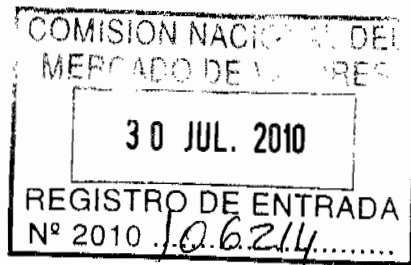
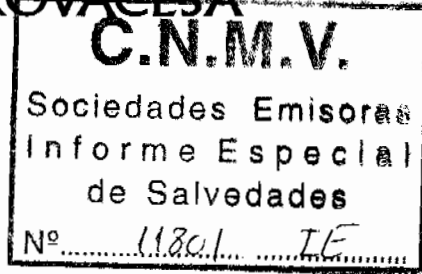




**METROVACESA**



**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO  
DE VALORES (CNMV)**  
Dirección de Informes  
Financieros y Contables  
Serrano, 47  
28001 - MADRID

Madrid, 30 de julio de 2009

**ASUNTO: REMISIÓN INFORMES ESPECIALES SEMESTRALES**

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos dos ejemplares de los informes especiales relativos a Metrovacesa, S.A. y a Grupo Metrovacesa, emitidos por Deloitte, junto con sus correspondientes Informes de Administradores requeridos por la O.M. de 30 de septiembre de 1992, correspondientes a la información semestral a 30 de junio de 2010.

Aprovechamos la ocasión para saludarles.

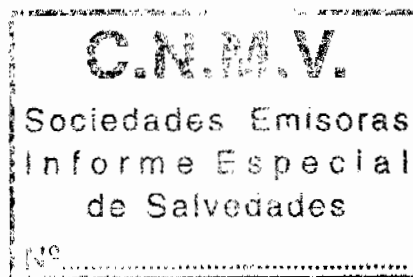
Atentamente,

METROVACESA, S.A.  
D<sup>a</sup>. Itziar Mendizábal Henares  
Directora Estrategia y Finanzas



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

Informe Especial requerido por la O.M. de  
30 de septiembre de 1992 correspondiente  
a la Información semestral al 30 de junio de  
2010 para la C.N.M.V.



## INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR LA O.M. DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1992

A los Administradores de Metrovacesa, S.A.  
para su remisión a la Comisión Internacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 24 de marzo de 2010, en el que se expresaba una opinión que incorporaba las siguientes salvedades:

1. *La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados del 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 2009 y 2008 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 los 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 un acuerdo 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 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".*

2. *Tal y como se indican 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 registrados en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.*

\* \* \*

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral individual adjunta de fecha 30 de junio de 2010, que ha sido preparada por Metrovacesa, S.A., según lo requiere la O.M. de 30 de septiembre de 1992 y la Circular 3/1994, de 8 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidas a negociación en Bolsas de Valores.

Adjuntamos como Anexo de este Informe, el Informe de los Administradores de Metrovacesa, S.A. en el que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio precedente.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral individual ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral individual al 30 de junio de 2010.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral individual adjunta no se han corregido o despejado las salvedades incluidas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del Metrovacesa, S.A. correspondientes al ejercicio 2009, según se detalla a continuación:

#### Respecto a la incertidumbre por continuidad del negocio

Tal y como se indica en el Informe de los Administradores adjunto, durante el primer semestre del ejercicio 2010 Metrovacesa, S.A. ha iniciado las negociaciones para la reestructuración de su deuda financiera. A la fecha actual no ha concluido el proceso de negociación entre Metrovacesa, S.A y las entidades bancarias para llevar a cabo dicha reestructuración, motivo por el cual no se ha despejado la incertidumbre incluida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

#### Respecto a la incertidumbre por valoración de activos

A fecha de este informe, Metrovacesa, S.A. no nos ha proporcionado valoraciones de sus activos inmobiliarios al 30 de junio de 2010. Considerando la evolución general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, así como las pérdidas registradas a 30 de junio de 2010 por las ventas de inversiones inmobiliarias entendemos que podrían ponerse de manifiesto minusvalías en el valor de mercado de los activos inmobiliarios de Metrovacesa, S.A. no registradas en las cuentas semestrales.

