

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 25 de febrero de 2011, 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 25 de febrero de 2011, 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 2010, 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, 25 de febrero de 2010

Fdo. D. Lucas Osorio Iturmendi

Secretario del Consejo de Administración

D. Vitalino Nafría Aznar
Presidente

D. Eduardo Paraja Quirós
Consejero Delegado

D. Juan Delibes Liniers
Vocal

D. Antonio José Béjar González
Vocal

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

D. Carlos Muñoz González-Blanch
Vocal

D. José María Fernández Conquero
Vocal

D. Sixto Jiménez Muniáin
Vocal

D. Alberto Peña Pesqueira
Vocal

D. Juan Jiménez Delgado
Vocal

METROVACESA, S.A

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2010 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 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 3.a) de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 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 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 3.c) de la memoria adjunta, en la que se menciona que la situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. Esta situación ha afectado a la Sociedad, que ha incurrido en pérdidas significativas desde el ejercicio 2008 y que presenta actualmente patrimonio neto negativo (véase Nota 13). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2010 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, 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 (véase Nota 3.c).

Considerando lo anterior, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos, especialmente los inmobiliarios y los activos por impuestos diferidos, 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. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Notas 7,8 y 10, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo cual debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas.

5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, cabe señalar que, de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad han formulado, de forma separada, cuentas anuales consolidadas del Grupo de Sociedades del que Metrovacesa, S.A. es sociedad dominante, para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, siguiendo el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría sobre dichas cuentas anuales consolidadas en el que expresamos una opinión favorable. En la Nota 1 de la memoria adjunta se exponen las principales magnitudes consolidadas del Grupo.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores de 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 2010. 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. nº S0692

Javier Parada Pardo
25 de febrero de 2011

Metrovacesa, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Correspondientes al ejercicio 2010

METROVACESA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la	31/12/2010	31/12/2009	PASIVO	Notas de la	31/12/2010	31/12/2009
	Memoria				Memoria		
ACTIVO NO CORRIENTE		4.408.883	4.477.778	PATRIMONIO NETO	Nota 13	(644.147)	(448.447)
Inmovilizado intangible	Nota 6	3.529	19.540	FONDOS PROPIOS-		(611.521)	(417.462)
Fondo de comercio		-	12.391	Capital		104.480	104.480
Aplicaciones informáticas		3.529	7.149	Capital suscrito			
Inmovilizado material	Nota 7	493.405	794.048	Reservas		20.896	20.896
Terrenos y construcciones		2.786	2.991	Legal y estatutarias		73.988	83.589
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.621	6.277	Otras reservas		(23.585)	(33.650)
Inmovilizado en curso y anticipos		484.998	784.780	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(592.776)	(196.886)
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	1.302.063	1.208.158	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(194.524)	(395.891)
Inmuebles para arrendamiento		1.302.063	1.208.158	Resultado del ejercicio		(32.626)	(30.985)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9.c	1.956.643	1.926.383	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(32.626)	(30.985)
Instrumentos de patrimonio		1.756.144	1.785.786	Operaciones de cobertura			
Créditos a empresas		200.499	140.597			2.226.770	2.291.764
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.a	25.071	34.688	PASIVO NO CORRIENTE		486.381	357.081
Instrumentos de patrimonio		4.364	6.060	Provisiones a largo plazo	Nota 14.1	1.460.889	1.622.426
Créditos a terceros y vinculadas		172	2.881	Deudas a largo plazo	Nota 15.1	1.343.901	1.508.140
Otros activos financieros		20.535	25.747	Deudas con entidades de crédito		46.608	44.264
Activos por impuesto diferido	Nota 18	628.172	494.961	Derivados		70.380	70.022
				Otros pasivos financieros		237.363	268.914
ACTIVO CORRIENTE		1.442.326	1.642.212	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 17	42.137	43.343
Existencias	Nota 10	885.366	1.096.703	Pasivos por impuesto diferido	Nota 18		
Materias primas y otros aprovisionamientos		752.413	807.114			4.268.586	4.276.673
Productos en curso		40.246	108.479	PASIVO CORRIENTE		41.982	45.493
Productos terminados		78.621	166.971	Provisiones a corto plazo	Nota 14.1	3.758.777	3.793.250
Anticipos a proveedores		14.086	14.139	Deudas a corto plazo	Nota 15.2	3.755.753	3.782.595
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 11	473.163	490.541	Deudas con entidades de crédito		3.024	10.655
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		21.130	25.303	Otros pasivos financieros		341.028	242.782
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	439.395	449.327	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17	126.799	194.457
Deudores varios		10.426	14.240	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 16	79.267	111.433
Personal		32	45	Proveedores		1.675	1.802
Activos por impuesto corriente		-	-	Acreeedores varios		13.429	14.935
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	2.180	1.626	Personal		27	38
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9.c	7.868	7.232	Pasivos por impuesto corriente	Nota 18	7.344	24.285
Créditos a empresas		7.868	7.232	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	25.057	41.964
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.b	20.152	29.922	Anticipos de clientes		-	691
Instrumentos de patrimonio		18	18	Periodificaciones a corto plazo			
Créditos a empresas		646	1.887				
Otros activos financieros		19.488	28.017				
Periodificaciones a corto plazo		-	-				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 12	55.777	17.814				
Tesorería		55.777	17.814				
TOTAL ACTIVO		5.851.209	6.119.990	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		5.851.209	6.119.990

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2010.

METROVACESA, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 21.g	394.215	573.354
Ventas		315.330	490.018
Prestación de servicios		2.741	2.621
Ingresos financieros		76.144	80.715
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(170.071)	(257.329)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		124	-
Aprovisionamientos	Nota 21.a	(99.215)	(144.144)
Consumo de mercaderías		(24.768)	(1.753)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(33.669)	(89.485)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 10	(40.778)	(52.906)
Otros ingresos de explotación		2.048	2.900
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.048	2.900
Gastos de personal	Nota 21.c y d	(18.868)	(33.829)
Sueldos, salarios y asimilados		(15.458)	(29.059)
Cargas sociales		(3.410)	(4.770)
Otros gastos de explotación		(49.954)	(102.996)
Servicios exteriores	Nota 21.f	(22.496)	(40.400)
Tributos		(11.373)	(9.792)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(7.501)	(45.882)
Otros gastos de gestión corriente		(8.584)	(6.922)
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(28.755)	(29.042)
Excesos de provisiones		4.659	41.129
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(97.914)	(129.642)
Deterioros y pérdidas	Notas 7 y 8	(210.597)	(184.293)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 8	112.683	54.651
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(63.731)	(79.599)
Ingresos financieros	Nota 21.h	2.419	2.361
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En terceros		2.419	2.361
Gastos financieros	Nota 21.h	(161.275)	(178.510)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(83)	(471)
Por deudas con terceros	Nota 15.2	(173.137)	(202.899)
Gastos financieros capitalizados	Notas 7 y 10	11.945	24.860
Diferencias de cambio	Nota 19	(1)	1.039
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 9 y 14.1	(56.838)	(301.663)
Deterioros y pérdidas	Nota 21. i	(141.931)	(305.746)
Resultados por enajenaciones y otros	Nota 21. j	85.093	4.083
RESULTADO FINANCIERO		(215.695)	(476.773)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(279.426)	(556.372)
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	84.902	160.481
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(194.524)	(395.891)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(194.524)	(395.891)

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2010.

METROVACESA, S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Reservas	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2009	104.480	107.748	(38.167)	(196.886)	(6.923)	(29.748)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(395.891)	(24.062)	(419.953)
Operaciones con accionistas						
- Distribución de dividendos	-	(196.886)	-	196.886	-	-
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	(3.263)	4.517	-	-	1.254
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2009	104.480	(92.401)	(33.650)	(395.891)	(30.985)	(448.447)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(194.524)	(1.641)	(196.165)
Operaciones con accionistas						
- Distribución de resultado	-	(395.891)	-	395.891	-	-
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	(9.600)	10.065	-	-	465
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010	104.480	(497.892)	(23.585)	(194.524)	(32.626)	(644.147)

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 2010.

METROVACESA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 21	(194.524)	(395.891)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 14	67.631	(43.329)
- Efecto impositivo	Nota 14	(20.289)	12.998
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		47.342	(30.331)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(69.975)	8.956
- Efecto impositivo		20.993	(2.687)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(48.983)	6.269
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(196.165)	(419.953)

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2010.

METROVACESA, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	206.677	247.509
1. Resultado antes de impuestos	(279.426)	(556.372)
2. Ajustes del resultado:		
(+) Amortización del inmovilizado	417.324	530.858
(+/-) Otros ajustes del resultado	28.755	29.042
Excesos de provisiones	388.569	501.816
Deterioros y pérdidas	(4.659)	(41.129)
	393.228	542.945
3. Cambios en el capital corriente	191.186	375.249
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
(-) Pagos de intereses	(122.407)	(102.226)
(+) Cobros de dividendos	(191.255)	(217.153)
(+) Cobros de intereses	73.962	80.715
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	2.419	2.361
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	-	-
	(7.533)	31.851
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	17.231	38.831
1. Pagos por inversiones:		
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(161.888)	(141.099)
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(844)	-
(-) Otros activos financieros	(71.624)	(141.099)
(-) Otros activos	(89.420)	-
	-	-
2. Cobros por desinversiones:		
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	179.119	179.930
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	101.081	-
(+) Otros activos financieros	72.826	87.950
(+) Otros activos	5.212	91.980
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	(185.945)	(292.341)
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:		
(+) Emisión	10.065	4.517
(-) Amortización	-	-
(-) Adquisición	-	-
(+) Enajenación	-	-
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	10.065	4.517
2. Obtención neta de nueva financiación con entidades de crédito		
(+) Obtención neta de nueva financiación con entidades de crédito	(196.010)	(296.858)
(-) Devolución y amortización	-	226.950
	(196.010)	(523.808)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	37.963	(6.001)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	17.814	23.815
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	55.777	17.814
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		
(+) Caja y bancos	55.777	17.814
(+) Otros activos financieros	-	-
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	-	-
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	55.777	17.814

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2010 y 2009

Metrovacesa, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2010

1. Constitución, actividad y régimen legal de la Sociedad

a) *Constitución y domicilio social*

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.

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 Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.U., Star Inmogestión, S.A.U., Loin, S.A.U., y Monteburgos, S.L.U.

Con fecha 4 de octubre de 2010 se trasladó el domicilio social de la Plaza Carlos Trías Bertrán 7 (Madrid) a la Calle Quintanavides 13, Las Tablas, Madrid.

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 de Capital.

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 2010 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 25 de febrero de 2011. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A. celebrada el 29 de junio de 2010 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 7.775.107 y 380.036 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 89.908 miles de euros y a un importe de 740.231 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 tendientes 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 26,85% 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.

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 26,85% pasó 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 9).

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.

Con fecha 29 de diciembre de 2009, Barclays Bank S.A. obtuvo 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 0,156% 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 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la misma, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El marco normativo es el establecido en:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil
2. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales
3. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias
4. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2010.

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 de la Sociedad (véanse Notas 7, 8 y 10). En relación con el valor de mercado de los activos de la Sociedad se han obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2010. El valor de mercado de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2009 se calculó realizando una actualización interna de las tasaciones realizadas al 30 de septiembre de 2009.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 6, 7, 8, 9 y 10)
- 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 14).
- La valoración de la participación en Gecina (véase Nota 9).
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (véase Nota 18).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, 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.

Durante el último trimestre 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 2011. La Sociedad entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y especialmente el cambio en el perfil de riesgo de la misma 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 2011.

La Sociedad ha incurrido en pérdidas en los últimos ejercicios, lo que ha provocado que al 31 de diciembre de 2010 el patrimonio neto y el fondo de maniobra sean negativos. No obstante la situación de patrimonio neto negativo, según se indica en la Nota 13, la Sociedad no se encuentra inmersa en la causa de disolución establecida en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. 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 15), la tesorería generada por la venta de Metropark Aparcamientos, S.A. (véase Nota 9), la posibilidad de continuar con las ventas de activos inmobiliarios (véase Nota 8), el cobro del dividendo de Gecina (véase Nota 21.g) así como el presupuesto para el ejercicio 2011 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 la firma de un acuerdo de reestructuración de su deuda con entidades financieras y algunas ventas de activos que permitan atender a las necesidades de tesorería del ejercicio 2011.

d) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2010 no se han producido cambios de criterios contables adicionales significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2009.

e) Comparación de la información

Con fecha 24 de septiembre de 2010 fue publicado en el BOE el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

Conforme a las reglas de transición establecidas, estas modificaciones se han aplicado de forma prospectiva a partir del 1 de enero de 2010, sin que hayan tenido ningún impacto significativo. De la misma forma, de acuerdo a dichas reglas, la Sociedad ha optado por presentar el comparativo sin adaptar a los nuevos criterios, de forma que estas cuentas anuales se consideran como iniciales a los efectos de los principios de uniformidad y comparabilidad.

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 2009.

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 2010, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Miles de euros
Pérdidas obtenidas en el ejercicio	(194.524)
Distribución:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(194.524)
	(194.524)

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 2010, de acuerdo con las establecidas por el marco normativo aplicable 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 estaba 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.

En el ejercicio 2010 se ha procedido a realizar el test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose a registrar la correspondiente corrección valorativa por el valor neto del mismo al 31 de diciembre de 2010 (véase Nota 6).

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:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se

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

- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las 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).

En el caso de sociedades participadas con patrimonio neto negativo, la Sociedad sigue la política de provisionar dicho patrimonio neto negativo hasta el límite de las cuentas por cobrar, préstamos y garantías otorgadas a la filial.

