejero externo.

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

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 ARCADI CALZADA I SALAVEDRA

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON CARLOS CONDE DUQUE

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON GONZALO ALCUBILLA POVEDANO



**Motivo del cese**

Criterio de designación de consejeros de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, si bien sigue como representante de Inmogestión y Patrimonios S.A. en el Consejo

**Nombre del consejero**

GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON JESÚS GARCÍA DE PONGA

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON JOSE MARIA BUENO LIDON

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON JOSÉ TARRÉS BUSQUETS

**Motivo del cese**

Fallecimiento

**Nombre del consejero**

DON JUAN ANDRÉS YANES LUCIANI

**Motivo del cese**

Razones de índole profesional

**Nombre del consejero**

DON PABLO JOSÉ UGARTE MARTÍNEZ

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

**Nombre del consejero**

SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.

**Motivo del cese**

Derivado del proceso de reestructuración accionarial de la Sociedad

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 EDUARDO PARAJA QUIRÓS**

**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 del 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 SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	GECINA	Vocal

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 VITALINO NAFRÍA AZNAR	TELEFÓNICA S.A.	CONSEJERO
DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS	PROSEGUR S.A.	CONSEJERO
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	IBERIA LAE. S.A.	CONSEJERO
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	REALIA BUSINESS S.A.	CONSEJERO
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO 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	1.295
Retribucion Variable	0
Dietas	41
Atenciones Estatutarias	709
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	2.881

<b>Total</b>	<b>4.926</b>
--------------	--------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	2





Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	43
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	89
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	<b>89</b>
--------------	-----------

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 contraídas	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
Ejecutivos	3.826	0
Externos Dominicales	357	0
Externos Independientes	256	89
Otros Externos	487	0
<b>Total</b>	<b>4.926</b>	<b>89</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	5.015
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	Director del Área Internacional
DOÑA ÚRSULA GRUSS	Directora del Área Alemania
DON ALBERTO ARTEAGA GARCÍA	Director del Área Técnica
DON JOAQUÍN FERNÁNDEZ DEL RÍO	Director del Área Auditoría Interna
DON MANUEL LIEDO ALVAREZ	Director Asesoría Jurídica y Fiscal
DON MIGUEL VALERO ABAD	Director del Área Oficinas España
DON JAVIER MORENO ESCOBAR	Director Área Finanzas
DON JESÚS VICENTE ASENJO	Director del Área de Promoción
DOÑA ITZIAR MENDIZABAL HENARES	Directora del Área Desarrollo Corporativo
DON RAFAEL VALDERRABANO GONZALEZ	Director del Área Promoción
DON JORGE JUAN BOZA PALACÍN	Director del Área Centros Comerciales España

Nombre o denominación social	Cargo
DOÑA ELENA ESCALONA LARA	Directora del Área de Centros comerciales y Diversificación
DON RODRIGO PEDRAZAS ROALES	Director del Área Suelo
DON JUAN ANTONIO DEL RINCON GARCIA	Director del Área de Medios
DON JESÚS PÉREZ RODRÍGUEZ	Director del Área Financiera
DON ANDRÉS FEMIA BUSTILLO	Director de Reestructuración Financiera

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	4.451
---	-------

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	5
-------------------------	---

	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. La política general de retribución de los consejeros viene regulada en el artículo 32 de los Estatutos Sociales y en el propio Reglamento del Consejo (art. 29) en los que se establece: Los consejeros en su condición de miembros del Consejo de Administración, percibirán una retribución de la Sociedad que consistirá en una cantidad anual fija (que podrá incluir dietas por asistencia). El importe máximo de las cantidades que pueda satisfacer la Sociedad por ese concepto al conjunto de los consejeros será fijada por la Junta General. Dicha cantidad, entre tanto no sea modificada por la Junta General, se incrementará anualmente en función del Índice de Precios al Consumo.</p> <p>La fijación de las cantidades exactas, así como de las condiciones para su obtención y su distribución entre los distintos consejeros corresponde al Consejo de Administración, quien podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e,</p>

**Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias**

incluso, reconocerlas sólo para alguno de ellos. El Consejo cuidará que las retribuciones tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero. En este sentido, el Presidente del Consejo de Administración, cuando no tenga atribuidas funciones ejecutivas, podrá percibir una retribución complementaria que podrá ser aprobada por el Consejo de Administración en atención a la especial dedicación que exija su cargo.

Además, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derechos a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; y (c) una parte asistencial que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos. La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la Sociedad) y de las previsiones asistenciales, corresponde al Consejo de Administración. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente.

Los consejeros podrán ser retribuidos además con la entrega de acciones de la Sociedad, de opciones sobre las mismas o de instrumentos vinculados a su cotización. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General de accionistas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

En la Memoria anual de la Sociedad se consignarán individualizadamente las retribuciones que correspondan a cada uno de los consejeros en sus funciones de tales, en los términos previstos en el Reglamento del Consejo. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 29 de junio de 2009 adoptó el siguiente acuerdo: Aprobar como retribución máxima anual que podrá satisfacerse al conjunto de los miembros del Consejo de Administración en su condición de consejeros (y no por las labores ejecutivas que puedan desarrollar) la cantidad de un millón de euros (1.000.000 Euros) por todos los conceptos (incluidas las dietas por asistencia que en su caso pueda determinar el Consejo de Administración). Dicha cantidad se incrementará anualmente en función de Índice de Precios al Consumo. Este acuerdo será aplicable desde su aprobación, pero con efectos para el ejercicio 2009 completo y ejercicios sucesivos.

Una vez fijado el importe máximo de la retribución por la Junta General, el Consejo de Administración previo Informe de la Comisión de Nombramientos y retribución aprobó el siguiente esquema básico de retribuciones con efectos desde el 1 de enero de 2009:

(i) Al Presidente del Consejo de Administración, por su condición de Presidente, una retribución anual fija y bruta de 500.000 euros; y (ii) para el Consejero Delegado, por su condición de Director General y por sus funciones ejecutivas, que desarrollará de manera simultánea e independiente a su condición de Consejero Delegado, una retribución anual fija y bruta de 900.000 euros y una retribución variable anual de hasta 500.000 euros en función de resultados.

(iii) Asimismo, se establecen los siguientes criterios:

- (a) Que los consejeros externos dominicales no cobren;
- (b) Que los consejeros independientes cobren por atenciones estatutarias la cantidad de 50.000 euros, más 1.500 euros por reunión en concepto de dietas, con efectos desde la fecha de sus respectivos nombramientos;
- (c) Que el Presidente cobre por atenciones estatutarias según la retribución antes mencionada, con efectos desde la fecha de su nombramiento, sin cobrar dietas;
- (d) Que el Consejero Delegado cobre por atenciones estatutarias la cuantía de 50.000 euros anual fija, con efectos desde la fecha de su nombramiento, sin cobrar dietas.

Asimismo, el Consejo de Administración previo informe de la Comisión de Nombramientos y retribución aprobó los siguientes acuerdos relativos a la retribución de los administradores que ostentan cargos en las diferentes comisiones del Consejo:

(iv) Respetando los anteriores criterios, se acordaron además las siguientes retribuciones para las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones:

<b>Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias</b>	
<p>- Comisión de Auditoría: 25.000 euros / año 1000 euros por sesión.</p> <p>- Comisión de Nombramientos y Retribuciones: 12.000 euros / año 1.000 euros por sesión.</p> <p>La cuantías anteriores serán con efectos desde el 1 de enero de 2009, y para sucesivos ejercicios, en la parte proporcional correspondiente en cada caso particular, desde la fecha de nombramiento y hasta la del cese, según los casos. Los consejeros dominicales no cobrarán.</p>	

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

<b>A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.</b>	SI
<b>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.</b>	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

<b>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>	SI
<b>Conceptos retributivos de carácter variable</b>	SI
<b>Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.</b>	SI
<b>Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos</b>	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

<b>Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones</b>	
<p>La Sociedad no somete expresamente un informe de política retributiva de los consejeros. No obstante, la Sociedad incluyó como punto del orden del día separado de la Junta General la aprobación de la retribución de los consejeros para el ejercicio 2009. Por otro lado, la Sociedad explica y justifica los conceptos retributivos y se aportan todos los datos e</p>	

<b>Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones</b>	
información que deberían incluirse en un informe de política retributiva en sentido estricto, tanto en este Informe Anual como en la memoria.	
<b>Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones</b>	
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha desempeñado el papel que establece el artículo 5.d del vigente Reglamento de la Comisión y que es proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración	
¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
<b>Identidad de los consultores externos</b>	

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 ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	Director de Riesgos para España y Portugal
DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH	BANCO SANTANDER S.A.	Director del Área de Riesgos, Banca Corporativa
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.	Director de Restructuración de Deuda del Grupo
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	BANCO DE SABADELL, S.A.	Director de Riesgos
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	Consejero
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA PATRIMONIAL, 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**

COTTON MAGENTA

**Descripción relación**

Propietario del 100% de su capital

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DON ROMAN SANAHUJA PONS

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

BASIC ELITE, S.L.