\* \* \*

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en la O.M. de 30 de septiembre de 1992 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

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

Javier Parada Pardo  
29 de julio de 2010

**INFORME QUE PRESENTA METROVACESA, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN  
ACTUALIZADA DE LAS SALVEDADE QUE FUERON INCLUIDAS EN EL  
INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES DE METROVACESA,  
S.A. DEL EJERCICIO 2009**

Madrid, 29 de julio de 2010

Muy señores nuestros:

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992 en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de las salvedades expresadas en el Informe de Auditoría de las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 y emitido con fecha 24 de marzo de 2010, seguidamente les detallamos nuestras manifestaciones sobre la situación actualizada de las citadas salvedades.

La posición del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en relación con la actualización de las salvedades incluidas en el mencionado informe de auditoría se detalla a continuación:

**Respecto de la incertidumbre manifestada por el auditor sobre la recuperación de los activos del Grupo, así como la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus compromisos y obligaciones**

Con fecha 28 de enero de 2010 se ha procedido a la venta del 100% de la participación de la filial Metropark Aparcamientos, S.A., lo cual ha supuesto una entrada en caja neta de 99 millones de euros, que permite a la Sociedad atender los pagos derivados de su actividad.

Por otra parte, desde la fecha de formulación de los estados financieros, 24 de marzo de 2010, hasta la de elaboración y remisión del presente documento, y con objeto de mitigar en lo posible la incertidumbre de "continuidad de negocio", han tenido lugar los siguientes hechos:

- Venta de determinados activos no corrientes de Metrovacesa, S.A.: Durante el primer semestre del ejercicio 2010 Metrovacesa ha vendido determinados activos que explotaba en régimen de alquiler. El resultado de dichas ventas ha proporcionado una entrada neta en caja de 74 millones de euros. Cabe destacar la venta del "Triangulo Princesa" que ha generado una entrada neta en caja de 47 millones de euros una vez descontada la amortización de la deuda asociada a dicho activo y demás gastos de la operación.

Dicha entrada de tesorería permita a la Sociedad reducir su nivel de endeudamiento y atender puntualmente a los pagos propios de su negocio, reduciendo así la incertidumbre de continuidad de negocio.

Metrovacesa está actualmente en negociaciones con las entidades financieras para concluir las características del proceso de reestructuración de la deuda; por este motivo y dado que a la fecha de emisión de este informe aún no está concluido, no es posible detallar por el momento dicho proceso, si bien probablemente se llevará a cabo en un corto plazo de tiempo y previsiblemente posibilitará la viabilidad de la Sociedad a largo plazo.

**Respecto de la incertidumbre manifestada por el auditor sobre la valoración de las existencias e inversiones inmobiliarias de Metrovacesa, S.A. a 31 de diciembre de 2009**

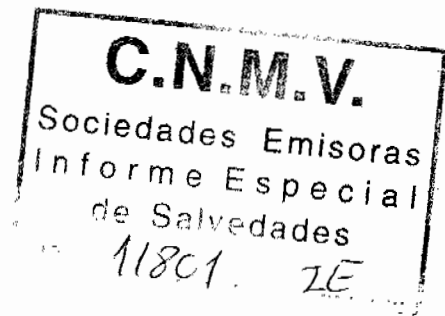
El valor de mercado de los activos (Inversiones inmobiliarias, inmovilizado material, inmovilizado en curso y existencias) a 31 de diciembre de 2009, se obtuvo de las actualizaciones internas realizadas por Metrovacesa, S.A. de los informes de los expertos independientes, BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A. y Savills (este último valoró la parte de suelo y promoción) con fecha 30 de septiembre de 2009. Es por esto que los Administradores consideraron que dichas actualizaciones internas reflejaban la imagen fiel de dichos activos a dicha fecha.