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 efecto 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 Metrovacesa al 31 de diciembre de 2010 cumplían en un alto porcentaje 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 2010 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 2010 y 2009 la Sociedad mantiene 680.977 y 709.037 acciones propias, respectivamente, valoradas por un importe de 23.585 y 33.650 miles de euros, respectivamente. En la Nota 13 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 2010 y 2009 la cifra total de acciones de la sociedad en el balance representaba el 0,98% y 1,02%, 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 "Aprovisionamientos" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta la dotación, en concepto de provisión para terminación de obra, de 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.

La Sociedad clasifica los dividendos e ingresos financieros provenientes de empresas del grupo y asociadas como "Importe neto de la cifra de negocios" en base a la Consulta 2 del BOICAC 79 emitida en el ejercicio 2009.

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 2010 y 2009 existe una provisión por este concepto que asciende a 1.943 miles de euros y 4.294 miles de euros respectivamente y se encuentran registrada en los epígrafes "Remuneraciones pendientes de pago" del balance de situación adjunto.

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 desde el 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.

6. Inmovilizaciones intangibles

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2010 y 2009, son los que se muestran a continuación:

Ejercicio 2010:

	Miles de euros			
	01/01/2010	Altas	Bajas	31/12/2010
Coste:				
Fondo de comercio	18.972	-	(18.972)	-
Propiedad industrial	11	-	-	11
Aplicaciones informáticas	31.941	217	-	32.158
	50.924	217	(18.972)	32.169
Amortización acumulada:				
Fondo de comercio	(6.581)	-	6.581	-
Propiedad industrial	(11)	-	-	(11)
Aplicaciones informáticas	(24.792)	(3.837)	-	(28.629)
	(31.384)	(3.837)	6.581	(28.640)
Inmovilizado intangible	19.540			3.529

Ejercicio 2009:

	Miles de euros			
	01/01/2009	Altas	Bajas	31/12/2009
Coste:				
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
Amortización acumulada:				
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)
Inmovilizado intangible	20.361			19.540

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 2010 y 2009 ascienden a 17.410 y 14.240 miles de euros respectivamente que se corresponden con el inmovilizado registrado bajo el epígrafe "Propiedad industrial" y "Aplicaciones informáticas".

Deterioros

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad, las previsiones de resultados y flujos de caja descontados atribuibles a Metrovacesa, S.A. por parte del fondo de comercio de Zabálburu se ha decidido deteriorar en el ejercicio 2010 dicho fondo de comercio, registrándose la pérdida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta.

7. Inmovilizaciones materiales

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2010 y 2009, son los que se muestran a continuación:

Ejercicio 2010:

	Miles de euros				
	01/01/2010	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2010
Coste:					
Inmuebles para uso propio	3.190	36	-	-	3.226
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10.941	776	(1.011)	-	10.706
Otro Inmovilizado material	5.836	91	-	-	5.927
Inmovilizado en curso y anticipos	1.007.822	32.217	(5.025)	(213.799)	821.216
	1.027.789	33.120	(6.036)	(213.799)	841.075
Deterioro:					
Inmuebles para uso propio	(72)	(158)	-	-	(230)
Inmovilizado en curso	(223.042)	(164.637)	6.475	44.986	(336.218)
	(223.114)	(164.795)	6.475	44.986	(336.448)
Amortización Acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(128)	(80)	-	-	(208)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(5.100)	(912)	549	-	(5.463)
Otro Inmovilizado material	(5.399)	(151)	-	-	(5.550)
	(10.627)	(1.143)	549	-	(11.221)
Inmovilizado material neto	794.048				493.405

Ejercicio 2009:

	Miles de euros				
	01/01/2009	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2009
Coste:					
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
	1.115.708	87.583	(43.943)	(131.559)	1.027.789
Deterioro:					
Inmuebles para uso propio	-	(72)	-	-	(72)
Inmovilizado en curso	(61.443)	(164.332)	2.630	103	(223.042)
	(61.443)	(164.404)	2.630	103	(223.114)
Amortización Acumulada:					
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)
	(9.535)	(1.092)	-	-	(10.627)
Inmovilizado material neto	1.044.730				794.048

Inmuebles para uso propio

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

Anticipos e inmovilizado en curso

Las adiciones más significativas en el inmovilizado en curso en el ejercicio 2010 por importe de 9.797 miles de euros se corresponden a las reformas que se están llevando a cabo en 19 de las plantas del edificio Torre de Madrid, a las obras realizadas en un complejo de oficinas en Las Tablas (Madrid) por importe de 6.112 miles de euros, a las obras de urbanización que se están ejecutando en un solar de uso terciario-oficinas sito en Valdebebas (Madrid) por importe de 5.026 miles de euros y al centro comercial situado en Reus por importe de 1.503 miles de euros.

Las bajas más significativas del ejercicio 2010 corresponden a la devolución de un anticipo entregado para la opción de compra de un suelo situado en León por importe de 1.700 miles de euros.

Los traspasos durante el ejercicio 2010 a la cuenta de "Inmuebles para arrendamiento" del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" corresponden fundamentalmente a la entrada en explotación de un complejo de oficinas en Las Tablas (Madrid) por importe de 91.462 miles de euros, un hotel en Diagonal 199 (Barcelona), por importe de 52.444 miles de euros, un edificio de oficinas en Arturo Soria (Madrid), por importe de 44.305 miles de euros, un edificio de oficinas en Fuente La Mora (Madrid), por importe de 14.931 miles de euros y por la entrada en explotación de parte del edificio Torre Madrid por importe de 9.009 miles de euros.

Del coste registrado en el epígrafe "Anticipos e Inmovilizado en Curso" durante los ejercicios 2010 y 2009, corresponde al valor de los solares un importe de 674.367 y 736.995 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 no existen compromisos de compra de inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2009 existían compromisos de compra por un importe de 62.668 miles de euros, de los cuales se habían materializado en pagos un importe de 27.455 miles de euros encontrándose registrados 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 2010 y 2009 han ascendido a 3.705 y 13.575 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 2010 y 2009 la Sociedad mantiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 6.602 y 6.357 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 2010 y 2009 asciende respectivamente a 3.417 y 4.894 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 201 y 203 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen activos en curso por importe de 51.135 y 143.596 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos respectivamente, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 34.003 y 82.032 miles de euros (véase Nota 15).

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 2010 y 2009 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 336.448 y 223.114 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). Las pérdidas por deterioro se encuentran recogidas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta y han ascendido a 158.320 miles de euros en 2010 (161.774 miles de euros en 2009).

8. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2010 y 2009, son los que se muestran a continuación:

Ejercicio 2010:

	Miles de euros				
	01/01/2010	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2010
Coste:					
Inmuebles para arrendamiento	1.435.538	32.132	(65.968)	213.728	1.615.430
	1.435.538	32.132	(65.968)	213.728	1.615.430
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamiento	(36.777)	(58.158)	18.272	(44.986)	(121.649)
	(36.777)	(58.158)	18.272	(44.986)	(121.649)
Amortización Acumulada:					
Inmuebles para arrendamiento	(190.603)	(23.775)	22.660	-	(191.718)
	(190.603)	(23.775)	22.660	-	(191.718)
Inversiones inmobiliarias	1.208.158				1.302.063

Ejercicio 2009:

	Miles de euros				
	01/01/2009	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2009
Coste:					
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
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamiento	(17.137)	(19.889)	352	(103)	(36.777)
	(17.137)	(19.889)	352	(103)	(36.777)
Amortización Acumulada:					
Inmuebles para arrendamiento	(173.129)	(23.510)	5.642	394	(190.603)
	(173.129)	(23.510)	5.642	394	(190.603)
Inversiones inmobiliarias	1.145.724				1.208.158

Inmuebles para arrendamiento

Con fecha 26 de marzo de 2010 la Sociedad ejerció una opción de compra que tenía sobre un hotel en Barberá del Vallés (Barcelona) por importe de 13.257 miles de euros.

Las bajas más significativas durante el ejercicio 2010 se deben a la venta del Triángulo Princesa, por un coste 43.355 miles de euros, obteniendo un beneficio de 90.922 miles de euros; una residencia para la tercera edad situada en Valencia, por un coste de 7.006 miles de euros, obteniendo una pérdida de 1.149 miles de euros; al hotel Maquinista (Barcelona) por un coste de 5.342 miles de euros, obteniendo un beneficio de 2.609 miles de euros; viviendas situadas en la Torre Madrid con un coste de 3.182 miles de euros, obteniendo un beneficio de 5.904 miles de euros y un edificio de oficinas situado en el Plantío (Madrid) con un coste de 5.679 miles de euros, obteniendo un beneficio de 6.116 miles de euros. Dichos beneficios y pérdidas han sido registrados en el epígrafe de "Resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Los traspasos más significativos del ejercicio 2010 se corresponden a la entrada en explotación de un complejo de oficinas en Las Tablas (Madrid), por importe de 91.462 miles de euros; un hotel en Diagonal 199 (Barcelona), por importe de 52.444 miles de euros; un edificio de oficinas en Arturo Soria (Madrid), por importe de 44.305 miles de euros; un edificio de oficinas en Fuente La Mora (Madrid), por importe de 14.931 miles de euros; y por la entrada en explotación de parte del edificio Torre Madrid por importe de 9.009 miles de euros.

Del total del coste registrado en este epígrafe durante los ejercicios 2010 y 2009, un importe de 674.140 y 559.613 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los solares.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen activos inmobiliarios por importe de 1.437.260 y 712.225 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 2.196.080 y 1.446.556 miles de euros, respectivamente (véase Nota 15).

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados por importe de 33.974 y 31.494 miles de euros, respectivamente.

El valor de las inversiones inmobiliarias, inmovilizado material y en curso de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009, calculado en función de tasaciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.072.019 y 3.386.986 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 evolución del mercado patrimonial en el ejercicio 2011 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 2010 y 2009 el Grupo ha registrado unas pérdidas por deterioro para inversiones inmobiliarias por importe de 121.649 y 36.777 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 las dotaciones del ejercicio, que han ascendido a 39.886 y 19.537 miles de euros en 2010 y 2009, respectivamente, se encuentran recogidos 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 2010 y 2009, se sitúa en un 85,20% y 87,13% 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 ² 2010 (*)	Superficie alquilable m ² 2009 (*)
En Oficinas	459.803	430.718
En Garajes	254.886	245.893
En Hoteles	108.592	129.497
En Centros Comerciales	103.523	103.523
En Locales	26.903	32.575
Otros	16.248	16.061
En Viviendas	12.223	13.893
En Trasteros	1.207	1.143
En Industrial	500	500
Residencia 3ª Edad	-	3.259
Total	983.885	977.062

(*) 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 2010 y 2009 es el siguiente:

Categorías	Miles de euros					
	Clases instrumentos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	20.535	25.747	20.535	25.747
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	172	2.881	172	2.881
Activos financieros disponibles para la venta: - Valorados a valor razonable	4.364	6.060	-	-	4.364	6.060
Total	4.364	6.060	20.707	28.628	25.071	34.688

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 2010 y 2009 asciende a 20.535 y 25.747 miles de euros, respectivamente, incluye 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 17.838 y 20.387 miles de euros, y depósitos por importe de 2.697 y 5.360 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros disponibles para la venta

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

	Miles de euros	
	31/12/2010	31/12/2009
Benicassim Golf, S.L.	-	1.695
Parque Central Agente Urbanizador	1.950	1.950
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	1.782	1.782
Otros	755	756
Total Coste	4.487	6.183
Deterioro	(123)	(123)
Total Activos financieros disponibles para la venta	4.364	6.060

Con fecha 23 de diciembre de 2010 Metrovacesa, S.A ha procedido a permutar su participación en la Sociedad Benicassim Golf, S.L. y un crédito concedido a dicha Sociedad por importe de 3.829 miles de euros, por un suelo situado en la localidad de Benicassim (Castellón). El precio asignado en el contrato de compraventa, a la participación ha sido de 10.133, siendo el precio del suelo de 23.627 miles de euros. Dicha operación ha generado un beneficio de 8.438 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 21 j). No obstante lo anterior, la Sociedad ha registrado una provisión por deterioro del activo adquirido equivalente al margen obtenido en la venta de la participación, con objeto de eliminarlo.

b) Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Clases instrumentos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
- Mantenidos para negociar	18	18	-	-	18	18
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	19.488	28.017	19.488	28.017
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	646	1.887	646	1.887
Total	18	18	20.134	29.904	20.152	29.922

El epígrafe de “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 de “Créditos y otros” asciende a 19.488 y 28.017 miles de euros, recoge principalmente el dividendo a cobrar de la sociedad del grupo Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U., por importe de 17.006 miles de euros y 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.

El epígrafe de “Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias mantenidos para negociar” del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 18 miles de euros en ambos ejercicios, recoge valores negociables de otras empresas que la Sociedad tiene previsto liquidar en el corto plazo.