**Descripción relación**

Propietario del 100% de su capital

**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 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

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

SI

Descripción de modificaciones
Se modificó el Reglamento al objeto de permitir la celebración de reuniones del consejo de administración por videoconferencia y por conferencia telefónica múltiple y los artículos relativos a la retribución de los consejeros de la Sociedad. Entre otros aspectos, se trataba de dotar al Consejo y a las Comisiones de una mayor flexibilidad, en línea con las modificaciones introducidas en los estatutos sociales en la Junta General de 29 de junio de 2009. Asimismo, se incluyó la figura del Director General como órgano separado y fijando sus funciones y sus condiciones de contratación como Alto Directivo laboral.

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 Consejeros serán designados por la Junta General de Accionistas o por el Consejo, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales. Si durante el plazo para el que fueron nombrados los administradores se produjesen vacantes, el Consejo podrá designar de entre los accionistas las personas que hayan de



ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General. 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. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de éstas (art. 22 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 Reglamento del Consejo).

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

La evaluación de los consejeros se produce como consecuencia de la propuesta valorada de nombramiento que realiza la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad. Al margen de dicha evaluación, el Reglamento del Consejo no prevé como tal un procedimiento específico de evaluación de los consejeros. No obstante, los consejeros que forman parte de las diferentes comisiones del Consejo de Administración si son objeto de un procedimiento de autoevaluación por cada una de las referidas comisiones. Este informe de autoevaluación es puesto además en conocimiento del Consejo de Administración para su valoración.

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General de Accionistas o se encuentren incurso en alguno de los supuestos del número siguiente. Los Consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando alcancen la edad límite estatutaria; b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos; y c) 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 (por ej., cuando se transmita la participación en la Compañía que haya determinado la designación de un Consejero dominical).

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 un 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 Reglamento del Consejo).

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

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General de Accionistas o se encuentren incurso en alguno de los supuestos del número siguiente.

Los Consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando alcancen la edad límite estatutaria;
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos; y
- c) 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 (por ej., cuando se transmita la participación en la Compañía que haya determinado la designación de un Consejero dominical).

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 un 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 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?:

NO

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 :**

Cualquier tipo de acuerdo

Quórum	%
El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.	50,01
Tipo de mayoría	%
Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los administradores presentes o representados.	50,01

**Descripción del acuerdo :**

Nombramiento de Consejero Delegado y miembro de la Comisión Ejecutiva

Quórum	%
El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes	50,01
Tipo de mayoría	%
	66,66



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

NO

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

SI

Materias en las que existe voto de calidad
El artículo 26 de los Estatutos Sociales y 17.3 del Reglamento del Consejo establecen que los acuerdos se adoptan por mayoría de consejeros presentes o representados, decidiendo los empates el Presidente.

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
Actualmente no hay ninguna consejera en la composición del Consejo de Administración. No obstante, el Consejo de Administración vela para que en los procesos de selección de candidatos no existan sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeros por circunstancias personales, especialmente el género.



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:

NO

<b>Señale los principales procedimientos</b>

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

La representación deberá ser conferida a otro administrador, por escrito dirigido al Presidente o al Secretario del Consejo, para cada sesión (art. 26 de los Estatutos Sociales y 17 del Reglamento del Consejo).

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:

<b>Número de reuniones del consejo</b>	13
<b>Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente</b>	0

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

<b>Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada</b>	19
<b>Número de reuniones del comité de auditoría</b>	8
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones</b>	14
<b>Número de reuniones de la comisión de nombramientos</b>	0
<b>Número de reuniones de la comisión de retribuciones</b>	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:

<b>Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio</b>	1
<b>% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio</b>	0,750



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
DOÑA ITZIAR MENDIZABAL HENARES	Directora del Área de Estrategia y Finanzas

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.

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 (art. 21.3 del Reglamento del Consejo). 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 la 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 será nombrado por el Consejo de Administración sin que sea necesario que concurra en su persona la condición de administrador. 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 de Administración lo será también de las Juntas Generales que la Sociedad celebre.



¿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 en Metrovacesa 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 Metrovacesa 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 las 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 mecanismos 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 institucionales 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 (mlles de euros)	120	0	120
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	20,000	0,000	20,000

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.

SI

Explicación de las razones



### Explicación de las razones

Nuestros auditores, Deloitte, presentaron en la reunión de la Comisión celebrada el 12 de febrero de 2009 las salvedades por incertidumbre que figurarían finalmente en el informe definitivo de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa a 31 de diciembre de 2008.

Las salvedades, todas por incertidumbre, reflejadas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa del ejercicio anual 2008 eran, resumidamente, las siguientes:

1. El Balance de situación a 31 de diciembre de 2008 incluía dentro del epígrafe 'Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo' cuentas a cobrar por 234 millones de euros, fundamentalmente, derivadas de operaciones significativas con empresas vinculadas.

Existía un acuerdo pendiente de formalización a la fecha de emisión del informe que contemplaba mecanismos para la cancelación de dichos saldos mediante la entrega de efectivo y activos inmobiliarios con deuda asociada. En base a que el acuerdo estaba pendiente de firma, la ausencia de valoraciones actualizadas de dichos inmuebles a recibir y la situación financiera de los deudores, el auditor señalaba incertidumbre en cuanto al importe, forma y plazo de recuperación de dicho activo financiero.

2. Como consecuencia del acuerdo de separación societaria celebrado entre los anteriores principales accionistas, la participación del 26,99% en el capital de Gecina se consideraba disponible para la venta, pese al retraso en el complejo proceso, fuera del control de Metrovacesa, de canje de gran parte de dicha participación por diversos inmuebles de oficinas de Gecina.

El auditor, considerando que la cotización de las acciones de Gecina era significativamente inferior a su valor en libros y que la transmisión de activos está pendiente, entendía que existía una incertidumbre en relación al importe, la forma y el plazo en los que podría recuperarse el valor contable por el que figuraba registrada la participación de Gecina, cuyas acciones habían sido pignoradas con posterioridad al cierre del ejercicio.

3. El deterioro paulatino del mercado inmobiliario desde mediados de 2007, las pérdidas significativas de la sociedad en el ejercicio 2008 que hacen que la sociedad dominante presente un patrimonio neto negativo, la negociación en curso con las entidades financieras para el aplazamiento de vencimientos y reestructuración financiera, hacen considerar al auditor que la capacidad de la sociedad de 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 la Cuentas anuales, que fueron preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al éxito de sus operaciones futuras, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad y su Grupo.

En el acta de la Comisión de Auditoría mencionada, así como en el Acta del Consejo posterior en la que se aprueban dichas Cuentas anuales, no figuran explicaciones adicionales del contenido y alcance de las salvedades señaladas por Deloitte del, por el entonces, Presidente de la Comisión de Auditoría.