En el contexto de la reestructuración de la deuda en el que se encuentra inmerso el Grupo, se ha iniciado un nuevo proceso de valoraciones con expertos externos independientes, a los que se les solicitarán informes certificados de valor. Dichas valoraciones actualizadas deben ser lo más cercanas posibles al cierre de la refinanciación, que se estima pueda tener lugar en el cuarto trimestre del ejercicio 2010. Por dicho motivo, y al efecto de no duplicar gastos ni esfuerzos innecesariamente, lo que iría en perjuicio de la propia Sociedad, los administradores han decidido no solicitar valoraciones externas certificadas para los estados financieros semestrales consolidados a 30 de junio de 2010.

Las nuevas valoraciones en base a tasadores expertos independientes se incluirán previsiblemente durante el presente ejercicio, no siendo descartable que como consecuencia de las mismas se produzcan ajustes adecuados a las actuales circunstancias del mercado.

Atentamente,

Eduardo Paraja Quirós  
Consejero Delegado



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

Informe Especial requerido por la O.M. de  
30 de septiembre de 1992  
correspondiente a la Información  
semestral consolidada al 30 de junio de  
2010 para la C.N.M.V.

## INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR LA O.M. DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1992

A los Administradores de Metrovacesa, S.A.  
para su remisión a la Comisión Internacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, formuladas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF –UE), hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 24 de marzo de 2010, en el que se expresaba una opinión que incorporaba las siguientes salvedades:

1. *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 negativo (véase Nota 18). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2009 se incumplen determinadas condiciones exigidas en los acuerdos de financiación del prestamo 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"*

*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 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 la que figuran en el balance de situación consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamental 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".*

2. *"Tal y como se indican 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 evoluciones en general de las valoraciones de los 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."*

\* \* \*

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral consolidada adjunta de fecha 30 de junio de 2010, que ha sido preparada por Metrovacesa, S.A., según lo requiere la O.M. de 30 de septiembre de 1992 y la Circular 3/1994, de 8 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidas a negociación en Bolsas de Valores y que, según establece la Circular 1/2005, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ha sido preparada de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.



Adjuntamos como Anexo de este Informe, el Informe de los Administradores de la Sociedad dominante del Grupo Metrovacesa en el que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio precedente.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral consolidada ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral consolidada al 30 de junio de 2010.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral consolidada adjunta, preparada por el Grupo Metrovacesa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, no se han corregido o despejado las salvedades incluidas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2009, según se detalla a continuación:

Respecto a la incertidumbre en relación a la continuidad del negocio.

Tal y como se indica en el Informe de los Administradores adjunto, durante el primer semestre del ejercicio 2010 el Grupo Metrovacesa ha iniciado las negociaciones para la reestructuración de su deuda financiera. A la fecha actual no ha concluido el proceso de negociación entre el Grupo y las entidades bancarias para llevar a cabo dicha reestructuración, motivo por el cual no se ha despejado la incertidumbre incluida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A y Sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

Respecto a la incertidumbre en relación con las valoraciones de activos.

A fecha de este informe, el Grupo Metrovacesa no nos ha proporcionado valoraciones de sus activos inmobiliarios al 30 de junio de 2010. Considerando la evolución general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, así como las pérdidas registradas a 30 de junio de 2010 por ventas de inversiones inmobiliarias entendemos que podrían ponerse de manifiesto minusvalías en el valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Metrovacesa no registradas en las cuentas semestrales.