Deterioros:

A 31 de diciembre de 2010 y 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 2010 y 2009 es el siguiente:

	No corriente		Corriente	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Instrumentos de patrimonio	1.756.144	1.785.786	-	-
Créditos y otros	200.499	140.597	7.868	7.232
Total Inversiones en patrimonio en empresas de grupo, asociadas y multigrupo	1.956.643	1.926.383	7.868	7.232

Instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2010 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.	100,00%	-	1.428	(1.428)	-
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	(654)	100
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	50,00%	-	3.770	(2.349)	1.421
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	50,00%	-	5.776	(428)	5.348
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	100,00%	-	8.247	(3.830)	4.417
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%	-	243	-	243
Grupo Pegesa	50,00%	-	6.536	-	6.536
Metropolitana Castellana, S.L.	10,00%	90,00%	4.073	-	4.073
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	100,00%	-	1.125	(104)	1.021
Acoghe, S.L.	100,00%	-	1.634	(1.249)	385
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	(147)	171
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	100,00%	-	60	-	60
Metrovacesa Grundstück, GmbH	100,00%	-	4.029	(3.204)	825
Metrovacesa Deutschland, GmbH	100,00%	-	28	-	-
Metrovacesa Objekt, GmbH & Co.KG	-	100,00%	-	-	-
Sadorma 2003, S.L.	99,86%	0,14%	7.250	(7.250)	-

	% Participación Directa	% Participación Indirecta	Miles de euros		
			Valor de la Inversión	Deterioro	Valor Neto Contable
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%	-	1.260	-	1.260
Espacios del Norte, S.A.	20,00%	-	301	(301)	-
Valdicsa, S.A.	33,33%	-	1.402	(357)	1.045
L'Esplay Valencia, S.L.	37,43%	-	225	-	225
Metrovacesa Mediterrané, S.A.S	49,00%	51,00%	15.111	-	15.111
Grupo Asturcontinental	45,00%	-	534	-	534
Grupo Coto de los Ferranes	45,00%	-	2.283	-	2.283
Promociones Vallebramen, S.L.	100,00%	-	15.901	(15.901)	-
Resiter Integral, S.A.	100,00%	-	109	-	109
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	50,00%	-	-	-
Habitatrix, S.L.	100,00%	-	2.522	(2.522)	-
Pentapolitano, S.L.	100,00%	-	480.112	(403.721)	76.391
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%	-	-	-
Metrovacesa Access Tower GmbH	100,00%	-	65.642	(33.904)	37.637
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	(29.841)	6.077
Medea	96,70%	-	3.000	(3.000)	-
Gecina	26,85%	-	1.452.352	-	1.452.352
Varitelia Distribuciones, S.L	100,00%	-	3	(3)	-
Jelone Holding BV	100,00%	-	146.405	(146.405)	-
MCHG Phillippen Beheer BV	-	100,00%	-	-	-
SCI Tour Signal	5,00%	95,00%	-	-	-
Total			2.413.028	(656.884)	1.756.144

El resumen del patrimonio según los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 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	(3.166)	1.905	(1.200)
Metroparque, S.A.	56.194	30.568	6.651	93.413
Promotora Metrovacesa, S.L.	18.278	(6.449)	(2.834)	8.995
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	363	606	52	1.021
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	3.497	930	-	4.427
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	500	2.616	(158)	2.958
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	(693)	(633)	(540)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	(696)	(634)	(543)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	(695)	(634)	(542)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	786	(697)	(634)	(544)
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	2.257	120	(3.266)	(889)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	16	(10)	66
Holdering Jaureguizar 2002, S.A.	1.481	12.628	2	14.110
Metropolitana Castellana, S.L.	743	10.032	3.726	14.501
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	7.543	(4.580)	(120)	2.843
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	13.029	(2.593)	261	10.697
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	2.500	1.903	15	4.417
Fonfir I, S.L.	3	31	165	199
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	4.958	33.186	2.445	40.590
Espacios del Norte, S.A.	1.503	(1.680)	(3)	(181)
L'Esplay Valencia, S.L.	601	179	-	780
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	450	324	(257)	518
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	1.350	54.885	(15)	56.220
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	1.000	2.743	9	3.753
Acoghe, S.L.	1.600	(1.047)	(168)	385
Metrovacesa Grundstück GmbH	4.025	(3.084)	(116)	825
Metrovacesa Deutschland GmbH	25	(1.221)	391	(805)
Valdicsa, S.A.	4.207	(1.973)	(104)	2.130
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	481	6.650	(122)	7.009
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	4.808	25.192	752	30.752
Resiter Integral, S.A.	120	38	84	243
Valnim Edificaciones, S.L.	239	30	(1)	269
Promociones Vallebramen, S.L.	3.020	3.321	(19.504)	(13.164)
Sadorma 2003, S.L.	7.260	(9.146)	(1.189)	(3.075)
Global Murex Iberia, S.L.	14	(15.540)	(2)	(15.529)
Habitatrix, S.L.	2.523	(7.319)	(3.979)	(8.774)
Pentapolitano, S.A.	1.060	75.393	(20)	76.434
Gecina	469.615	2.951.014	275.037	3.695.666
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U.	55.087	1.547	890	57.523
MVC Access Tower, GmbH	65.639	(25.599)	(8.703)	31.337
Vertiarama, S.L.	3	(66.547)	(17.153)	(83.698)
Global Carihueta, S.A.	4	(3)	(0)	(0)

	Miles de euros			
	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	3	(40.260)	(6.462)	(46.719)
Varitelia Distribuciones, SL	3	(74.906)	(62.901)	(173.804)
Jelone Holding BV	25	(47.975)	(1.231)	(49.181)
Metrovacesa France, S.A.S.	35.918	(28.708)	(505)	6.705
Medea, S.A.	544	(1.685)	(211)	(1.352)
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	36.867	(24.560)	(8.645)	3.662
SCI Tour Signal, S.A.S.	1	(1)	(0)	(1)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	6.972	4.716	2.496	14.184
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	14.010	2.245	1.002	17.258
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	5.437	41.447	747	47.630
Metrovacesa Objekt GmbH & Co.KG	3.711	(725)	(2.988)	2
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	24.000	(582)	1.415	24.833
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	18.000	(5.714)	1.031	11.795
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	6.000	(24.606)	(13.530)	(32.136)
Project Maple I, BV	474.641	(474.820)	(25)	(203)
MCHG Phillippen Beheer BV	31	(47.872)	(1.220)	(49.061)

La sociedad Gecina cotiza en el mercado bursátil francés, siendo la cotización media del último trimestre del ejercicio 2010 y al 31 de diciembre de 2010 de 85,15 y 82,31 euros por acción, respectivamente.

Los movimientos más significativos del ejercicio se detallan a continuación:

Participaciones en empresas del grupo

Con fecha 27 de enero de 2010, se ha procedido a la venta de la sociedad del grupo Metropark Aparcamientos, S.A con un coste de 17.140 miles de euros, por importe de 99.706 miles de euros. En el contrato de venta se establecía adicionalmente la aportación por parte de Metrovacesa, S.A., de 4.330 miles de euros para cubrir los futuros gastos de diversos proyectos en curso que se estaban llevando a cabo en Metropark Aparcamientos, S.A. y que fueron abonados por Metrovacesa, S.A en el mismo momento de la operación de compraventa. Dicha operación ha generado un beneficio total antes de impuestos de 76.655 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación de Instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 21j).

Participaciones en empresas asociadas

Durante el ejercicio 2010 no se han producido adquisiciones ni enajenaciones significativas de participaciones en empresas asociadas.

Deterioros:

Al 31 de diciembre de 2010, las pérdidas por deterioro registradas en estos epígrafes son los siguientes:

	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Dotación	Aplicación	Traspasos	Saldo final
Provisión por depreciación de instrumentos de patrimonio	629.805	27.372	(291)	-	656.886
Total	629.805	27.372	(291)	-	656.886

La provisión más significativa registrada en el ejercicio 2010 por depreciación de instrumentos de patrimonio corresponde a Promociones Vallebramen, S.L. y MVC Access Tower, GmbH por importe de 13.547 miles de euros y 8.702 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, según se indica en la Nota 14.1., en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación adjunto se incluyen las provisiones registradas por la Sociedad en relación con el patrimonio neto negativo de sus sociedades participadas.

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	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Créditos a empresas del grupo				
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	-	-	1.727	1.334
Metrovacesa Grundstück, GmbH	8.649	10.309	1.667	1.519
Metrovacesa Deutschland, GmbH	749	1.045	30	15
Project Maple I, BV	133	44	13	3
Metrovacesa Access Tower	349	349	-	-
Jelone Holding, B.V.	81	81	7	5
MCHG Philippen Beheer B.V.	52.190	50.570	3.873	4.257
Metrovacesa France, S.A.S	39.183	20.919	397	-
Koegnissallee Immobilien I KG	-	457	-	-
Koegnissallee Immobilien II KG	-	1.062	-	-
Koegnissallee Immobilien III KG	-	1.758	-	-
Koegnissallee Immobilien IV KG	-	337	-	-
Koegnissallee Immobilien V KG	-	775	-	-
Espacios del Norte	65	65	-	-
Valdicsa, S.A.	350	343	25	20
Medea, S.A.	1.358	1.068	98	78
Promotora Metrovacesa, S.L.	696	-	10	-
Vailen Management, S.L.	2	-	-	-
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	394	-	-	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	394	-	-	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	394	-	-	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	394	-	-	-
Metrovacesa Mediterrané, S.A.S.	11.883	180	21	1
Varitelia Distribuciones	30.800	22.800	-	-
Global Murex Iberia	27.623	27.623	-	-
Vertiarama,, S.L.	7.000	-	-	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	17.800	800	-	-
Global Carihuela	10	10	-	-
Deincasa	2	2	-	-
Total Coste	200.499	140.597	7.868	7.232
Deterioro	-	-	-	-
Total Créditos Empresas del Grupo y Asociadas	200.499	140.597	7.868	7.232

Con fecha 31 de Mayo de 2010, Metrovacesa, S.A. cedió a su filial francesa Metrovacesa France, S.A.S. la cuenta por cobrar derivada de la venta del Triángulo Princesa (véase Nota 8) por importe de 25.000 miles de euros, dicha crédito se irá cancelando simultáneamente al vencimiento de los efectos entregados por el comprador. Con fecha 7 de julio de 2010, Metrovacesa, S.A. acuerda con las sociedades dependientes Varitelia Distribuciones, S.L., Vertiarama, S.L. y Desarrollos Estructurales Vaines, S.L. la concesión de créditos participativos por importe de 8.000, 7.000 y 17.000 miles de euros, respectivamente. El vencimiento fijado para los tres préstamos ha sido el 30 junio de 2014.

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. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2010	31/12/2009
Terrenos y solares	752.413	807.114
Obra en curso de construcción de ciclo largo	40.246	65.546
Obra en curso de construcción de ciclo corto	-	42.933
Edificios construidos	78.621	166.971
Anticipos de proveedores	14.086	14.139
Total	885.366	1.096.703

El movimiento habido durante los ejercicios 2010 y 2009 en el epígrafe de "Existencias" ha sido el siguiente:

Ejercicio 2010:

	Miles de euros						
	01/01/2010	Altas	Bajas	Traspaso a solares	Traspaso a Edificios Terminados	Traspaso a otros	31/12/2010
Terrenos y solares	859.553	35.120	(40.957)	(178)	-	(2.659)	850.879
Obra en curso	119.516	9.469	-	178	(83.577)	(14)	45.572
Edificios construidos	208.313	801	(172.266)	-	83.577	-	120.425
Anticipos a proveedores	14.139	20.459	(20.512)	-	-	-	14.086
Provisiones	(104.818)	(84.873)	44.095	-	-	-	(145.596)
Total	1.096.703	(19.024)	(189.640)	-	-	(2.673)	885.366

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)
Total	1.414.041	133.952	(450.287)	-	-	(1.003)	1.096.703

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” por un importe total de 275.019 y 250.789 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 193.969 y 215.208 miles de euros (véase Nota 15).

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 ubicación geográfica es el siguiente:

	Miles de euros					
	2010			2009		
	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Alicante	126.577	(51.573)	75.004	139.805	(22.028)	117.777
Andalucía Occidental	218.577	(39.964)	178.613	230.735	(19.914)	210.821
Asturias y Cantabria	16	-	16	230	(10)	220
Castilla León	113.980	(9.869)	104.111	123.329	(9.485)	113.844
Cataluña	80.852	(10.832)	70.020	88.784	(11.419)	77.365
Centro	105.061	(5.389)	99.672	144.905	(10.100)	134.805
Costa del Sol	43.382	(2.565)	40.817	59.534	(190)	59.344
Galicia	25.832	-	25.832	25.776	(1.000)	24.776
Málaga	26.822	(4.329)	22.493	49.450	(8.288)	41.162
Murcia y Almería	101.838	(4.782)	97.056	116.910	(3.297)	113.613
Valencia	169.874	(16.001)	153.873	207.237	(19.087)	188.150
Otros	4.065	(292)	3.773	687	-	687
Total	1.016.876	(145.596)	871.280	1.187.382	(104.818)	1.082.564

Los gastos financieros capitalizados en existencias en los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 4.535 y 11.285 miles de euros, respectivamente. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 84.157 y 92.471 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 2010 y 2009 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ascienden a 22.957 y 90.937 miles de euros, de los cuales 4.802 y 17.737 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica “Anticipos de clientes” del pasivo corriente del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009. En estos epígrafes también se recoge el importe recibido por las reservas, que al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 98 y 539 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 52.215 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 12.601 miles de euros en ambos ejercicios, 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 1.485 y 1.538 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad mantiene pérdidas por deterioro por importe de 145.596 y 104.818 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 31 de diciembre de 2010 y 2009 de acuerdo con las valoraciones realizadas por el mencionado experto independiente, asciende a 1.698.900 y 1.758.992 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 utiliza como tipo de actualización aquél que representa 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 es 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, dada la situación del mercado residencial en el ejercicio 2010 y la situación financiera del Grupo, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del Balance de Situación presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2010 y 2009:

	Miles de euros	
	31/12/10	31/12/09
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	21.130	25.303
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	439.395	449.327
Deudores varios	10.426	14.240
Personal	32	45
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18)	2.180	1.626
Total	473.163	490.541

El importe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del Balance de situación adjunto recoge íntegramente los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias.

Dentro del "Deudores varios" se recogen los importes pendientes de cobro por otros servicios o actividades de la sociedad. El resto del saldo se corresponde, principalmente, con varios gastos anticipados pagados por Metrovacesa S.A. en concepto de suministros de los edificios que se vendieron a Bami Newco S.A. a finales del ejercicio 2007, por importe de 7.239 miles de euros.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad 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.

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2010, 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 2010, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones. La cotización de las mismas al 31 de diciembre de 2010 y la cotización media del último trimestre han sido de 5,59 y 6,83 euros por acción, respectivamente.