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	8	8

--	--	--



	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	38,0	38,0

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
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.	CARESCAS ESTUDIOS, S.A.	100,000	n/a
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
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	REALIA BUSINESS S.A.	0,000	Consejero
INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.	GLOBALVIA INFRAESTRUCTURAS	0,000	Consejero
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	11,270	Participación Indirecta. Administrador mancomunado
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	STP MEDITERRANEÉ SARL	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CELSIUS TECH	2,250	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SANAIR	5,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	1,800	Participación Indirecta. Consejero
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	2,890	Participación



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	2,820	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	9,010	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	BALADRA 2003, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	5,750	Administrador Único (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA BALEAR, S.L.	10,910	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FINESTRELLES PARK, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	0,670	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	TENENCIA SOLARES, S.L.	0,160	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	CAUFEC, S.A.	7,610	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	2,200	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	1,960	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	0,170	Representante persona física de Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L. (Participación indirecta)



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	3,040	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	11,280	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	7,610	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	11,280	Consejero (Participación Indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VILA DE BADALONA, S.L.	0,330	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	TESANA 97, S.L.	3,040	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SIGLO XXI PARK, S.L.	8,460	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SARRIÁ PARK, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	9,390	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	11,280	Administrador Único (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	5,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	0,540	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	25,250	Consejero Delegado (Partic

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			ipación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FINCAS TAMARIT, S.L.	3,640	Participación Indirecta
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	FIORDINO, S.L.	100,000	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	DAMON ATLETIC2000, S.L.	100,000	Participación Indirecta (Hasta la fusión)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	COMPañÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	1,800	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	8,430	Consejero (Participación indirecta)
DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET	VERDHABITATS, SL	33,330	Consejero
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	2,890	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)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	CELSIUS TECH	2,250	Consejero Delegado Mancomunado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA BALEAR, S.L.	10,910	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	11,270	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Consejero



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Delegado (Participación indirecta)
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
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	8,430	Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	COMPAÑÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	1,800	Presidente Consejo (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	DAMON ATLETIC2000, S.L.	11,260	N.a
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FIORDINO, S.L.	11,280	Consejero (Participación indirecta) Hasta la fusión
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FINCAS TAMARIT, S.L.	3,640	Administrador Único (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) Hasta la fusión
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	5,640	Consejero Delegado

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Mancomunado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	11,280	Participación Indirecta (Hasta la fusión)
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) Hasta la fusión
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) Hasta la fusión
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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA ESCOFET	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	1,960	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	STP MEDITERRANEÉ SARL	11,280	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 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
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS PROMOCION,	46,110	Adminlstrador



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
	S.L.		Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	UNDERTAKE OPTIONS, S.L.	100,000	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ASPAVINE, S.A.	15,210	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BENAGUACIL URBANA, S.L.	9,200	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	STP MEDITERRANEÉ SARL	46,110	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CELSIUS TECH	2,250	Consejero Delegado Mancomunado. Participación indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	DOMAINE PORTE DES NEIGES SAS	7,370	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FORJA DE SOSTRES CIMTRAR, S.L.	11,830	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	11,520	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	RESIDENCES PORTE DES NEIGES	36,880	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BALADRA 2003, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	23,510	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA BALEAR, S.L.	47,840	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FINESTRELLES PARK, S.L.	46,110	Administrador (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SAS SACRESA MEDITERRANEÉ	10,430	Administrador Único (Participación



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	TENENCIA SOLARES, S.L.	30,140	Consejero y Secretario el Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	MONTE IRU, S.L.	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	BRANENT	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CAUFEC,S.A.	36,120	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	23,000	Presidente Consejo (Participación Indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	0,001	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	9,800	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FORCIMSА EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	22,050	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	40,930	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	10,430	Administrador Único
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL GETAFE, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIONES Y DESARROLLOS ARRONIZ, S.A.	36,120	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SANAFET EXPLOTACIÓN DE MEDIOS, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CRESA INTERNACIONAL PROJECTS, S.L.	40,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	VILA DE BADALONA, S.L.	5,210	Participación





Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
			Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	TESANA 97, S.L.	76,420	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SIGLO XXI PARK, S.L.	34,580	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SARRIÀ PARK, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	38,400	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	46,110	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PROMOCIÓ D'HABITATGES CASTELLARNAU, S.L.	30,000	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	25,250	n/a
DON ROMAN SANAHUJA PONS	LANTERS INVESTMENT, S.L.	50,000	Administrador Solidario
DON ROMAN SANAHUJA PONS	GUILS LAKE, S.A.	50,000	Administrador Solidario (Participación indirecta)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FINCAS TAMARIT, S.L.	41,900	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	FIORDINO, S.L.	46,110	Presidente y Consejero Delegado (Participación indirecta)

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON ROMAN SANAHUJA PONS	DAMON ATLETIC2000, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	COMPañÍA DE LA NUEVA PLAZA DE TOROS DE BARCELONA, S.L.	30,180	Participación Indirecta
DON ROMAN SANAHUJA PONS	VALENCIA PARK SIGLO XXI, SL	41,270	Presidente Consejo (Participación indirecta)
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	SACRESA BALEAR, S.L.	3,220	Administrador Único
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	PARQUE RESIDENCIAL VALDERAS, S.L.	46,110	Participación Indirecta
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	30,100	Administrador Único (Participación indirecta)
DON ROMÁN SANAHUJA PONS	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	36,120	Participación Indirecta
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 (Hasta la fusión)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FIORDINO, S.L.	100,000	Participación directa (Hasta la fusión)
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	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROMOCIÓN PENINSULAR SIGLO XXI, S.L.	100,000	Participación directa (Hasta la fusión)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA, S.L.	50,000	-
SACRESA TERRENOS PROMOCION,	RUA NOVA INTERLAND, S.A.	100,000	Participación

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
S.L.			directa (Hasta la fusión)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SAETO EMPRESARIAL, S.L.	1,590	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SAMAR DEVELOPMENT, S.L.	83,300	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SARRIÁ PARK, S.L.	100,000	Participación directa (Hasta la fusión)
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SIGLO XXI PARK, S.L.	75,000	n/a
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 (Hasta la fusión)
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	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	SACRESA TERRENOS-2, S.L.	26,980	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GRUPO SAETO EMPRESARIAL, S.L.	1,590	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	FORCIMSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.	27,410	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	IRU DE PROMOCIONES E INMUEBLES, S.A.	67,500	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.L.	19,580	n.a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CAUFEC, S.A.	67,500	Participación Indirecta
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	0,000	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	BRANENT	0,000	Administrador mancomunado



Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	MONTE IRU, S.L.	0,000	Administrador mancomunado
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	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ESTRO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS, S.A.	50,990	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	BALADRA 2003, S.L.	100,000	n/a
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.	25,670	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
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ASPAVINE, S.A.	50,000	n/a
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	ADEQUATE INVESTMENT, S.L.	0,000	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION,	PARQUE RESIDENCIAL VICÁLVARO,	100,000	Administrador

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
S.L.	S.L.		mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GETAFE PARK, S.L.	0,000	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	CARESCAS ESTUDIOS, S.A.	0,000	Administrador mancomunado
SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	0,000	Administrador mancomunado

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 tres 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. Con la convocatoria se remitirá a los miembros del Consejo el Orden del Día de la reunión.</p> <p>El Art. 28 del Reglamento del Consejo al regular los derechos del Consejero establece que: El Consejero se haya 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.</p> <p>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, quién 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.</p>



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:

SI

Explique las reglas
<p>Según lo dispuesto en el artículo 26 del reglamento del consejo: los consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos: 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 (por ejemplo cuando se transmita la participación en la compañía que haya determinado la designación de un consejero dominical).</p>

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 VITALINO NAFRÍA AZNAR	PRESIDENTE	OTRO EXTERNO
DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH	VOCAL	DOMINICAL
DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS	VOCAL	EJECUTIVO



Nombre	Cargo	Tipología
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO	VOCAL	DOMINICAL

#### COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	VOCAL	INDEPENDIENTE

#### COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS	VOCAL	DOMINICAL
DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN	VOCAL	INDEPENDIENTE

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 es un órgano delegado del Consejo de Administración y estará compuesta por, al menos, tres Consejeros que deberán tener el carácter de externos y un Secretario que podrá ser no Consejero. La designación de sus miembros corresponde al Consejo de Administración y de entre ellos la Comisión elegirá a su Presidente. La designación como miembro de la Comisión será por un plazo de dos años renovables por períodos de igual duración. El Secretario ejercerá su cargo de forma indefinida.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se rige por lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración (artículo 15) y lo establecido en su propio Reglamento, aprobado el 28 de febrero de 2006 y modificado el 18 de diciembre de 2009.