\* \* \*

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en la O.M. de 30 de septiembre de 1992 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

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

Javier Parada Pardo  
29 de julio de 2010

**INFORME QUE PRESENTA METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA DE LAS SALVEDADE QUE FUERON INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES DE METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2009**

Madrid, 29 de julio de 2010

Muy señores nuestros:

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992 en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de las salvedades expresadas en el Informe de Auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. y Sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 y emitido con fecha 24 de marzo de 2010, seguidamente les detallamos nuestras manifestaciones sobre la situación actualizada de las citadas salvedades.

La posición del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en relación con la actualización de las salvedades incluidas en el mencionado informe de auditoría se detalla a continuación:

**Respecto de la incertidumbre manifestada por el auditor sobre la recuperación de los activos del Grupo, así como la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus compromisos y obligaciones**

Con fecha 28 de enero de 2010 se ha procedido a la venta del 100% de la participación de la filial Metropark Aparcamientos, S.A. lo cual ha supuesto una entrada en caja neta de 99 millones de euros, que permite a la Sociedad atender los pagos derivados de su actividad.

Por otra parte, desde la fecha de formulación de los estados financieros, 24 de marzo de 2010, hasta la de elaboración y remisión del presente documento, y con objeto de mitigar en lo posible la incertidumbre de "continuidad de negocio", han tenido lugar los siguientes hechos:

- Venta de determinados activos no corrientes del Grupo Metrovacesa: Durante el primer semestre del ejercicio 2010 Grupo ha vendido determinados activos que explotaba en régimen de alquiler. El resultado de dichas ventas ha proporcionado una entrada neta en caja de 76 millones de euros. Cabe destacar la venta del "Triangulo Princesa" que ha generado una entrada neta en caja de 47 millones de euros una vez descontada la amortización de la deuda asociada a dicho activo y demás gastos de la operación.

Dicha entrada de tesorería permite al Grupo reducir su nivel de endeudamiento y atender puntualmente a los pagos propios de su negocio, reduciendo así la incertidumbre de continuidad de negocio.

El Grupo Metrovacesa está actualmente en negociaciones con las entidades financieras para concluir sobre las características del proceso de reestructuración de la deuda; por este motivo y dado que a la fecha de emisión de este informe aún no está concluido, no es posible detallar por el momento dicho proceso, si bien probablemente se llevará a cabo en un corto plazo de tiempo y previsiblemente posibilitará la viabilidad de la Sociedad a largo plazo.

**Respecto de la incertidumbre manifestada por el auditor sobre la valoración de las existencias e inversiones inmobiliarias de Metrovacesa, S.A. y Sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2009**

El valor de mercado de los activos (Inversiones inmobiliarias, inmovilizado material, inmovilizado en curso y existencias) a 31 de diciembre de 2009, se obtuvo de las actualizaciones internas realizadas por el Grupo Metrovacesa de los informes de los expertos independientes, BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A. y Savills (este último valoró la parte de suelo y promoción) con fecha 30 de septiembre de 2009. Es por esto que los Administradores de la Sociedad Dominante consideraron que dichas actualizaciones internas reflejaban la imagen fiel de dichos activos a dicha fecha.

En el contexto de la reestructuración de la deuda en el que se encuentra inmerso Metrovacesa, se ha iniciado un nuevo proceso de valoraciones con expertos externos independientes, a los que se les solicitarán informes certificados de valor. Dichas valoraciones actualizadas deben ser lo más cercanas posibles al cierre de la refinanciación, que se estima pueda tener lugar en el cuarto trimestre del ejercicio 2010. Por dicho motivo, y al efecto de no duplicar gastos ni esfuerzos innecesariamente, lo que iría en perjuicio de la propia Sociedad, los administradores han decidido no solicitar valoraciones externas certificadas para los estados financieros semestrales consolidados a 30 de junio de 2010.

Las nuevas valoraciones en base a tasadores expertos independientes se incluirán previsiblemente durante el presente ejercicio, no siendo descartable que como consecuencia de las mismas se produzcan ajustes adecuados a las actuales circunstancias del mercado.

Atentamente,

Eduardo Paraja Quirós  
Consejero Delegado