De acuerdo con el artículo 363.1 d) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), 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 y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

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 5/2010 de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre para la adopción de 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 317 y 316 del TRLSC, 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 317 y 316 del TRLSC es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2010:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/10	(644.147)
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	32.626
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/10	(611.521)
<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>	235.353
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias</i>	85.153
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por existencias</i>	101.917
<i>Pérdidas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios</i>	206.370
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2010 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 317 y 316 del TRLSC	247.136
Mitad del capital social	52.240
Exceso (defecto) causa de disolución	194.896

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 2010, son los siguientes (véase Nota 2):

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Santander	10.106.192	6.356.191	16.462.383	23,634%
Grupo Sanahuja	10.716	12.169.041	12.179.757	17,486 %
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	7.963.735	-	7.963.735	11,433%
Banco Popular Español S.A.	7.606.191	-	7.606.191	10,920 %
Banco Sabadell S.A.	7.250.926	-	7.250.926	10,410 %
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	6.356.191	-	6.356.191	9,125 %
Banco Barclays, PLC	-	4.863.427	4.863.427	6,982 %
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	3.611.975	-	3.611.975	5,186 %
Acciones propias	680.977	-	680.977	0,980%
Free Float	2.677.910	-	2.677.910	3,844 %
Total	46.264.813	23.388.659	69.653.472	100 %

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 2010 y 2009 la Sociedad posee 680.977 y 709.037 acciones propias representativas de un 0,98% y un 1,02% del capital social de la Sociedad Dominante, respectivamente. El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.021.466 y 1.063.556 euros, siendo el precio medio de adquisición 34,64 y 47,46 euros, respectivamente.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2008	762.261	38.167
Compras	68.648	1.422
Ventas	(121.872)	(5.939)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	709.037	33.650
Compras	302.765	3.590
Ventas	(330.825)	(13.655)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	680.977	23.585

El resultado obtenido por las operaciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2010 y 2009 se encuentra registrado dentro del epígrafe "Reservas voluntarias" en el Patrimonio Neto adjunto por importe de 9.600 y 3.263 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

Reservas

El detalle de "Reservas" al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Reserva legal	20.896	20.896
Reserva por redondeo del capital a euros	125	125
Reservas voluntarias	90.686	100.287
Reservas por primera aplicación NPGC	(16.823)	(16.823)
Total	94.884	104.485

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 el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital 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 2010 y 2009 asciende a 20.896 miles de euros, alcanzando el 20% del capital social.

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 los 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 de flujo de efectivo (véase Nota 15).

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010:

	Miles de euros		
	01/01/2010	Adiciones / Disminuciones	31/12/2010
Valoración de derivados	(30.985)	(1.641)	(32.626)
Saldo	(30.985)	(1.641)	(32.626)

Ejercicio 2009:

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

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

	Miles de euros	
	31/12/10	31/12/09
Derivados de tipos de interés	(46.608)	(44.264)
Derivados de inflación	-	-
Efecto impositivo	13.982	13.279
Reservas netas de impuestos	(32.626)	(30.985)

14. Provisiones y contingencias**14.1. Provisiones****Provisiones no corrientes**

El movimiento de estas provisiones durante los ejercicios 2010 y 2009 se indica a continuación:

Ejercicio 2010:

Tipo de Provisión	Miles de euros				
	01/01/2010	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	31/12/2010
Para impuestos	3.992	11.958	(12.968)	-	2.982
Para responsabilidades	90.110	31.937	(16.477)	-	105.570
Para inversiones financieras	262.979	117.107	(2.257)	-	377.829
Total	357.081	161.002	(31.702)	-	486.381

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)	-	-
Total	201.483	195.008	(21.975)	(17.435)	357.081

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 aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación correspondiente.

Las principales dotaciones de la provisión para responsabilidades del ejercicio 2010, corresponden a la provisión estimada por un recurso contencioso frente al Ayuntamiento de Murcia referente a la reclamación de gastos de urbanización por importe de 3.974 miles de euros, y a la estimación por parte de la Sociedad de no recuperabilidad de un crédito concedido a la Sociedad Dependiente Metrovacesa Grundstrück, GmbH por importe de 8.649 miles de euros.

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 y litigios 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 inversiones financieras corresponden a la estimación de las pérdidas previstas relacionadas con las sociedades dependientes a través de las cuales se gestionaban determinados activos en Dusseldorf (Alemania) y al centro comercial Opción (Vertiarama, S.L. y Varitelia Distribuciones, respectivamente) por importe de 15.133 y 64.365 miles de euros, respectivamente.

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

	Miles de euros	
	31/12/2010	31/12/2009
Grande Armeé	40.000	40.000
Metrovacesa Grundstück, GmbH	8.649	-
Operación Bami Valdebebas	6.000	6.000
Gastos urbanización Valdebebas	3.600	3.600
Litigios	33.386	27.658
Otros riesgos	13.935	12.852
Total Provisión para responsabilidades	105.570	90.110
Varitelia Distribuciones, S.L.	137.804	73.439
Vertiarama, S.L.	75.317	60.184
Jelone Holding, BV	49.181	47.950
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	46.719	40.257
Global Murex Iberia, S.L.	27.527	27.524
Promociones Vallebramen, S.L.	13.164	-
Metrovacesa Objekt, GmbH	11.009	-
Habitatrix, S.L.	8.774	4.775
Otros	8.334	8.850
Total Provisión para inversiones financieras	377.829	262.979

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.

14.2 Riesgos por litigios

Grande Armeé

Metrovacesa France, S.A. se subrogó en enero 2008 en un compromiso de compra de un inmueble situado en la Avenue Grande Armeé 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 obligaba 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.

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 interpuso recurso de casación contra esta sentencia.

Con fecha 7 de diciembre de 2010, la Cour d' Cassation ha estimado el recurso de casación en base a las alegaciones presentadas por la Sociedad G2AM, S.A.S. anulando de esta manera la sentencia dictada por la Cour d' Appel. Durante el 2011 se espera que se dicte sentencia en firme, estimando la Sociedad que no tenga que hacer frente a obligaciones superiores a las registradas en el balance de situación adjunto (véase Nota 14.1).

Otros

La Sociedad 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, Metrovacesa, S.A. provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por sus asesores jurídicos.

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

15.1 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 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	2010			2009		
	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	1.343.901	70.380	1.414.281	1.508.140	70.022	1.578.162
Derivados	-	46.608	46.608	-	44.264	44.264
Total	1.343.901	116.988	1.460.889	1.508.140	114.286	1.622.426

Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2010	31/12/2009
Fianzas y depósitos recibidos	20.374	20.019
Efectos a pagar a largo plazo	50.006	50.003
Total	70.380	70.022

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" recoge las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento.

Asimismo, el epígrafe "Efectos a pagar a largo plazo" recoge, fundamentalmente, la deuda de 50.000 miles de euros por la compra en 2008 del Centro Comercial Villamarina, siendo este importe la parte de la compra que estaba formalizada con un préstamo hipotecario en el que Metrovacesa, S.A. está pendiente de subrogarse. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 dicha deuda sigue manteniéndose con el Grupo Sacresa a la espera de la subrogación.

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.

Con fecha 29 de octubre de 2010 la Sociedad ha contratado dos IRS con entidades financieras de primer nivel para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre su crédito sindicado. El notional de dichos derivados es de 3.021.224 miles de euros y fija la deuda a un tipo de interés fijo del 2,585% hasta abril de 2016. Estos derivados tienen la consideración de operaciones de cobertura dado que la Sociedad considera altamente probable la reestructuración de la deuda del Grupo.

El desglose de estas operaciones en relación a los importes notariales y plazos es el siguiente:

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5 años
Interest Rate Swap	abr-11	46.492	46.492	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-11	66.930	66.585	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-12	33.678	33.331	33.158	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-12	71.535	69.258	68.121	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-13	47.070	46.086	45.103	45.103	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-13	66.930	66.240	65.550	65.205	-	-	-
Interest Rate Swap	abr-16	1.512.330	1.512.330	1.564.715	1.622.152	1.655.282	1.655.861	1.655.861
Interest Rate Swap	abr-16	1.512.330	1.512.330	1.564.715	1.622.152	1.655.282	1.655.861	1.655.861
Total		3.357.295	3.352.651	3.341.363	3.354.612	3.310.564	3.311.721	3.311.721

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2010 en la cuenta "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta asciende a 39.105 miles de euros, habiéndose registrado durante el ejercicio 2009 un ingreso por importe de 8.956 miles de euros.

El valor razonable reconocido en balance de las permutas financieras de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se estima con una minusvalía por importe de 32.626 y 30.985 miles de euros respectivamente, correspondiendo íntegramente a la minusvalía de los contratos de permuta de tipos de interés.

15.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a corto plazo					
	2010			2009		
	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	3.755.753	3.024	3.758.777	3.782.595	10.655	3.793.250
Total	3.755.753	3.024	3.758.777	3.782.595	10.655	3.793.250

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2010 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
			2011	2012	2013	2014	2015	
Deuda por intereses	-	23.354	23.354	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	245.538	242.485	195.485	-	-	-	-	47.000
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios subrogables	69.975	69.515	69.515	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	131.311	124.454	57.230	21.707	18.974	3.164	2.723	20.655
Inmovilizado material/Inv. Inmob.	1.479.068	1.471.263	132.981	57.453	57.030	177.524	419.383	626.893
Gastos formalización deudas	-	(41.382)	-	(41.382)	-	-	-	-
Total	5.135.857	5.099.654	3.688.530	37.778	76.004	180.688	422.106	694.548

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial situado entre el 0,1% y el 3%. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 23.354 y 41.389 miles de euros respectivamente.

El coste financiero durante el ejercicio 2010 y 2009 por este concepto ascendió a 173.137 y 202.899 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
Total	3.209.965

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 2010 y 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. solicitó en su momento 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, junto con otros asuntos relacionados con el proceso de reestructuración financiera.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2010	31/12/2009
Proveedores	79.267	111.433
Acreedores varios	1.675	1.802
Personal	13.429	14.935
Pasivos por impuesto corriente (Nota 18)	27	38
Otras deudas con las Administraciones Publicas (Nota 18)	7.344	24.285
Anticipos de clientes	25.057	41.964
Total	126.799	194.457

El epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

16.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de la información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señala: “Las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la Memoria de sus cuentas anuales”. Asimismo, la resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

Así pues, en función de lo establecido en la norma tercera de la mencionada resolución, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2010 que acumula un aplazamiento superior al permitido por Ley (85 días) es 71.486 miles de euros.

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 2010 y 2009 se indica a continuación:

Ejercicio 2010:

	Miles de euros		
	Activo corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente
Acoghe, SL	48	191	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	12.145	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	59.276	5	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	197	-	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	18.077	13.723	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	38.479	1	-
Global Carihuela, S.L.	20	1	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	12.088	-
Habitatrix, S.L.	10.410	763	-
Holdings Jaureguizar, S.A.	3.550	1	-
Inmobiliaria Fontes Picoas	-	303	4.180
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	-	202	3.100
La Vital, S.L	1.973	83	-
L'Esplay Valencia	-	40	219
Metroparque, S.A.	2.853	38.366	-
Metropolitana Castellana, S.L.	4.719	7.969	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	7.256	70.475	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	43	-	-
Pentapolitano, S.L.	7.817	84.249	-
Promociones Vallebramen, S.L.	53.428	8.506	-
Resiter Integral, S.L.	72	-	-
Sadorma 2003, S.L.	2.847	3.223	-
Vailen Management, S.L.	3	2	-
Vailen Edificaciones, S.L.	-	143	-
Varitelia Distribuciones, S.L.	112.201	53.640	-
Vertiarama, S.L.	115.435	34.909	-
UTE del Gas	691	-	-
Accionistas por préstamos participativos (*)	-	-	229.864
Total	439.395	341.028	237.363

(*)Durante el ejercicio 2009, la Sociedad 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%. En el ejercicio 2010 han tenido lugar dos novaciones de ambos préstamos, siendo la primera con vencimiento al 30 de noviembre de 2010 y la segunda con vencimiento al 31 de enero de 2011. La Sociedad ha decidido clasificar dichos préstamos como pasivos no corrientes debido a que la naturaleza de los mismos es su previsible conversión a fondos propios y por lo tanto no serían exigidos al vencimiento.

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 Carihuela, 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	-	-
Total	449.327	242.728	268.914

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 2010 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica.

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010:

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Hacienda Pública Deudor por IVA soportado diferido	166	-	-	-
Hacienda Pública Deudor por otros conceptos fiscales	2.014	-	-	-
Impuesto anticipado y crédito fiscal	-	628.172	-	-
Impuesto diferido	-	-	-	42.137
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	7.053	-
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	86	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	197	-
Impuesto sobre sociedades	-	-	27	-
Hacienda Pública Acreedor por otros conceptos fiscales	-	-	8	-
Total	2.180	628.172	7.371	42.137

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	-
Total	1.626	494.961	24.285	43.343

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 2010:

	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)			(279.426)
Diferencias permanentes	8.668	(6.117)	2.551
Diferencias temporales	137.438	(15.304)	122.134
Base imponible (resultado fiscal)	146.106	(21.421)	(154.741)
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado			(163.016)
Total Base imponible			(317.757)

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
Base imponible (resultado fiscal)	147.764	(44.122)	(452.730)
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado			(155.570)
Total Base imponible			(608.300)

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 en los ejercicios 2010 y 2009 corresponde a los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura, y asciende a 32.626 y 30.985 miles de euros, respectivamente.

Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
Resultado contable antes de impuestos	(279.426)	(556.372)
Diferencias permanentes positivas	8.668	2.947
Diferencias permanentes negativas	(6.117)	(22.657)
Eliminaciones intragrupo	(211)	-
Resultado contable ajustado	(277.086)	(576.082)
Tipo de gravamen	30%	30%
Impuesto (bruto) sobre sociedades devengado	83.126	172.825
Ajuste Impuesto sobre Sociedades ejercicio anterior	1.776	(12.344)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	84.902	160.481

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
2010	1.378
Total	16.760

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.