La Comisión se reunirá cada vez que el Consejo de Administración o el Presidente soliciten la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el desarrollo de sus funciones. Durante el ejercicio 2009 se ha reunido 14 veces. La convocatoria de las reuniones se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico y se cursará con un antelación mínima de tres días incluyéndose siempre en 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, de los cuáles, 1 es independiente y 2 son dominicales.

**Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

**Breve descripción**

COMISIÓN EJECUTIVA:

La Comisión Ejecutiva está compuesta por el número de Consejeros que determine el Consejo. El nombramiento de sus miembros requiere el voto favorable de, al menos, dos tercios de los miembros del Consejo. Actuará como Presidente de la Comisión Ejecutiva el Presidente del Consejo y desempeñará su secretaría el Secretario del Consejo o el miembro de la Comisión Ejecutiva 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 2009, la Comisión Ejecutiva ha celebrado 19 sesiones.

La Comisión ejecutiva se rige por lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración (artículo 13) y por sus propias normas de autorregulación.

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. 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.

A la fecha de cierre del ejercicio 2009, está integrada por 3 Consejeros Dominicales, 1 Consejero otro Externo y 1 Consejeros Ejecutivos.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

La Comisión de Auditoría es un órgano delegado del Consejo de Administración y estará compuesta por, al menos, tres Consejeros y un Secretario que podrá ser no Consejero. La designación de sus miembros corresponde al Consejo 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, en 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 2009 está integrada por un Consejero independiente y dos Consejeros dominicales, estando disponible el Reglamento de la Comisión en la página web de la Compañía y en la sede social.

La Comisión se reunirá al menos cuatro veces al año y en todo caso siempre que el Consejo de Administración o el Presidente lo soliciten. 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 2009 se ha reunido 8 veces.

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

El Auditor Externo ha comparecido a las reuniones de la Comisión de Auditoría siempre que ha sido requerido al efecto.

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**

1. Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste.
2. 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.
3. Proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones.
4. Proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.
5. Velar por la transparencia de las retribuciones de la Compañía.
6. Informar la contratación de los miembros de la Alta Dirección del Grupo.
7. Informar en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses relacionadas con los administradores o miembros de Alta Dirección, salvo que se refieran a operaciones

vinculadas que corresponderán al ámbito de competencias de la Comisión de Auditoría.

8. En particular, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias que afecten a miembros del alto equipo directivo de la Compañía.

9. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Compañía.

10. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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.

11. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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**

1. La delegación permanente de facultades por parte del Consejo de Administración comprenderá todas o partes de sus facultades a la Comisión Ejecutiva salvo las que sean indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos.

2. La Comisión Ejecutiva establecerá las normas internas de su propio funcionamiento.

3. 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.

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

5. Para que la Comisión Ejecutiva se considere validamente 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**

1. Informar a la Junta General sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de Auditores de Cuentas externos, las condiciones de su contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación del mismo, de acuerdo con la normativa aplicable a la Compañía.

3. 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. Específicamente supervisará el cumplimiento de las relaciones con el auditor previstas en el art. 21 de Reglamento del Consejo.

4. Supervisar los servicios de auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano en la organización.

5. Supervisar el proceso de información financiera y sistemas de control interno de la sociedad.

6. 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 aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

7. Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control.



8. Revisar los folletos de emisión y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
9. 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.
10. Elaborar anualmente un plan de actuaciones del que darán cuenta al Consejo.
11. Examinar y supervisar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno corporativo de la Compañía en el ámbito de su competencia y hacer las propuestas necesarias para su mejora.
12. Informar al Consejo sobre las operaciones vinculadas que realice la Compañía con los accionistas o consejeros.
13. Estará obligado a asistir a las sesiones de 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.

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 la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

En la página Web de Metrovacesa ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad y su Reglamento de Funcionamiento.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha elaborado un informe en fecha 23 de febrero de 2010 en el que evalúa las actividades llevadas a cabo en el año 2009.

**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](http://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 la Comisión Ejecutiva, la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, respectivamente.

En la página Web de Metrovacesa ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) existe un apartado donde se recoge la composición actualizada de los Órganos de Gobierno de la Sociedad y su Reglamento de Funcionamiento.

La comisión de Auditoría ha elaborado un informe en fecha 23 de marzo de 2010 en el que evalúa las actividades llevadas a cabo en el año 2009.

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 3 de ellos son de carácter dominical, 1 de carácter externo (Presidente) y otro es de carácter ejecutivo(Consejero Delegado), 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:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (mlles de euros)
BANCO SANTANDER S.A.	ACOGHE S.L.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	2
BANCO SANTANDER S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Comisiones e intereses	Gastos financieros	552
BANCO SANTANDER S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de	17.980



Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (mlles de euros)
			capital (prestatario)	
BANCO SANTANDER S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	6.497
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	41.035
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	comisiones	Gastos financieros	11
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles	Arrendamientos	255
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	160.682
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	488.216
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	9.859
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	venta de inmuebles	Venta de bienes (terminados o en curso)	36.375
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Saldo vivo derivados	Compromisos adquiridos	60.152
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles	Arrendamientos	3
BANCO SANTANDER S.A.	METROVACESA, S.A.	recepción de servicios	Recepción de servicios	60
BANCO SANTANDER S.A.	PROMOCIONES VALLEBRAMEN, S.L.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	665
BANCO SANTANDER S.A.	PROMOCIONES VALLEBRAMEN, S.L.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	9.123
BANCO SANTANDER S.A.	PROMOCIONES	Hipotecas sobre	Garantías y	9.123



Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
	VALLEBRAMEN, S.L.	Inmuebles	avales prestados	
BANCO SANTANDER S.A.	PROMOCIONES VALLEBRAMEN, S.L.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	294
BANCO SANTANDER S.A.	SARDOMA 2003	hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	31.052
BANCO SANTANDER S.A.	SARDOMA 2003	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarlo)	31.052
BANCO SANTANDER S.A.	SARDOMA 2003	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.099
BANCO SANTANDER S.A.	VARITELIA DISTRIBUCIONES S.L.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarlo)	51.036
BANCO SANTANDER S.A.	VARITELIA DISTRIBUCIONES S.L.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	2.458
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	ACOGHE S.L.	Comisión e intereses	Gastos financieros	3
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Comisiones e intereses	Gastos financieros	973
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	6.501
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarlo)	6.501
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	3
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de	10.487

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			capital (prestatario)	
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	LA VITAL CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO S.L.	Renting Equipos	Arrendamientos	1
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	15
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	9
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles (Arrendador)	Arrendamientos	3.028
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	12.397
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	39.984
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	67.905
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	310.110
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	Renting Equipos	Arrendamientos	35
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	METROVACESA, S.A.	saldo vivo derivados	Compromisos adquiridos	165.958
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Renting Equipos	Arrendamientos	1
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	PROMOTORA METROVACESA, S.L.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	12
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	PROMOTORA METROVACESA, S.L.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	64.907



Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	RESITER INTEGRAL, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	3
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	UTE BENTABERRI	Comisiones e Intereses	Gastos financieros	3
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	UTE CHOUPANA	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	UTE LUBASA	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.	VARITELIA DISTRIBUCIONES S.L.	comisiones e intereses	Gastos financieros	1
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Hipotecas sobre Inmuebles	Garantías y avales prestados	5.812
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	5.812
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Alquiler de Inmuebles (arrendador)	Arrendamientos	1
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles (arrendador)	Arrendamientos	12
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	75.050
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	venta de inmuebles	Venta de bienes (terminados o en curso)	148
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	13.369
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	Amortización de financiación	Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento	20.174





Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
			(arrendador)	
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	METROVACESA, S.A.	comisiones e intereses	Gastos financieros	346
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	3.656
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Alquiler de inmuebles	Arrendamientos	57
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	2.530
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO I, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO I, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO I, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.015
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO II, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO II, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.015
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO II, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO III, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO III, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO III, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.015

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (mlles de euros)
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO IV, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	21.876
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO IV, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.015
BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A	URBANIZADORA VALDEPOLO IV, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	21.876
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Hipotecas sobre Inmuebles	Garantías y avales prestados	4.629
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	DESARROLLOS ESTRUCTURALES VAINES	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	4.629
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	17.412
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROVACESA, S.A.	Financiación vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	367.178
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROVACESA, S.A.	Hipotecas sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	111.228
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	4.595
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Alquiler de inmueble	Arrendamientos	15
BANCO DE SABADELL,	METROPARK	Alquiler de	Arrendamientos	8

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
S.A.	APARCAMIENTOS, S.A.	inmuebles (Arrendador)		
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	12.414
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	57.576
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Amortización de Financiación	Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	1.452
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	2.092
BANCO DE SABADELL, S.A.	METROVACESA, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarío)	178.365
BANCO DE SABADELL, S.A.	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Saldo vivo derivados	Compromisos adquiridos	107.870
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Hipotecas sobre Inmuebles	Garantías y avales prestados	6.725
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatarío)	39.745
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles (Arrendador)	Arrendamientos	2.279
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.438
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	METROVACESA, S.A.	Avales recibidos	Garantías y avales recibidos	8.529
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.	PASEO COMERCIAL CARLOS III, S.A.	Alquileres de inmuebles	Arrendamientos	7

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	3
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Avales Recibidos	Garantías y avales recibidos	340
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	16.245
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	Alquiler de inmuebles (Arrendador)	Arrendamientos	1
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARQUE S.A.	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	16.245
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROPARQUE S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	746
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Recepción de servicios	Recepción de servicios	19
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Avales Recibidos	Garantías y avales recibidos	1.622
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Alquiler de inmuebles (Arrendador)	Arrendamientos	1
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Saldo vivo derivados	Compromisos adquiridos	97.808
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Comisiones e intereses	Gastos financieros	1.264
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Hipoteca sobre inmuebles	Garantías y avales prestados	128.144
BARCLAYS PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA	METROVACESA, S.A.	Financiación Vigente	Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	479.689
DON ROMAN SANAHUJA PONS	CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	ingresos por servicio	Prestación de servicios	139



Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Compra acciones Medea	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	3.000
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Liquidación operación ST2	Otros gastos	6.067
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Subrogación deuda intergrupo ST2	Compromisos adquiridos	17.981
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Compensación de créditos ST2	Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	140.698
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Derechos sobre activos	Compromisos adquiridos	5.601
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Subrogación del préstamo ST2	Compromisos adquiridos	264.299
DON ROMAN SANAHUJA PONS	METROVACESA, S.A.	Compra de inmuebles ST2	Compra de bienes (terminados o en curso)	402.814

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 (miles de euros)
CONSEJERO	METROVACESA, S.A.	Seguros de vida y Aportaciones a planes de pensiones	Otros gastos	45
CONSEJERO EJECUTIVO	METROVACESA, S.A.	Indemnizaciones	Otros gastos	2.836
CONSEJEROS	METROVACESA, S.A.	Remuneraciones	Otros gastos	1.296

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)
EJECUTIVOS				
EX CONSEJEROS	METROVACESA, S.A.	Dietas y atenciones estatutarias	Otros gastos	461
MIEMBROS ALTA DIRECCION	METROVACESA, S.A.	Remuneraciones e indemnizaciones	Otros gastos	4.452
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	GECINA	Dietas Consejo	Otros gastos	149
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Anticipos por venta de inmuebles	Compromisos adquiridos	47
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Venta de inmuebles	Venta de bienes (terminados o en curso)	830
MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN	METROVACESA, S.A.	Seguro de vida y aportaciones a planes de pensiones	Otros gastos	120
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	GECINA	Dietas consejo	Otros gastos	89
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	METROVACESA, S.A.	Dietas y atenciones estatutarias	Otros gastos	289
PERSONAS VINCULADAS A DIRECTIVOS	METROVACESA, S.A.	Venta de inmuebles	Venta de bienes (terminados o en curso)	552
PERSONAS VINCULADAS A DIRECTIVOS	METROVACESA, S.A.	Anticipos por venta de inmueble	Compromisos adquiridos	27

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**  
CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

**Importe (miles de euros)**  
2

**Breve descripción de la operación**

Ingresos por asistencia a Consejos facturados por Metropolitana Castellana S.L

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

**Importe (miles de euros)**  
2

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos por asistencia a Consejos facturados por Metrovacesa S.A

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

**Importe (miles de euros)**  
2

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos por asistencia a Consejos facturados por Centros Comerciales Metropolitanos S.A.

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, SL

**Importe (miles de euros)**  
2

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos por asistencia a Consejos facturados por Explotaciones Urbanas Españolas, S.A

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
METROVACESA, S.A.

**Importe (miles de euros)**  
705

**Breve descripción de la operación**  
Gastos de promociones en curso facturados por Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
METROVACESA, S.A.

**Importe (miles de euros)**  
16

**Breve descripción de la operación**  
Gastos financieros facturados por L'Esplay Valencia S.L.

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
PROMOTORA INMOBILIARIA MARGEN DERECHA S.L.

**Importe (miles de euros)**  
14

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos financieros facturados por Metroparque, S.A.

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
RESITER INTEGRAL, S.A.

**Importe (miles de euros)**  
279

**Breve descripción de la operación**  
Ingresos para Metrovacesa por arrendamientos

**Denominación social de la entidad de su grupo**  
VALDICSA, S.A.

**Importe (miles de euros)**  
16

**Breve descripción de la operación**

ingresos financieros facturados por Metroparque, S.A.

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 ANTONIO JOSÉ BEJAR GONZÁLEZ

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (BBVA). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a la entidad financiera con la que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas).

Se abstuvo en la votación del punto tercero relativo a su nombramiento como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el consejo del 25 de febrero de 2009.

**Nombre o denominación social del consejero**

DON CARLOS MUÑIZ GONZÁLEZ-BLANCH

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Banco Santander). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a las entidades financieras con las que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON EDUARDO PARAJA QUIRÓS

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

1- Se abstiene de votar respecto al punto del orden del día relativo a la determinación de su retribución

2- Se abstiene de votar respecto al acuerdo de contratación de los servicios de seguridad con la entidad Prosegur

**Nombre o denominación social del consejero**

INMOGESTIÓN Y PATRIMONIOS S.A.

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual, su representante, Don Gonzálo Alcubilla, se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Caja Madrid). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a la entidad financiera con la que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JAVIER SANAHUJA ESCOFET

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Se abstuvo en el acuerdo segundo (ratificación de actuaciones) de Javier Sanahuja como representante de Metrovacesa en la compra de inmuebles a ST2 en el consejo de 23 de enero de 2009

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JESÚS GARCÍA DE PONGA

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Se abstuvo de votar en el punto sexto relativo a su dimisión como Consejero Delegado, cese como Director General y el acuerdo indemnizatorio del consejo del 12 de febrero de 2009



**Nombre o denominación social del consejero**

DON JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Banco Popular). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a la entidad financiera con la que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JOSÉ TARRÉS BUSQUETS

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Se abstuvo en la votación del punto tercero relativo a su nombramiento como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el consejo del 25 de febrero de 2009

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JUAN ANDRÉS YANES LUCIANI

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Banco Santander). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a las entidades financieras con las que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JUAN JIMÉNEZ DELGADO

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (Banco Sabadell). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a la entidad financiera con la que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas)

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JUAN MANUEL DELIBES LINIERS

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Con carácter habitual se ha abstenido de votar en las operaciones de financiación ejecutadas con la accionista con la que mantiene vinculación (BANESTO). En algunas ocasiones se ha abstenido respecto del tramo de las operaciones de financiación correspondiente a las entidades financieras con las que mantiene vinculación (cuando eran varias las entidades intervinientes en las mismas).