Ejercicios pendientes de comprobación

La Sociedad tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades tributarias los ejercicios 2007 en adelante para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto, por el impuesto sobre sociedades, que se encuentra abierto desde el ejercicio 2006. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de los ejercicios abiertos a inspección.

Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	193.469	158.588
Pérdidas por deterioro de existencias	12.842	12.842
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	12.793	12.793
Valoración de derivados a mercado	13.983	13.279
Crédito fiscal del ejercicio	94.952	175.173
Crédito fiscal ejercicios anteriores	297.694	117.374
Otros	2.439	4.912
Total activos por impuesto diferido	628.172	494.961

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 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Amortización acelerada	657	638
Diferimiento por reinversión	10.403	10.816
Plusvalías asignadas a activos	23.309	25.474
Otros	7.768	6.415
Total pasivos por impuesto diferido	42.137	43.343

El epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2010 y 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, que ha sido revertido durante el ejercicio 2010 por importe de 2.165 miles de euros debido a la depreciación sufrida por los inmuebles aportados por Loin, S.A.

19. Moneda extranjera

Los saldos y transacciones en monedas extranjeras más significativas al 31 de diciembre de 2009, valoradas al tipo de cambio de cierre y tipo de cambio medio corresponden al crédito concedido a la empresa del grupo MCHG Philippen Beheer, BV, por un importe de 17.117 miles de euros, y a los intereses devengados por dicho crédito durante el ejercicio 2009 por importe de y 1.571 miles de euros. Durante el ejercicio 2010 se ha procedido a cancelar dicho crédito no habiéndose registrado saldos ni transacciones adicionales.

El importe de las diferencias de cambio reconocidas en el resultado de los ejercicios 2010 y 2009, por clases de instrumentos financieros, es el siguiente:

Ejercicio 2010:

	Miles de euros		
	Por transacciones liquidadas en el ejercicio	Por saldos pendientes de vencimiento	Total
Créditos	-	1	1
Total	-	1	1

Ejercicio 2009:

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

20. Garantías comprometidas con terceros

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Por impugnaciones para impuestos y tributos	8.825	11.102
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	4.634	34.058
Por compra de suelos	22.693	23.174
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	33.798	153.619
Total	69.950	221.953

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	
	2010	2009
Compras de terrenos	24.768	1.753
Obras y servicios realizados por terceros	24.995	68.552
Variación de existencias	8.674	20.933
Depreciación de existencias	40.778	52.906
Total	99.215	144.144

b) *Detalle de compras según procedencia*

Las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2010 y 2009 se han realizado fundamentalmente en el territorio nacional.

c) *Gastos de personal*

El detalle de gastos de personal al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Sueldos y salarios	15.458	23.359
Indemnizaciones	-	5.700
Cargas sociales	3.410	4.770
Total	18.868	33.829

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2010 y 2009, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2010			2009		
	Mujeres	Hombres	Número de Empleados	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	7	20	27	8	23	31
Jefes y Técnicos	55	71	126	52	75	127
Administrativos y comerciales	28	23	51	40	27	67
Oficios varios y subalternos	1	7	8	1	7	8
Total	91	121	212	101	132	233

d) Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2010 y 2009 presenta la siguiente composición:

	Miles de euros	
	2010	2009
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones	312	413
Otras cargas sociales	905	1.443
Seguridad social	2.193	2.914
Total	3.410	4.770

e) Transacciones con empresas del grupo y asociadas

El importe de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detallan a continuación:

Ejercicio 2010:

	Miles de euros		
	Ingresos por Alquileres y Prestaciones de Servicios	Ingresos Financieros y de Participaciones en Capital	Gastos Financieros
Acoghe, S.L.	(284)	-	-
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	-	14	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	1	-	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	70	-	-
Gecina	-	73.962	-
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	-	-	42
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	-	-	31
L'Esplay Valencia, S.L.	-	-	10
Jelone Holding, B.V.	-	2	-
MCHG Philippen Beheer B.V.	-	1.188	-
Medea, S.A.	-	19	-
Metrovacesa Deutschland, GmbH	-	14	-
Metrovacesa Grundstück GmbH	-	148	-
Metrovacesa France, S.A.S.	4	397	-
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	1	101	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	53	-	-
Project Maple I, BV	-	9	-
Promotora Metrovacesa, S.L.	-	10	-
Resiter Integral, S.A.	60	-	-
Valdicsa, S.A.	-	5	-
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	-	275	-
Total	(95)	76.144	83

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	-
Metrovacesa Grundstück GMBH	-	206	-
CCM Desarrollo Industrial, S.L.	-	(160)	-
Desarrollos de Infraestructuras de Castilla, S.A.	70	-	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U.	-	(170)	-
Gecina	-	53.791	-
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, SAS	-	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	-
Total	1.799	80.715	621

f) Servicios exteriores

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Arrendamientos y cánones	971	1.985
Reparaciones y conservación	5.927	11.498
Servicios de profesionales independientes	7.336	19.457
Primas de seguros	1.455	1.264
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.444	1.253
Suministros	4.163	4.245
Otros servicios	1.200	698
Total	22.496	40.400

En el epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se incluyen los gastos de comercialización imputados en la cuenta de resultados de los ejercicios 2010 y 2009 (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 2010 y 2009 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 2010:

	Miles de euros	%
Por actividades:		
Ingresos por alquileres	114.342	35,95%
Ventas de inmuebles de uso residencial	174.765	54,95%
Ventas de suelo	26.223	8,24%
Prestaciones de servicios	2.741	0,86%
Total	318.071	100%

	Miles de euros	%
Por distribución geográfica:		
Andalucía	60.682	19,08%
Castilla y León	10.977	3,45%
Cataluña	21.728	6,83%
Comunidad Valenciana	77.192	24,27%
Madrid	138.875	43,66%
Murcia	8.221	2,58%
País Vasco	396	0,13%
Total	318.071	100%

Ejercicio 2009:

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

	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%
Total	492.639	100%

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante los ejercicios 2010 y 2009, a esta cifra hay que añadirle los ingresos por ventas de inmuebles en arrendamiento, por importe de 179.874 y 116.678 miles de euros cuyo margen neto por importe de 112.683 y 59.500 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

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
De participaciones en instrumentos de patrimonio	74.237	76.405
De créditos a empresas del grupo y asociadas	1.907	4.310
Total	76.144	80.715

El detalle de las participaciones en instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Promociones Inmobiliarias Alegrosa	-	100
Metrovacesa Alquileres Urbanos	-	17.006
Parques Empresariales Gran Europa	-	1.500
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	275	
Metropark Aparcamientos	-	4008
Gecina	73.962	53.791
Total	74.237	76.405

La Sociedad ha registrado durante los ejercicios 2010 y 2009 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 73.962 y 53.791 miles de euros, respectivamente. Dichos dividendos han sido cobrados en su totalidad.

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 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
De valores de renta fija	1.648	17
De créditos a empresas	358	2.105
Otros ingresos financieros	413	239
Total	2.419	2.361

El detalle del epígrafe de gastos financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	83	471
Intereses de deudas (Nota 15)	155.027	182.860
Comisiones de avales	603	3.511
Amortización gastos de formalización de deuda (Nota 16)	17.507	16.528
Gastos financieros capitalizados	(11.945)	(24.860)
Total	161.275	178.510

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Acoghe, S.L.	182	750
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	2.318	-
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.235	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(1.905)	283
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	(32)
Desarrollos Estructurales Vaines, SL	6.462	40.259
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	(47)	(2)
Fonfir I, S.L.	(83)	(1)
Global Carihuela, S.A.	2	(1)
Global Murex Iberia, S.L	3	27.538
Habitatrix, S.L.	3.999	7.229
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	60	38
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	(129)	(251)
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	(1)	36
Jelone Holding, BV	1.231	128.945
Medea, S.A.	4.021	286
Metrovacesa Deutschland, GmbH	(380)	1.185
Metrovacesa France, S.A.S.	314	24.567
Metrovacesa Objekt, GmbH	6.689	-
Metrovacesa Grundstück, GmbH	115	231
Pentapolitano, S.A.	101	(6.901)
Metrovacesa Access Tower, GmbH	8.702	5.860
Promociones Vallebramen, S.L.	26.710	185
Resiter Integral, S.A.	-	(1)
Sadorma 2003, S.L.	2.835	4.031
Vailen Management, SL	(2)	1
Valnim Edificaciones, S.L.	1	2
Varitelia Distribuciones, SL	64.365	73.443
Vertiarama S.L.	15.133	(1.934)
Total (véase Nota 9.c y 14.1)	141.931	305.746

j) **Resultados por enajenaciones de instrumentos de patrimonio**

El detalle de los resultados obtenidos en la enajenación de instrumentos de patrimonio durante los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Metropark Aparcamientos, S.A. (véase Nota 9.b)	76.655	-
Benicassim Golf, S.A. (véase Nota 9.a)	8.438	-
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	4.083
Total	85.093	4.083

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 2010 y 2009 las siguientes:

Ejercicio 2010:

	Miles de Euros				
	31/12/2010				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos					
Gastos:					
Gastos financieros (a)	54.011	-	11.255	-	65.266
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	16	-	3	-	19
Recepción de servicios	62	-	-	-	62
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	5.346	-	1.686	-	7.032
	59.435	-	12.944	-	72.379
Ingresos:					
Ingresos financieros	422	-	127	-	549
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.206	2	78	-	5.286
Prestación de servicios	251	-	-	-	251
Venta de bienes (terminados o en curso) (b)	12.823	577	7.460	1.485	22.345
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	7	-	7
	18.702	579	7.672	1.485	28.438

- a) Gastos financieros: Derivados de la financiación concedida principalmente por los accionistas Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Santander, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad, S.A.
- b) Venta de bienes: Venta del inmueble Hotel La Maquinista a la sociedad Caixa d'Estalvis i Pensions de Catalunya y la venta del Centro Empresarial del Plantío a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

	Miles de Euros				
	31/12/2010				
	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) (a)	30.000	35	-	-	30.035
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	1.072	-	-	-	1.072
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (b)	2.009.812	-	208.220	-	2.218.032
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	4.074	-	-	-	4.074
Garantías y avales prestados	1.775.972	-	174.594	-	1.950.556
Garantías y avales recibidos	47.739	-	5.413	-	53.152
Compromisos adquiridos (c)	1.593.531	145	103.693	-	1.697.369
Compromisos/garantías cancelados	-	47	-	-	47
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	195	-	-	-	195

- a) Acuerdos de financiación (créditos): Imposición a plazo fijo con la entidad Banco de Sabadell, S.A.
- 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

Ejercicio 2009:

	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos					
Gastos:					
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
	443.999	238	14.603	-	458.840
Ingresos:					
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
	42.098	-	542	-	42.640

- 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	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