Se abstuvo en la votación del punto tercero relativo a su nombramiento como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el consejo del 25 de febrero de 2009

**Nombre o denominación social del consejero**

DON ROMAN SANAHUJA PONS

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Se abstiene de votar respecto al punto del orden del día relativo a la valoración de la situación de Grande Armeé

**Nombre o denominación social del consejero**

SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

Pablo Usandizaga como representante persona física de Sacresa Terrenos Promoción se abstiene en acuerdo tercero relativo a honorarios del Lazard, Freshfields y Viallegis en el consejo del 23 de enero de 2009.

**Nombre o denominación social del consejero**

DON SIXTO JIMÉNEZ MUNIAIN

**Descripción de la situación de conflicto de Interés**

1-Se abstiene de votar en relación a su nombramiento como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones



- 2-Se abstiene de votar en relación a su nombramiento como miembro de la Comisión de Auditoría
- 3-Se abstiene de votar respecto al punto del orden del día relativo al esquema retributivo de las diferentes Comisiones

**Nombre o denominación social del consejero**

DON VITALINO NAFRÍA AZNAR

**Descripción de la situación de conflicto de interés**

Se abstiene de votar respecto al punto del orden del día relativo a la determinación de su retribución

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 al 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, así como 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 un ciclo continuo que consta de 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, al margen de los Órganos de Gobierno, 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 del control presupuestario y del análisis mensual de desviaciones y seguimiento de las distintas actividades del Grupo.

. Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC), 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.

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

Asimismo, Metrovacesa ha desarrollado Políticas 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, así como un Plan de Actuaciones para implantar los sistemas de control necesarios para mitigar dichos riesgos. 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, paralización de proyectos, así como la renegociación de préstamos y condiciones crediticias.

En el ejercicio 2009 han entrado en el accionariado diversas entidades bancarias, lo que permite una relación más estrecha entre la Compañía y las entidades crediticias. Actualmente se están manteniendo procesos de negociación con la práctica totalidad de las entidades acreedoras.

Asimismo, en el presente ejercicio se han realizado mejoras sustanciales en las aplicaciones de tesorería vigentes, a fin de conseguir una mayor exactitud en las previsiones de tesorería 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.

#### 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 gestionados mediante el asesoramiento de especialistas -tanto internos, como externos- en derecho regulado, civil, urbanismo, fiscal, financiero y societario.

#### 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, como consecuencia del ciclo bajista de la actividad inmobiliaria, el Grupo ha procedido a realizar una reestructuración organizativa y adecuación de la plantilla a las necesidades actuales de la Compañía.



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**

Pérdida de valor de los inmuebles y falta de 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 negociaciones con las entidades acreedoras, reestructuración organizativa, paralización de diversos proyectos y ventas de activos Inmobiliarios.

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 de Auditoría - Comité de Nombramientos y Retribuciones

**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, el Comité de Nombramientos y Retribuciones, la Comisión de Auditoría y el Comité de Dirección.

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 urbanística. El Grupo desarrolla actividades formativas del personal de la compañía en estas y otras materias. Igualmente, se presta especial atención al cumplimiento de normas fiscales y contables.

Además de contar con políticas y procedimientos internos, existe un Reglamento Interno de Conducta en Materias Relativas a los Mercados de Valores 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, de manera centralizada, 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

Descripción de las diferencias
<p>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>Los estatutos de la sociedad y el Reglamento de la Junta General de accionistas de Metrovacesa regula en los artículos 15 y 8, respectivamente, 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

Título	Valor
66,66% de los votos cuando el quórum sea inferior al 66,66% del capital social	66,660

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

Describa las diferencias
<p>El artículo 103.2 de la LSA exige que cuando concurren accionistas que representen al menos el 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el artículo 103.1 sólo podrán acordarse válidamente con el voto favorable de 2/3 del capital presente o representado en la junta. En cambio, el 15 de los Estatutos de la Sociedad y el artículo 8 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de Metrovacesa exigen que cuando concurren accionistas que representen menos de las dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos referidos sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de dos tercios del capital presente o representado en la Junta.</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 al menos 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 precltas. 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, 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.

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
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).
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.



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

Durante el ejercicio 2009 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	
29/06/2009	35,198	61,730	0,000	0,000	96,928

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.

PRIMERO.- 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. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008.

Aprobar las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) e informe de gestión de Metrovacesa, S.A. correspondiente al ejercicio económico de 2008.

SEGUNDO.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo) e informe de gestión de su Grupo Consolidado, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008.

Aprobar las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo) e informe de gestión de su Grupo Consolidado, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008.

TERCERO.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2008

Aprobar la siguiente propuesta de aplicación del resultado: PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO DE METROVACESA, S.A. (INDIVIDUAL): Pérdidas 196.885.582,62 Euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

CUARTO.- Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio económico 2008.

Aprobar, igualmente, la gestión del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio económico 2008.

QUINTO.- Nombramiento y reelección de auditores.

Reelegir a la firma auditora DELOITTE, S.L. con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020- Madrid con N.I.F. B-79104469, encargándoles la realización de los trabajos de auditoría de las cuentas anuales de la Compañía y de su Grupo Consolidado por el plazo de un año correspondiente al ejercicio 2.009.

SEXTO.- Determinación del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, ratificación y nombramiento de administradores:

6o.1.- Fijación del número de miembros del Consejo de Administración.; 6o.2.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Vitalino Nafría Aznar.; 6o.3.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Eduardo Paraja Quirós.; 6o.4.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Jesús Rodríguez Fernández.; 6o.6.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Juan Andrés Yanes Luciani.; 6o.7.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Juan Delibes Liniers.; 6o.8.- Ratificación y nombramiento del siguiente



consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Antonio José Béjar González.; 6o.9.- Ratificación y nombramiento del siguiente consejero nombrado por cooptación por el consejo de administración: D. Sixto Jiménez Muniain.; 6o.10.- Nombramiento como nuevo miembro del consejo de administración a D. Alberto Peña Pesqueira.; 6o.11.- Nombramiento como nuevo miembro del consejo de administración a D. Gonzalo Alcubilla Povedano.

SÉPTIMO.- Modificación de los Estatutos Sociales. 1.- Modificación del artículo 27 de los Estatutos Sociales.; 2.- Modificación del artículo 32 de los Estatutos Sociales.; 3.- Modificación del artículo 36 de los Estatutos Sociales.

7o.1.- Modificar el artículo 27 de los Estatutos sociales (Reuniones del Consejo de Administración) que quedaría redactado como se expone a continuación:

Artículo 27 Reuniones del Consejo de Administración

El Consejo de Administración se reunirá cuando lo convoque su Presidente, o, en su defecto, el Vicepresidente. La convocatoria deberá hacerse con tres 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.

Las reuniones del Consejo de Administración se celebrarán, por regla general, en el domicilio social, pero serán válidas las que se efectúen en cualquier otro lugar si antes de celebrarlas no se oponen a ello, de forma fehaciente, la mitad, por defecto en el caso de número impar, de los Consejeros.

El Consejo de Administración podrá celebrarse en varias salas simultáneamente, por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que se asegure, por medios audiovisuales o telefónicos, el reconocimiento e identificación recíproca de los asistentes así como la interactividad e intercomunicación de los asistentes en tiempo real y, por tanto, unidad de acto.

Cuando se prevea la reunión simultánea en varios lugares, se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, de resultar aplicable, los lugares en que están disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos del Consejo de Administración así adoptados se entenderán adoptados en el lugar del domicilio social.

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.

Sin necesidad de convocatoria, el Consejo quedará constituido si estando presentes todos sus miembros por cualquiera de los medios antes mencionados, así lo acuerdan por unanimidad.

Con la convocatoria se remitirá a los miembros del Consejo el Orden del día de la reunión.

7o.2.- Modificar el artículo 32 de los Estatutos sociales (Retribución del Consejo de Administración) que quedaría redactado como se expone a continuación:

Artículo 32 Retribución del Consejo de Administración

1. Los consejeros, en su condición de miembros del Consejo de Administración, percibirán una retribución de la Sociedad que consistirá en una cantidad anual fija (que podrá incluir dietas por asistencia). El importe máximo de las cantidades que pueda satisfacer la Sociedad por ese concepto al conjunto de los consejeros será fijado por la Junta General. Dicha cantidad, entre tanto no sea modificada por la Junta General, se incrementará anualmente en función del Índice de Precios al Consumo.