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 230 de la Ley de Sociedades de Capital, 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	-	-	-	-
José María Fernández Conquero	Popular Bolsa S.A	-	Consejero	-
	Popular de Mediaciones S.A	-	Consejero	-
	Popular de Comunicaciones S.A.U	-	Administrador Solidario	-
Jesús Rodríguez Fernández	-	-	-	-
Arcadi Calzada i Salavedra	Fundación Príncipe de Gerona		Director General	
	Caixa Gerona		Presidente	Hasta Junio 2009
	Aguas de Gerona		Presidente del Consejo	Hasta Junio 2009
	Poligesca	-	Presidente	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			
	GED Real Estate Eastern Investments, S.A.	52,17%	-	-
	Reser. Subastas y Servicios Inmobiliarios, S.A.	55%	-	-
	Tasaciones Madrid, S.A.	100%	-	-
	Intermediación y Patrimonios, S.L.	100%		
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Intermediación y Patrimonios, S.L)	99,99%	-	-
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Realia Business, S.A.)	27,65%	-	-
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Global Vía Infraestructuras, S.A.)	50%		
Alberto Peña Pesqueira	-	-	-	-
Sixto Jiménez Muniain	Gecina	0,0001% Directa	Vocal dominical Miembro Comité Auditoría	
	Tuttipasta	-	Presidente	
	Riberebro	-	Consejero	
	Argenol	-	Consejero	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Vila de Badalona S.L.	10% Indirecta	-	Absorbida por Cresa Patrimonial SL 22/12/09
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL	50,50% Directa	-	-
	Cresa Patrimonial SL	47,16% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe S.L.	39,98% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2 S.L	10,43% Directa y 10,52% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial S.L.	40,93% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles S.A	36,12% Indirecta y 0,001% Directa	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción S.L.	39,98% Indirecta	-	-
	Caufec S.A	62,01% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	-
	Guils Lake SL	50% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Lanter Investment SL	50% Directa	Administrador Solidario	-
	SAS Sacresa Mediterranee	10,52% Indirecta	Administrador Único	-
	Finestrelles Park S.L.	39,98% Indirecta	Administrador	-
	Sacresa Balear S.L.	37,74% Indirecta y 3,22% Directa	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias S.L	19,5% Indirecta	-	-
	Baladra 2003 S.L.	39,99% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	31,89% Indirecta	-	-
	Domaine Porte Des Neiges SAS	6,39% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	39,98% Indirecta	Administrador Único	-
	Benaguacil Urbana S.L	9,2% Indirecta	-	-
Samar Development S.L.	32,37% Indirecta	-	-	
Undertake Options, S.L.	-	Administrador solidario	-	
Proyectos e Inmuebles de Galicia S.L.	19,99% Indirecta	-	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Sanahuja Escofet Inmobiliaria S.L	15,84% Directa	-	-
	Global Consulting Partners S.A.	2,34% Indirecta	-	-
	Peñíscola Resort S.L.	-	Consejero	-
	Vila de Badalona SL	1,61% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado mancomunado	-
	Samar Development S.L.	9,98% Indirecta	Administrador único	-
	Grupo Saeto Empresarial S.L.	15,77% Indirecta	-	-
	Brileson S.L.	-	Administrador único	-
	SAS Sacresa Mediterranee	3,23% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	3,23% Indirecta	-	-
	Finestrelles Park S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	9,6% Indirecto	Consejero	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	11,99% Indirecta		-
	Caufec SA	9,6% Indirecta	Vicepresidente del Consejo	-
	Sacresa Balear S.L.	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias S.A	5,99% Indirecta	-	-
	Baladra 2003 S.L	11,99% Indirecta	Administrador único	-
	Residence Porte Des Neiges	9,58% Indirecta	Presidente del Consejo de administración	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,91% Indirecta	Consejero	-
	STP Mediterranee SARL	11,99% Indirecta	-	-
Benaguacil Urbana S.L.	9,2% Indirecta	Consejero delegado	-	
Proyectos e Inmuebles Galicia S.L.	5,99% Indirecta	-	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, SA	2,34% Indirecta	-	-
	Samar Development SL	9,98% Indirecta	-	-
	Vila de Badalona SL	1,61% Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Getafe SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria S.L.	15,84% Directa	Administrador Mancomunado	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	3,23% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial SL	15,77% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	9,6% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	11,99% Indirecta	Administrador Mancomunado	-
	Caufec SA	9,6% Indirecta	Consejero	-
	SAS Sacresa Mediterranee	3,23% Indirecta	-	-
	Finestrelles Parke SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, SL	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	5,99% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, SL	11,99% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	9,58% Indirecta	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,91% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	11,99% Indirecta	-	-
	Undertake Options S.L.	-	Administrador Solidario	-
	Benaguacil Urbana SL	9,2% Indirecta	-	-
Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	5,99% Indirecta	-	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Juan Manuel Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, SA	2,34% Indirecta	-	-
	Samar Development SL	9,98% Indirecta	-	-
	Vila de Badalona SL	1,61% Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Getafe SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria S.L.	15,84% Directa	Administrador Mancomunado	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	3,23% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial SL	15,77% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	9,6% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	11,99% Indirecta	Administrador Mancomunado	-
	Caufec SA	9,6% Indirecta	Consejero	-
	SAS Sacresa Mediterranee	3,23% Indirecta	-	-
	Finestrelles Parke SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, SL	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	5,99% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, SL	11,99% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	9,58% Indirecta	Consejero	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,91% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	11,99% Indirecta	-	-
	Benaguacil Urbana SL	9,2% Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	5,99% Indirecta	Administrador único	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Ana María Escofet Brado	Cresa Patrimonial S.L.	0,60% Directa	-	-
	Sanahuja Escofet inmobiliaria S.L.	0,01% Directa	-	-
	Guils Lake S.L.	50% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Lanter Investment S.L.	50% Directa	Administrador Solidario	-
Ricardo Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, SA	0,29% Indirecta	-	-
	Samar Development SL	1,25% Indirecta	-	-
	Vila de Badalona SL	0,2% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe SL	1,51% Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria S.L.	1,9% Directa	-	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	0,40% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial SL	1,88% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	0,12% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	1,51% Indirecta	-	-
	Caufec SA	0,12% Indirecta	Consejero	-
	SAS Sacresa Mediterranee	0,40% Indirecta	-	-
	Finestrelles Parke SL	1,51% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, SL	1,46% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	0,76% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, SL	1,51% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	1,10% Indirecta	Consejero	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	0,24% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	1,51% Indirecta	-	-
Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	0,75% Indirecta	-	-	

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en los ejercicios 2010 y 2009 por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 5.346 y 9.479 miles de euros respectivamente, según el siguiente detalle:

Ejercicio 2010:

	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	1.400	49	187	10	11	-	-	336
Alta Dirección	2.059	-	-	45	23	801	-	426
Total	3.459	49	187	55	34	801	-	762

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
Total	3.843	41	709	58	43	4.532	45	208

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 2010 y 2009 por la Sociedad respecto de los miembros del Consejo de Administración asciende a 11 y 43 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

Durante el ejercicio 2010 y 2009, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2010

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	260
Otros servicios de Verificación	84
Total servicios de Auditoría y Relacionados	344
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-
Otros Servicios	97
Total Servicios Profesionales	97
Total Servicios	441

Ejercicio 2009

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	282
Otros servicios de Verificación	277
Total servicios de Auditoría y Relacionados	559
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-
Otros Servicios	16
Total Servicios Profesionales	16
Total Servicios	575

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

25. Hechos posteriores

Novación de Préstamos Participativos

Con fecha de 8 de febrero de 2010 ha tenido lugar la novación de los dos créditos participativos por importe de 229.864 miles de euros, ampliando la fecha de vencimiento de los mismos hasta el día 31 de marzo de 2011 (véase Nota 17).

Otros hechos posteriores

Con fecha 21/02/2011, la participada CCM Desarrollo Industrial, S.L. (véase Nota 9 c) ha presentado en el Juzgado Mercantil de Toledo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal en su nueva redacción dada por el Real Decreto-Ley 3/2009, de 27 de marzo, el correspondiente escrito de comunicación a los efectos de poner en conocimiento del Juzgado dentro del plazo establecido en el artículo 5.1 de la Ley señalada que, encontrándose en situación de insolvencia actual, ha iniciado negociaciones con sus acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio. En tanto la Sociedad no mantiene saldos con esta participada, y tiene registrada provisión por la totalidad de su participación, los Administradores de la Sociedad no esperan que se manifiesten riesgos ni pasivos significativos en relación con la situación de esta participada.

Metrovacesa, S.A.

**Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2010**

Metrovacesa, S.A.

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2010

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al ejercicio 2010 destacan los siguientes hechos:

- Las pérdidas del ejercicio se sitúan en 194,5 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 393,3 millones de euros, así como al resultado financiero negativo neto de 161,2 millones de euros, minorados por el margen bruto de la actividad ordinaria (124,9 millones de euros), el margen obtenido en la venta de la filial Metropark de Aparcamientos, S.A. (76,7 millones de euros) y el dividendo cobrado de Gecina (73,9 millones de euros).
- El resultado de explotación de la compañía asciende a unas pérdidas de 63,7 millones de euros, lo que supone una disminución del 20% frente a las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 (79,6 millones de euros). Asimismo, como aspectos significativos del ejercicio, destacan:
 - Ventas de activos realizadas en el primer trimestre de 2010 (Triángulo Princesa, con edificios de uso oficinas y hotelero).
 - Los gastos de estructura (gastos de personal y gastos de explotación) se sitúan en 41,4 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 18,9 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 44% respecto a los incurridos en el ejercicio anterior.

Inversiones y Desinversiones realizadas en 2010

Las adiciones más significativas en el inmovilizado en curso en el ejercicio 2010 corresponden al edificio de oficinas en Las Tablas (Madrid) por importe de 6,1 millones de euros, a las obras de urbanización que se están ejecutando en un solar en el que se está proyectando la construcción de oficinas sito en Valdebebas (Madrid) por importe de 5,0 millones de euros y al centro comercial situado en Reus por importe de 1,5 millones de euros.

En lo que respecta a las inversiones inmobiliarias, la baja más significativa durante el ejercicio 2010 se debe a la venta del Triángulo Princesa, por un coste 43,4 millones de euros, obteniendo un beneficio de 96,4 millones de euros.

En lo que respecta a participaciones, la baja más significativa del ejercicio se corresponde a la señalada anteriormente de la filial Metropark de Aparcamientos, S.A. a finales de enero de 2010.

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 experimentado 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, 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.

Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante posee 680.977 acciones propias representativas de un 0,98% del capital social de Metrovacesa, S.A. (709.037 acciones propias representativas de un 1,02% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009). El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.021.466 euros (1.063.556 euros a 31 de diciembre de 2009), siendo el precio medio de adquisición 34,64 euros (47,46 euros durante el ejercicio 2009).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital (*)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	762.261	38.167	1,09%
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
Saldo al 31 de diciembre de 2009	709.037	33.650	1,02%
Compras	302.765	3.590	
Ventas	(330.825)	(13.655)	
Saldo al 31 de diciembre de 2010	680.977	23.585	0,98%

(*) 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 de financiación y sus correspondientes gastos financieros con las entidades financieras que componen el accionariado de la Sociedad.

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 2011

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 y doméstica, 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 2011.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011 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 15 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 2010 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.

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

A fecha 31 de diciembre de 2010, y en base a las comunicaciones realizadas a la CNMV por parte de los accionistas, la información que tiene la Sociedad sobre sus accionistas significativos es la siguiente:

- Participaciones vinculadas a D. Román Sanahuja Pons: 17,486 % del capital social. De esa participación, es titular directo del 0,1 % y titular indirecto del 99,9 % a través del cónyuge o hijos bajo su patria potestad, y otras sociedades como Cresa Patrimonial S.L. y Undertake Options, S.L.
- Banco Santander, S.A.: 14,51% del capital social, directamente. No obstante, indicar que esta entidad es accionista significativo de control de Banco Español de Crédito, que también es accionista relevante de la Sociedad, según se menciona más abajo.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.: 11,43% del capital social, directamente.
- Banco Popular Español, S.A.: 10,92% del capital social, directamente.
- Banco de Sabadell, S.A.: 10,41% del capital social, directamente
- Banco Español de Crédito, S.A.: 9,13% del capital social, directamente
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid: 9,13% del capital social, directamente.
- Barclays Bank PLC, Sucursal en España.: 6,98% del capital social, indirectamente a través de Barclays Bank PLC.
- Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona: 5,186% del capital social, directamente.

No obstante, y en relación a los derechos de voto atribuidos a D. Roman Sanahuja Pons, indicar lo siguiente:

- Las entidades Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances ejercitan un 3,01% de los derechos de voto en cada una de las Junta Generales de Accionistas, distribuido del modo siguiente: Caixa de Catalunya sobre el 0,8% y el Institut Catalá de Finances sobre el 2,21%;
- HSBC Bank PLC puede dar instrucciones sobre el sentido de voto respecto al 11,21% del capital social; y
- En el caso de que HSBC no dé instrucciones del sentido de voto, D. Roman Sanahuja Pons deberá seguir las instrucciones que en su caso quieran darle las entidades BBVA, Banco Popular, Banco Sabadell y Caja Madrid, en relación con el 14,44 % de los derechos de voto. Y si HSBC diera instrucciones según lo mencionado en el epígrafe anterior, el Sr. Sanahuja deberá seguir las instrucciones de las entidades mencionadas únicamente respecto al 3,2 % de los derechos de voto. La distribución entre dichas entidades se realiza siguiendo criterios de proporcionalidad.

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 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de la Ley de Sociedades de Capital (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.

Según 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. 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, y conforme a la última notificación de derechos de voto realizada por D. Román Sanahuja Pons, con fecha 29 de enero de 2010, la familia Sanahuja ha informado sobre la pignoración de las acciones que mantienen (un 17,486%) en favor de varias entidades (HSBC, Caixa de Catalunya y el Institut Català de Finances), alcanzándose acuerdos para el ejercicio de los derechos de voto por dichas entidades y subsidiariamente por las 6 entidades financieras que suscribieron el contrato de Dación en Pago arriba referido.

Por último, según se comunicó oportunamente el 17 de marzo de 2009, la sociedad Indicesa L'illa, S.L. cedió a Román Sanahuja Pons los derechos de voto derivados de las acciones de Metrovacesa de los que es titular esta sociedad (1,45%).

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 los requerimientos legalmente establecidos.

No obstante, los estatutos sociales de la Sociedad (art.15) establecen un régimen reforzado de mayorías. De esta manera, para poder adoptar un acuerdo sobre modificación de estatutos, será necesario que en primera convocatoria concurren accionistas presentes o representados que representen al menos dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 50% de dicho capital. Y cuando concurren accionistas que representen menos de las dos terceras partes del capital social suscrito con derecho a voto, el acuerdo solo podrá adoptarse válidamente con el voto de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

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.

La Sociedad no tiene suscritos acuerdos que entren en vigor, sean modificados o concluyan como consecuencia de una oferta pública de adquisición.

Cabe mencionar, no obstante lo anterior, que la Sociedad ha firmado contratos de financiación que, en algún caso, contienen cláusulas de cambio de control que facultan al/los acreedor/acreedores para amortizar

anticipadamente o resolver el crédito o préstamo. En la medida que la oferta pública de adquisición implique un cambio de control tal cual es definido en cada una de estas financiaciones, éstas pudieran verse afectadas.

- 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.**

No existen acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que impliquen indemnizaciones con motivo de una oferta pública de adquisición sobre las acciones de la Sociedad.

Sí 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 4 acuerdos de compensación con miembros de la Alta Dirección.

El importe del total de los acuerdos de compensación para los supuestos de despido improcedente es de 4.967.625,78 euros.

10. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante de informe de gestión de Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2010, queda publicado en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.metrovacesa.es).

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 2010.

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 2010 y recogido igualmente todo ello en 82 hojas numeradas, que comprenden de la número 1 a la 82 ambas inclusive, escritas por su anverso, habiéndose procedido a suscribir todos los documentos mediante la estampación de su firma por los señores Consejeros, que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan en las dos siguientes páginas del presente documento.

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

Madrid, 25 de febrero de 2011

Fdo. D. Lucas Osorio Iturmendi

Vº Bº 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. Antonio José Béjar González
Vocal

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

D. Carlos Muñiz González-Blanch
Vocal

D. José María Fernández Conquero
Vocal

D. Sixto Jiménez Muniáin
Vocal

D. Alberto Peña Pesqueira
Vocal

D. Juan Jiménez Delgado
Vocal

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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2010 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 2010, 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. Como se indica en la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2010 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, ventas y resultados netos, en valores absolutos, representan, respectivamente, un 30%, un 6% y un 19% 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. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 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 2010 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 y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 30 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que la situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha incurrido en pérdidas significativas desde el ejercicio 2008, y ha provocado que al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad dominante presente patrimonio neto negativo (véase Nota 17-a). Adicionalmente, a dicha fecha 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, 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 (véase Nota 30).