La fijación de las cantidades exactas, así como de las condiciones para su obtención y su distribución entre los distintos consejeros corresponde al Consejo de Administración, quien podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas sólo para alguno de ellos.

El Consejo cuidará que las retribuciones tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero. En este sentido, El Presidente del Consejo de Administración, cuando no tenga atribuidas funciones ejecutivas, podrá percibir una retribución complementaria que podrá ser aprobada por el Consejo de Administración en atención a la especial dedicación que exige su cargo.

2. Además, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derechos a percibir, por este concepto, una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; y (c) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos.

La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la Sociedad) y de las previsiones asistenciales, corresponde al Consejo de Administración. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente.

3. Los consejeros podrán ser retribuidos además con la entrega de acciones de la Sociedad, de opciones sobre las mismas o de instrumentos vinculados a su cotización. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General de accionistas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.

4. La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros. En la Memoria anual de la Sociedad se consignarán individualizadamente las retribuciones que correspondan a cada uno de los consejeros en sus funciones de tales, en los términos previstos en el Reglamento del Consejo.

7o.3.- Modificar el artículo 36 de los Estatutos sociales (Distribución de Resultados) que quedaría redactado como se expone a



continuación:

Artículo 36 Distribución de resultados

Los beneficios sociales, determinados con arreglo a la Ley de Sociedades Anónimas y a la del Impuesto sobre Sociedades, se repartirán de acuerdo con la siguiente distribución:

1o.- Dotación al fondo de reserva legal, hasta que se halle constituida con el límite legal.

2o.- Constitución de una reserva voluntaria.

3o.- Dotación para el pago de dividendos.

El Consejo de Administración puede acordar la distribución de cantidades a cuenta, de dividendos, dando cumplimiento a lo prevenido por la Ley.'

OCTAVO.- Determinación de la cantidad máxima a satisfacer como retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en su condición de consejeros y no por las labores ejecutivas que puedan desarrollar.

Aprobar como retribución máxima anual que podrá satisfacerse al conjunto de los miembros del Consejo de Administración en su condición de consejeros (y no por las labores ejecutivas que puedan desarrollar) la cantidad de un millón de euros (1.000.000 Euros) por todos los conceptos (incluidas las dietas por asistencia que en su caso pueda determinar el Consejo de Administración). Dicha cantidad se incrementará anualmente en función de Índice de Precios al Consumo.

Este acuerdo será aplicable desde su aprobación, pero con efectos para el ejercicio 2009 completo y ejercicios sucesivos.

NOVENO.- 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 tercero de los adoptados por la Junta General Ordinaria de fecha 14 de marzo de 2.008.

Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sus sociedades filiales, con sujeción a los siguientes límites y requisitos:

- Modalidades de la adquisición: adquisición por título de compraventa o por cualquier otro acto 'intervivos' a título oneroso.

- Número máximo de acciones a adquirir: acciones representativas de hasta un cinco por ciento (5%) del capital social de Metrovacesa, S.A., libres de toda carga o gravamen, siempre que estén totalmente desembolsadas, que no se encuentren afectas al cumplimiento de cualquier clase de obligación y siempre que el valor nominal de las acciones que se adquieran, sumadas a aquéllas de las que sean titulares tanto Metrovacesa, S.A. como cualquiera de sus sociedades filiales, no exceda del referido 5% del capital social de Metrovacesa, S.A.

- Precio mínimo y máximo de adquisición: el precio mínimo de adquisición de las acciones equivaldrá al 75% de su valor de cotización, y el precio máximo al 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.

- Duración de la autorización: Dieciocho (18) meses a contar desde la fecha presente acuerdo.

En el desarrollo de estas operaciones se procederá, además, al cumplimiento de las normas que, sobre la materia, se contienen en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

Dejar sin efecto la autorización acordada sobre esta misma materia en la reunión de la Junta General celebrada el 14 de marzo de 2008.

Autorizar al Consejo de Administración para que pueda destinar, total o parcialmente, las acciones propias adquiridas a la ejecución de programas retributivos que tengan por objeto o supongan la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, conforme a lo establecido en el párrafo 1o del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

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

Sin perjuicio de las delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, se acuerda facultar al Consejo de Administración, que podrá delegar a su vez en la Comisión Ejecutiva, en el Presidente del Consejo de Administración D. Vitalino Nafria Aznar, en el Consejero Delegado D. Eduardo Paraja Quirós, y en el Secretario del Consejo de Administración D. Lucas Osorio Ilurmendí, tan ampliamente como en derecho sea necesario para que cualquiera de ellos, indistintamente pueda realizar las siguientes actuaciones:

Interpretar, aclarar, complementar, desarrollar y ejecutar los acuerdos adoptados por la presente Junta General, y, en particular subsanar cuantos defectos omisiones o errores de fondo o de forma pudieran impedir el acceso de dichos acuerdos y sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Registro de la Propiedad, el Registro de la Propiedad Industrial y cualesquiera otros, incluyendo la adaptación de tales acuerdos a la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil o de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones competentes para ello, así como para dar cumplimiento a cuantos requisitos puedan resultar legalmente exigibles para su eficacia

Publicar en la forma que establece la Ley de Sociedades Anónimas y demás legislación aplicable, los anuncios relativos a los acuerdos adoptados por la presente Junta General

En general, realizar cuantos actos o negocios jurídicos y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o

convenientes para la plena ejecución y eficacia de los acuerdos adoptados por la presente Junta General, incluyendo la realización de cuantas actuaciones fueran precisas ante cualesquiera organismos públicos o privados.

Quorum (No de Acciones): 66.788.084

En contra Abstenciones A favor

	No de acciones	Porcentaje	No de acciones	Porcentaje	No de acciones	Porcentaje
Punto 1	0	0,0000	2.600	0,0039	66.785.484	99,996
Punto 2	0	0,0000	2.600	0,0039	66.785.484	99,996
Punto 3	0	0,0000	0	0,0000	66.788.084	100
Punto 4	0	0,0000	0	0,0000	66.788.084	100
Punto 5	0	0,0000	50	0,0001	66.788.034	99,99
Punto 6.1	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.2	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.3	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.4	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.5						
Punto 6.6	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.7	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.8	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.9	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.10	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 6.11	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 7	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 7.1	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 7.2	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 7.3	50	0,0001	0	0,0000	66.788.084	99,99
Punto 8	0	0,0000	50	0,0001	66.788.034	99,99
Punto 9	0	0,0000	0	0,0000	66.788.084	100
Punto 10	0	0,0000	50	0,0001	66.788.034	99,99
Punto 11	0	0,0000	50	0,0001	66.788.034	99,99

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

SI

<b>Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General</b>	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.

Dentro de nuestra política de transparencia y comunicación con los accionistas e inversores, la Sociedad tiene en funcionamiento una página web ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) concebida como una plataforma de información corporativa que ofrece un servicio actualizado y completo de la compañía.

La página Web de Metrovacesa ofrece pronta información completa, veraz y transparente tanto a accionistas como al público en general. Es la plataforma de comunicación de toda la información corporativa de la sociedad. La Sociedad pone a disposición del público todos los documentos societarios (incluyendo los Estatutos y los Reglamentos de Junta y Consejo, así como los Reglamentos de las diversas comisiones de Metrovacesa). Asimismo, se incluye la información relativa a los órganos de gobierno de la Sociedad, la situación accionarial (participaciones significativas y autocartera), información sobre dividendos, los hechos relevantes comunicados a la CNMV, así como toda la documentación e información relativa a las Juntas Generales de la Sociedad.

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: 91.418.84.80  
902 400 450  
E-mail: [ri@metrovacesa.es](mailto:ri@metrovacesa.es)

Oficina del accionista

Plaza Carlos Trías Bertrán, 7  
28020 Madrid  
Teléfono: 902 400 450  
E-mail: [oficinadelaccionista@metrovacesa.es](mailto:oficinadelaccionista@metrovacesa.es)

El informe de Gobierno Corporativo se encuentra disponible dentro de la página web de la Compañía ([www.metrovacesa.com](http://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.