Considerando lo anterior, la capacidad del Grupo Metrovacesa para realizar sus activos, especialmente sus activos inmobiliarios, la participación en Gecina y los activos por impuestos diferidos, 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. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 4-d y 4-g de la memoria adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo cual debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 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 2010. 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 30692

Javier Parada Pardo

25 de febrero de 2011

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2010,
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 2010 Y 2009

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2010	31/12/2009	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2010	31/12/2009
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio	7	-	16.151	Capital social	17	104.480	104.480
Activos intangibles	8	19.758	7.150	Reservas de la Sociedad Dominante	17	(497.891)	(92.400)
Inmovilizado material	9	9.921	39.187	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	17	1.334.475	1.741.455
Inversiones inmobiliarias	10	3.897.300	4.626.499	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	17	(42.460)	36.873
Inversiones en empresas asociadas	12	1.989.395	1.798.659	Diferencias de conversión	17	(5.757)	(4.097)
Activos financieros no corrientes	13	56.001	66.311	Ajustes en patrimonio por valoración	17	(39.123)	(38.372)
Activos por impuestos diferidos	22	521.736	509.209	<i>Menos: Acciones de la Sociedad Dominante</i>	17	(23.585)	(33.650)
Otros activos no corrientes		45	460	Beneficios consolidados del ejercicio		(89.908)	(879.751)
Total activo no corriente		6.494.156	7.063.626	Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		740.231	834.538
				Intereses minoritarios	17	38.990	44.949
				Total patrimonio neto		779.221	879.487
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones	18	172.693	163.201
				Deudas con entidades de crédito	19	1.798.475	1.973.663
				Otros pasivos no corrientes	20	349.015	373.348
				Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	22	484.020	739.485
				Total pasivo no corriente		2.804.203	3.249.697
				PASIVO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito	19	4.014.596	4.021.416
				Acreedores por arrendamientos financieros	19	-	131
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	21	85.402	354.042
				Administraciones Públicas acreedoras	22	11.868	32.301
				Provisiones	18	52.694	55.480
				Otros pasivos corrientes	20	27.123	33.597
Total activo corriente		1.280.951	1.562.525	Total pasivo corriente		4.191.683	4.496.967
TOTAL ACTIVO		7.775.107	8.626.151	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		7.775.107	8.626.151

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010.

**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 2010 Y 2009

(Miles de euros)

	Nota	31/12/2010	31/12/2009
Ventas	25	380.036	573.495
Coste de las ventas	25	(230.631)	(375.117)
Gastos de personal		(19.813)	(36.811)
Dotación a la amortización	25	(5.310)	(7.053)
Servicios exteriores	25	(26.099)	(42.949)
Variación de las provisiones de tráfico	25	(90.227)	(102.858)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	4 y 10	(15.151)	(2.139)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7.195)	6.568
Ingresos financieros		5.442	4.206
Gastos financieros	13	(204.147)	(224.140)
Gastos financieros capitalizados	10 y 14	9.626	27.455
Diferencias de cambio	2 y 4.u	61	4.385
Pérdidas netas por deterioro	6 y 25-i	(28.119)	(144.306)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(53.432)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	6	(477.470)	(702.536)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7 y 25-e	256.498	(79.324)
Otras ganancias o pérdidas	25-h	80.852	(4.402)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(364.452)	(1.165.526)
Impuesto sobre las ganancias	22	270.782	276.743
RESULTADO DEL EJERCICIO		(93.670)	(888.783)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(89.908)	(879.751)
Intereses minoritarios	17	(3.762)	(9.032)
Beneficio por acción:			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico		(1,29)	(12,76)
Diluido		(1,29)	(12,76)

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010.

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 2010 Y 2009**

	Capital social	Reservas	Ajustes por valoración	Acciones de la Sociedad Dominante	Resultado	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldos al 1 de enero de 2009	104.480	2.427.692	(11.982)	(38.167)	(737.583)	1.744.440	53.985	1.798.425
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)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	(4.269)	(26.390)	-	(879.751)	(910.410)	(9.032)	(919.442)
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)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	104.480	1.681.831	(38.372)	(33.650)	(879.751)	834.538	44.949	879.487
Saldos al 1 de enero de 2010	104.480	1.681.831	(38.372)	(33.650)	(879.751)	834.538	44.949	879.487
Diferencias de conversión	-	(1.659)	-	-	-	(1.659)	-	(1.659)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(751)	-	-	(751)	-	(751)
Resultado neto del ejercicio 2010	-	-	-	-	(89.908)	(89.908)	(3.762)	(93.670)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	(1.659)	(751)	-	(89.908)	(92.318)	(3.762)	(96.080)
Operaciones con acciones propias	-	(9.600)	-	10.065	-	465	-	465
Distribución del resultado 2009	-	-	-	-	-	-	-	-
- A reservas	-	(879.751)	-	-	879.751	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	379	-	-	-	379	(1.369)	(990)
Otros movimientos	-	(2.833)	-	-	-	(2.833)	(828)	(3.661)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	104.480	788.367	(39.123)	(23.585)	(89.908)	740.231	38.990	779.221

Las Notas 1 a 31 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 2010.

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de euros)

	Nota	31/12/2010	31/12/2009
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	19	(93.670)	(888.783)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Diferencias de conversión	12	(2.370)	(4.269)
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	41.322	(43.969)
- Efecto impositivo	12	(11.686)	11.310
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		27.266	(36.928)
- Por cobertura de flujos de efectivo		(42.395)	8.956
- Efecto impositivo		12.719	(2.687)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(29.677)	6.269
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(96.080)	(919.442)
a) Atribuidos a la entidad dominante		(92.318)	(910.410)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(3.762)	(9.032)

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos consolidado al 31 de diciembre de 2010.

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 2010 Y 2009

(Miles de euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	(7.195)	6.568
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	5.310	7.053
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	90.227	102.858
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	15.151	2.139
Resultado ajustado	103.493	118.618
Pagos por impuestos (-)	-	-
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	241.725	226.561
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	9.016	56.796
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	2.158	2.843
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(44.971)	135.506
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	(59.313)	(42.528)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	252.108	497.796
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	(7.794)	-
Activos materiales	(900)	-
Inversiones inmobiliarias	(160.023)	(236.368)
Activos financieros	-	-
	(168.717)	(236.368)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	95.377	1.652
Activos materiales	-	11.038
Inversiones inmobiliarias	108.500	87.950
Activos financieros	18.226	29.507
Otros activos	-	153
	222.103	130.300
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	73.962	87.391
	73.962	87.391
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	127.348	(18.677)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	-	-
Amortización neta de deudas con entidades de crédito (-)	(406.235)	(442.680)
Intereses cobrados y pagados netos	(198.644)	(234.424)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	10.064	4.517
	(594.815)	(672.587)
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	249.232	183.093
	249.232	183.093
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(345.583)	(489.494)
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)		
	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)		
	33.873	(10.375)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	29.787	40.162
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	63.660	29.787

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

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% pasó a integrarse desde el 30 de junio de 2009 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 valoró 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 consideraron 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.

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.

Con fecha 29 de diciembre de 2009, Barclays Bank S.A. obtuvo 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 0,156% 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 2010, 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 24 de febrero de 2011.

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 consolidada, del Grupo Metrovacesa al 31 de diciembre de 2010 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 2010 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 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al

ejercicio 2010, 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 2010 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 4.

Las siguientes interpretaciones y modificaciones de la normativa internacional son efectivas por primera vez en este ejercicio 2010.

Normas y modificaciones de normas:	
Revisión de NIIF 3	Combinación de negocios
Modificación de la NIC 27	Estados financieros consolidados e individuales
Modificación NIC 39	Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración de elementos designables como partida cubierta
Modificación de NIIF 2	Pagos basados en acciones del grupo
Modificación de la NIIF 5	Pérdida de control de una sociedad dependiente.
Interpretaciones:	
CINIIF 12	Acuerdos de concesión de servicios
CINIIF 15	Acuerdos para la construcción de inmuebles
CINIIF 16	Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero
CINIIF 17	Distribución de activos no monetarios a los accionistas
CINIIF 18	Transferencias de activos a clientes

La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

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
Normas y modificaciones de normas:		
Modificaciones de la NIC 32	Instrumentos financieros	1 de febrero de 2010
Revisión de la NIC 24	Información a revelar sobre partes vinculadas	1 de enero de 2011
NIIF 9 (1)	Clasificación y valoración de Instrumentos financieros	1 de enero de 2013
Modificación NIIF 7 (1)	Amplía y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos	1 de julio de 2011
Interpretaciones:		
Modificación CINIIF 14	Anticipo de pagos mínimos obligatorios	1 de enero de 2011
CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio 2010

(1) 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 2010 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2009 a excepción de la aplicación de la IFRIC 12 sobre concesiones administrativas que ha entrado en vigor en el ejercicio 2010. La aplicación de esta norma implica que las concesiones administrativas que posee el Grupo que antes estaban valoradas a coste, dentro del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", sean reclasificadas durante el ejercicio 2010 al epígrafe de "Inmovilizado Intangible", al entender el Grupo que es el que asume el riesgo de demanda de dichas concesiones.

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 4.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 2010 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 8, 9 y 10).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 9, 10 y 14). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2010. El valor de mercado de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2009 se calculó realizando una actualización interna de las valoraciones realizadas al 30 de septiembre de 2009.

3. El valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Nota 13).
4. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 7).
5. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 18).
6. La valoración de la participación en Gecina (véase Nota 12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2010 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 12).

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 2010 y 2009 han sido las siguientes:

Ejercicio 2010

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2010 no se han producido adquisiciones de participaciones en el capital de otras entidades que hayan sido significativas.

Salidas del perímetro de consolidación

- Con fecha 27 de enero de 2010, se ha procedido a la venta de la sociedad del grupo Metropark Aparcamientos, S.A. por importe de 99.706 miles de euros. El contrato de venta establecía adicionalmente la aportación por parte de Metrovacesa, S.A., de 4.330 miles de euros para cubrir los futuros gastos de diversos proyectos en curso que se estaban llevando a cabo en Metropark Aparcamientos, S.A. y que fueron abonados por Metrovacesa, S.A. en el mismo momento de la operación de compraventa. Dicha operación ha generado un beneficio total antes de impuestos de 72.949 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.
- Con fecha 30 de noviembre de 2010 se ha procedido a la venta de las sociedades del grupo MVC Koegnisallee I GmbH, MVC Koegnisallee II GmbH, MVC Koegnisallee III GmbH, MVC Koegnisallee IV GmbH, MVC Koegnisallee V GmbH, Koegnisallee LP I S.A.R.L., Koegnisallee LP II S.A.R.L., Koegnisallee LP III, S.A.R.L., Koegnisallee IV, S.A.R.L., Koegnisallee V, S.A.R.L., MVC Koegnisallee GP S.A.R.L. y MVC Koegnisallee Fixtures, S.A.R.L. Dichas sociedades son propietarias de un complejo de oficinas en Düsseldorf (Alemania). El precio fijado en la venta ha sido de 183.500 miles de euros. Dicho importe ha sido cobrado mediante la subrogación por parte del comprador de un crédito más interés por importe de 167.033 miles de euros y mediante el cobro en metálico de 11.467 miles de euros. El comprador ha retenido 5.000 miles de euros del precio de compra en garantía por un periodo de 5 años, tal y como es habitual en este tipo de operaciones. La pérdida generada por la venta de esta sociedad ha sido de 6.806 miles de euros antes de impuestos, que ha sido registrada en el epígrafe de "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta debido a que durante el ejercicio 2010 y hasta el momento de su venta, el Grupo ha procedido a ajustar paulatinamente el valor de los activos afectos hasta su valor aproximado de transmisión.

Ejercicio 2009

Entradas al perímetro de consolidación

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).

Adicionalmente durante el ejercicio 2009 las adquisiciones más representativas de participaciones en el capital de otras entidades fueron 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 ascendió 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. adquirió 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 ascendió a 3.000 miles de euros, realizado en su totalidad en efectivo.

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 12 de agosto de 2009 se produjo 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 del ejercicio 2009 adjunta.

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	
	2010	2009
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio (Pérdida)	(194.524)	(395.891)
Aplicación:		
A Resultados negativos de ejercicio anteriores	(194.524)	(395.891)
	(194.524)	(395.891)

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2010 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.

Al cierre de diciembre de 2010 se ha procedido a realizar el test de deterioro ajustándose el importe íntegro del fondo de comercio contra resultados. El deterioro reconocido, que ha ascendido a 16.151 miles de euros, se ha registrado en el epígrafe de "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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. 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 2010 y 2009, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.897.300 y 4.626.499 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 2.e)

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 2010 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	(136.911)	(95.838)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	149.618	104.618

En el ejercicio 2009 y debido a la situación del mercado inmobiliario, aumentaron significativamente las yields utilizadas por el valorador, lo que, unido a la disminución en las rentas de mercado, motivó un descenso relevante en la valoración en términos homogéneos "like for like" de los inmuebles en los ejercicios 2010 y 2009.

En el ejercicio 2010 las yields utilizadas han permanecido relativamente estables, mientras que ha continuado el descenso en las rentas de mercado estimadas, lo cual ha supuesto un menor descenso en la valoración en términos homogéneos que el producido en el ejercicio anterior.