## 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 Sr. Vitalino Nafria fue nombrado de forma consensuada por la mayoría de los accionistas significativos como persona de reconocido prestigio. Por otro lado, el Sr. Nafria ha estado vinculado profesionalmente a BBVA hasta el año 2007 e incluso en estos momentos aparece como consejero dominical nombrado a propuesta de dicha entidad en otras sociedades, entre ellas, en una sociedad cotizada española, si bien en la actualidad ya no forma parte de la estructura organizativa de BBVA. Por tanto, no puede ser calificado como independiente pero tampoco como dominical, siendo en cualquier caso un consejero 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 fecha de cierre del ejercicio 2009, el Consejo de Administración estaba integrado por un total de 11 miembros, de los cuales 7 son dominicales, 2 independientes, 1 es consejero ejecutivo y un consejero es externo. Los consejeros independientes representan un 18,18% del Consejo de Administración





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

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

Actualmente no hay ninguna consejera en la composición del Consejo de Administración. 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 género de cada uno de ellos.

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

Es práctica habitual de la Sociedad entregar la documentación necesaria para la correcta y completa información de los consejeros junto con la convocatoria y el orden del día de cada reunión. Por otra parte, 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. 16.7 que junto con la convocatoria del Consejo se remitirá el Orden del día de la reunión. En relación con la evaluación periódica del consejero delegado, si bien no está específicamente prevista, se está en proceso de implantación de un sistema de evaluación del primer ejecutivo de la Sociedad.

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 confiara 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

Cumple Parcialmente

En relación con la evaluación del Consejo, el Presidente y el primer ejecutivo, si bien no está específicamente previsto, se prevé realizar un proceso de evaluación

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 Parcialmente

La Sociedad tiene por costumbre entregar toda la Información relevante a los consejeros nombrados. Asimismo, se les ofrece el acceso a toda la información adicional que estimen adecuada y se les entrega información actualizada cuando las circunstancias así lo exigen. No obstante, no existe un programa de orientación en sentido estricto.

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

La Sociedad no ha adoptado reglas sobre el número de consejos del que pueden formar parte sus consejeros.

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*

Cumple

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 resultados 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. No obstante, la explicación del cese no se hace por escrito en la totalidad de los casos.

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.

No Aplicable

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.

No Aplicable

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 epígrafe: B.1.16*

Cumple Parcialmente

La Sociedad no somete expresamente un informe de política retributiva de los consejeros. No obstante, la Sociedad incluyó como punto del orden del día separado de la Junta General la aprobación de la retribución de los consejeros para el ejercicio 2009. Por otro lado, la Sociedad explica y justifica los conceptos retributivos y se aportan todos los datos e información que deberían incluirse en un informe de política retributiva en sentido estricto, tanto en este Informe Anual como en la memoria.

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 2009, la Comisión Ejecutiva está formada por 5 miembros de los que 3 son de carácter dominical, 1 de carácter otro externo y 1 de carácter ejecutivo, por lo que no mantiene una estructura similar, pero no idéntica al no existir independientes, a la composición del 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 Comisión de Auditoría puede estar integrada por Consejeros ejecutivos (no podrán ser mayoría entre sus miembros), mientras que los miembros de 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, si bien en la práctica ha empezado a realizarse.

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

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*

Explique

En la actualidad, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está formada por 3 miembros, 2 de los cuales son dominicales y uno independiente.

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

Si bien todas las funciones no están expresamente asignadas a la Comisión de Nombramientos en su Reglamento de funcionamiento, dicha Comisión realiza de facto todas las referidas tareas.

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.

En referencia al apartado A.3 el número de derechos de opción indirectos de D. Román Sanahuja Pons corresponden a las sociedades CRESA PATRIMONIAL S.L. y COTTON MAGENTA S.L. sociedades controladas por la familia Sanahuja.

Respecto al apartado A.8 Metrovacesa suscribió el 7 de noviembre de 2008 un contrato de liquidez con Ibersecurities al objeto de favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, de conformidad con lo dispuesto en la circular 3/2007, de 19 de diciembre.

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	Base	Maximo
Plan fidelización 2007-2009	11	409.605,00	512.006,25
Plan fidelización 2008-2010	23	932.392,25	1.165.49,31

Las características del Plan de Fidelización son las siguientes:

- . El bono base, es el 25% del sueldo fijo del año de concesión .
  - . Se cobra a los tres años, sólo si los empleados continúan en la empresa y se han cumplido los objetivos estratégicos especificados en el reglamento del plan.
  - . Se cobra en dinero.
- El resultado alcanzado en los objetivos estratégicos se multiplica por un modificador.
- . El modificador viene determinado por la evolución del valor de la acción durante los tres años, con un límite mínimo del 75% 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 440. 322,36 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

El 29 de septiembre de 2009 el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva de la Sociedad, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó un plan de retribución variable a largo plazo en favor del Consejero Delegado y los ejecutivos y miembros de la Alta Dirección de la Sociedad que designe aquel, hasta un máximo de 8 personas. El Plan está vinculado al cumplimiento de determinados objetivos vinculados al valor neto de los activos y al beneficio antes de impuestos de la Sociedad, siendo la fecha de referencia a efectos de acreditar el cumplimiento de objetivos, en su caso, el 31 de diciembre de 2012. El importe total máximo posible asciende a 13 MM Euros.

En referencia al B1.17 D. Gonzalo Alcubilla Povedano aunque ya no es miembro del consejo de administración de Metrovacesa fue consejero de la sociedad desde el 30 de junio de 2009 hasta el 29 de septiembre de 2009. D. Gonzalo Alcubilla es a su vez director de banca de empresas de Caja Madrid.

En referencia al B1.40 D. Gonzalo Alcubilla Povedano es representante del consejero Participaciones y Cartera de Inversiones S.L. en el consejo de Global Vía Infraestructuras.

Por otro lado, la sociedad Grupo de Empresas H.C. ha sido absorbida por Cresa Patrimonial S.L.

Las Sociedades: Compañía de la nueva Plaza de Toros de las Arenas S.L. y Tesana 97 S.L. han sido absorbidas por Sacresa Terrenos2 S.L.

Las Sociedades: Damon Athletic 2000 S.L., Fiordina S.L. Promoción Peninsular Siglo XXI S.L., Rua Nova Interland S.A., Sarría Park S.L, Sanafet Explotación de Medios S.L. han sido absorbidas por Sacresa Terrenos Promoción

Las Sociedades: Fincas Tamarit S.L., Parque residencial Valderas S.L., Promoció d'Habitatges Castellarnau S.L., Siglo XXI Park S.L., Cresa International Projets S.L., Branent S.L., Monte Iru S.L., Tenencia Solares S.L., Valencia Park Siglo XXI S.L., VerHabitats S.L. han sido absorbidas por Sanahuja Escofet inmobiliaria.

La Sociedad: Promociones y Desarrollos Arroniz S.A. ha sido absorvvida por Caufec S.A

Información adicional a las Operaciones vinculadas declaradas en el apartado C del presente informe:

En relación con el préstamo sindicado de 3.209 millones de euros concedido por 35 entidades financieras, y como consecuencia de las negociaciones llevadas a cabo para su refinanciación, y tal y como se contemplaba originalmente en el contrato de préstamo, se otorgó con fecha 23 de diciembre de 2009 a favor de los bancos participantes del mismo una prenda sobre la totalidad de las acciones de Gecina. En este sentido, y en relación con las cantidades consignadas en garantías y avales prestados a accionistas significativos (apartado C2) en el importe consignado no se incluye la cuantificación de la prenda aportada al préstamo sindicado, en el que participan Banco Santander, Cajamadrid, BBVA, Barclays y Banco Sabadell en un 34,02% del total del préstamo, junto con 30 entidades más

- 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 Metrovacesa France.

- Otras personas vinculadas con Directivos y Administradores han devengado para Metrovacesa 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 maliz, 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

23/03/2010

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