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Activos en España	(427.793)	(667.362)
Activos en Alemania	(45.014)	2.949
Activos en Francia	(2.122)	(36.353)
Activos en Portugal	(2.541)	(1.770)
Total	(477.470)	(702.536)

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 2010 y 2009, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia, se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

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

El resto de arrendamientos se consideran como arrendamientos operativos y se registran como gasto en base a su devengo anual.

e) Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles

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

flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

f) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009, calculado en función de las tasaciones realizadas por Savills, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.026.794 y 2.253.226 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se tomaron 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, dada la situación del mercado residencial en el ejercicio 2010 y la situación financiera del Grupo podrían ponerse de manifiesto 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 los ejercicios 2010 y 2009 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 19 y 30), 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 cancelaron durante el ejercicio 2009 (véase Nota 19.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 2010, 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 2010 y 2009 los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, cumplían en un alto porcentaje 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 2010 y 2009 la Sociedad Dominante mantiene 680.977 y 709.037 acciones propias valoradas por un importe total de 23.585 y 33.650 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 17.g) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2010 y 2009.

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 2010 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 18).

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 2010 y de 2009 ciertas sociedades del grupo mantienen 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. Durante el ejercicio 2010 la sociedad dependiente Acoghe, S.L. ha procedido a liquidar el resto de los premios de vinculación aplicándose la provisión existente al 31 de diciembre de 2009 por importe de 18 miles de euros.

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 2010 y 2009 ha ascendido a 331 y 440 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 aflorados en una adquisición.

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

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, S.A. sociedad asociada participada por Metrovacesa, S.A. en un 26,85% 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.

AL 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo cumple plenamente con los requisitos necesarios para la plena exención de los dividendos de Gecina. No obstante lo anterior, dada la existencia de bases imponibles negativas el Grupo ha optado por integrar en la base imponible del impuesto sobre sociedades el dividendo bruto de Gecina, en lugar de optar por recibir una exención por el dividendo neto.

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 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 2010 fueron de 4.540 y 5.086 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 2010 y 2009 se ha registrado una provisión por importe de 1.943 y 4.294 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, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

u) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

En la fecha de cada balance de situación consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la 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 2010 y 2009 no es significativo. Las transacciones en moneda extranjera en el ejercicio 2010 y 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 61 y 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	
	2010	2009
Existencias	944.875	1.282.254
Deudores comerciales	22.962	460
Total activos corrientes	967.837	1.282.714
Deudas con entidades de crédito	111.914	148.037
Otros pasivos corrientes	17.662	33.886
Total pasivos corrientes	129.576	181.923

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 2010 y 2009 ha ascendido a 34.838 y 36.194 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	
	2010	2009
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	165.241	125.021
Coste de ventas	(180.392)	(127.160)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	(15.151)	(2.139)

El importe más significativo del ejercicio 2010 se corresponde a la venta del "Triangulo Princesa" mientras que en el año 2009 se corresponde a la venta del edificio situado en Castellana 257.

y) Retribuciones en acciones

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 y un consejero. 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.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se ha reconocido importe alguno por este concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias. La provisión registrada en el balance consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2010 y 2009 por este concepto asciende a 4.096 miles de euros.

5. 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:

	2010	2009
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(89.908)	(879.751)
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones) (*)	68,97	68,91
Beneficio básico por acción (euros)	(1,30)	(12,76)

(*) 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 2010 y 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.

6. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

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 2010 y 2009 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 2010 y 2009 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:

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

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2010 y 2009, se ubican fundamentalmente en España y Francia, habiendo prácticamente abandonado el mercado alemán durante el ejercicio 2010 (véase Nota 2.h)

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

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa /Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Ingresos:										
Ventas externas	174.970	312.517	171.930	199.384	26.222	49.117	6.914	12.477	380.036	573.495
Ventas entre segmentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	174.970	312.517	171.930	199.384	26.222	49.117	6.914	12.477	380.036	573.495

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Resultados:										
Resultado del segmento	8.734	22.089	144.955	175.585	(7.507)	(1.815)	3.223	2.519	149.405	198.378
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	(15.151)	(2.139)	-	-	-	-	(15.151)	(2.139)
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(45.912)	(79.760)	(45.912)	(79.760)
Amortizaciones	-	-	(471)	(1.365)	-	-	(4.839)	(5.688)	(5.310)	(7.053)
Provisiones	(7.485)	(12.162)	2.063	(2.153)	(76.178)	(42.340)	(8.628)	(46.203)	(90.227)	(102.858)
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(28.119)	(144.306)	(28.119)	(144.306)
Participación del resultado en empresas asociadas	(2.521)	(1.675)	263.473	(65.864)	(4.423)	(11.775)	(31)	(10)	256.498	(79.324)
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	5.503	4.206	5.503	4.206
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(194.521)	(192.300)	(194.521)	(192.300)
Instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	(53.432)	-	(53.432)
Revalorización de inmuebles	-	-	(477.470)	(702.536)	-	-	-	-	(477.470)	(702.536)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	80.852	(4.402)	80.852	(4.402)
Resultados antes de impuestos	(1.272)	8.252	(82.601)	(598.472)	(88.108)	(55.930)	(192.472)	(519.376)	(364.452)	(1.165.526)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	270.782	276.743	270.782	276.743

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Otra información:										
Adiciones de activos fijos	-	-	142.771	144.518	-	-	-	-	142.771	144.518
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	(477.470)	(702.536)	-	-	-	-	(477.470)	(702.536)
Balance de situación										
Principales activos:										
Activos corrientes	178.362	348.999	6.866	-	923.190	1.083.927	19.039	29.547	1.127.457	1.462.473
Activos no corrientes	-	-	3.897.300	3.614.785	-	-	-	11.505	3.897.300	3.626.290
Deuda financiera:										
Pasivos corrientes	77.852	146.969	244.848	132.536	216.938	42.181	3.474.958	3.518.791	4.014.596	3.840.477
Pasivos no corrientes	-	-	1.696.055	1.834.730	-	-	102.420	319.872	1.798.475	2.154.602

Información por área geográfica

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	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
España	375.973	557.926	5.671.579	6.513.909	99.199	144.518
Francia	326	294	2.047.270	1.809.132	41.805	-
Reino Unido	-	-	378	4.598	-	-
Alemania	2.769	14.502	40.438	280.517	168	-
Resto	968	773	15.442	17.995	1.599	-
	380.036	573.495	7.775.107	8.626.151	142.771	144.518

7. Fondo de comercio

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado a lo largo de los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Entidades fusionadas	Entidades consolidadas	
	Inmobiliaria Zabálburu/ Decasa y M. Titular	Medea	Total
Saldos al 1 de enero de 2009	16.151	-	16.151
Altas	-	4.936	4.936
Bajas	-	-	-
Deterioros	-	(4.936)	(4.936)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	16.151	-	16.151
Altas	-	-	-
Bajas	-	-	-
Deterioros	(16.151)	-	(16.151)
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-	-	-
Pérdidas por deterioro -			
Al 31 de diciembre de 2009	-	(4.936)	(4.936)
Al 31 de diciembre de 2010	(16.151)	(4.936)	(21.087)

Las unidades generadoras de efectivo en las cuales estaban integrados los fondos de comercio eran las inversiones inmobiliarias aportadas al Grupo por Inmobiliaria Zabálburu, S.A. (actualmente Metrovacesa, S.A.) y por Metrovacesa Mediterráneo S.A.S.

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.). De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad Dominante y las previsiones de resultados y flujos de caja descontados atribuibles al Grupo por parte de dicho fondo de comercio de Zabálburu; se ha procedido a deteriorar en el ejercicio 2010 la totalidad de dicho fondo de comercio, registrándose la pérdida en el epígrafe "Pérdidas netas por Deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.

8. Otros activos intangibles

El desglose del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Concesiones administrativas	33.890	14
Aplicaciones informáticas	32.162	31.944
Total bruto	66.052	31.958
De los que:		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	7.795	3.621
Combinaciones de negocios	-	-
Menos:		
Amortización acumulada	(29.696)	(24.808)
Pérdidas por deterioro		
Total amortización	(29.696)	(24.808)
Total provisión por deterioro	(16.598)	-
Total neto	19.758	7.150

El movimiento durante los ejercicios 2010 y 2009 en el epígrafe de "Activos intangibles", por clase de activo intangible, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Con Vida Útil Definida		
	Concesiones Administrativas	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2009	14	28.323	28.337
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	-	3.621	3.621
Retiros	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	14	31.944	31.958
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	7.577	218	7.795
Retiros	-	-	-
Traspasos	26.299	-	26.299
Saldos al 31 de diciembre de 2010	33.890	32.162	66.052
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2009	(13)	(20.353)	(20.366)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	-	(4.442)	(4.442)
Retiros	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(13)	(24.795)	(24.808)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(132)	(3.838)	(3.970)
Retiros	-	-	-
Traspasos	(918)	-	(918)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	(1.063)	(28.633)	(29.696)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2009	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2010	(16.598)	-	(16.598)
Activo inmaterial neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	1	7.149	7.150
Saldos al 31 de diciembre de 2010	16.229	3.529	19.758

Durante el ejercicio 2010 el Grupo ha procedido a reclasificar sus concesiones administrativas al epígrafe de "Inmovilizado Intangible" en función de la interpretación de la IFRIC 12 (véase Nota 2.c). Los principales activos traspasados corresponden a unas viviendas de protección oficial y un Centro Comercial situado en Reus por importe de 13.143 y 7.384 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente en el epígrafe de concesiones administrativas se recogen derechos de explotación de aparcamientos en Valencia y Madrid, con una duración de entre 50 y 75 años y unos vencimientos entre los años 2040 y 2077.

Las aplicaciones informáticas corresponden, fundamentalmente, a la activación de los costes por la implantación de SAP R/3, iniciada en el ejercicio 2001, así como a módulos adicionales que se han ido desarrollando.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen activos intangibles totalmente amortizados por importe significativo.

b) Pérdidas por deterioro

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Saldo inicial	-	-
Dotaciones con cargo a resultados	(12.319)	-
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	-
Trasposos	(4.279)	-
Saldo final	(16.598)	-

El traspaso realizado durante el ejercicio 2010, corresponde al deterioro asociado a los inmuebles que han sido traspasados al epígrafe en función de la interpretación de la IFRIC 12. Adicionalmente la Sociedad ha dotado una provisión por importe de 12.319 miles de euros para adecuar el valor de mercado de dichos inmuebles al mercado por las valoraciones del experto independiente BNP Paribas Real Estate al 31 de diciembre de 2010.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles para Uso	Otro	Inmovilizado en Curso y Anticipos	Total
	Propio	Inmovilizado		
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2009	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	-	(4.359)	(1.050.869)	(1.055.228)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.365	19.050	28.059	50.474
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	287	-	287
Adiciones	35	865	-	900
Retiros	-	(2.676)	(4.075)	(6.751)
Trasposos de / (a) existencias	-	-	-	-
Otros trasposos/ Inversiones Inmobiliarias	-	-	(23.185)	(23.185)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	3.400	17.526	799	21.725
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2009	(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)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	47	-	47
Dotaciones	(106)	(1.097)	-	(1.203)
Retiros	-	798	-	798
Saldos al 31 de diciembre de 2010	(382)	(11.191)	-	(11.573)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2009	-	(72)	-	(72)
Al 31 de diciembre de 2010	-	(231)	-	(231)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.089	8.039	28.059	39.187
Saldos al 31 de diciembre de 2010	3.018	6.104	799	9.921

Los traspasos a inmovilizado en curso del ejercicio 2010 se corresponden con la compra de un solar situado en Las Tablas (Madrid) por importe de 23.185 miles de euros sobre el que se tenía una opción de compra. De dicha cantidad, durante el ejercicio 2010, en el cual se ha producido la elevación a público de la opción, se han materializado pagos por 6.154 miles de euros.

Adicionalmente las principales bajas del ejercicio 2010 son debidas a que la Sociedad Dominante no ha ejercitado durante el 2010 una opción de compra por un terreno situado en La Lastra (León) por importe de 1.700 miles de euros.

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 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.

En el ejercicio 2009, se traspasó 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.

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 2010 y 2009 ascienden a 116 y 1.231 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existían elementos totalmente amortizados por importes significativos.

b) Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo únicamente mantenía una provisión para inmovilizado material por importe de 231 y 72 miles de euros, respectivamente. El traspaso realizado durante el ejercicio 2009 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 2010 y 2009 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Saldo inicial	(72)	(64.290)
Dotaciones con cargo a resultados	(159)	(72)
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	-
Traspasos	-	64.290
Saldo final	(231)	(72)

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

10. 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.

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.

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 referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.897.300 y 4.626.499 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se tomaron como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009, y se realizó una actualización interna de las mismas. (véase Nota 5.d)

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2009	3.922.137	(14.380)	-	3.907.757
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	76.846	-	-	76.846
Reclasificación proyectos en curso	990.858	-	(4.279)	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)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	4.646.570	(15.614)	(4.457)	4.626.499
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	(229.386)	14.828	178	(214.380)
Adiciones	12.014	(137)	-	11.877
Adiciones proyectos en curso	125.023	-	-	125.023
Retiros	(154.488)	-	-	(154.488)
Retiros proyectos en curso	(17.513)	-	-	(17.513)
Trasposos de inmovilizado material	23.185	-	-	23.185
Trasposos de proyectos en curso	231.442	-	(3.613)	227.829
Traspaso a explotación	(231.442)	-	3.613	(227.829)
Trasposos a existencias	(4.331)	-	-	(4.331)
Trasposos a inmovilizado intangible	(26.299)	918	4.279	(21.102)
Variación valor de los activos	(322.315)	-	-	(322.315)
Variación valor de los proyectos en curso	(155.155)	-	-	(155.155)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	3.897.305	(5)	-	3.897.300

Durante el ejercicio 2010, los retiros por modificaciones del perímetro de consolidación corresponden a la venta de la sociedad dependiente Metropark Aparcamientos, S.A. y las sociedades alemanas MVC Koegnissallee (véase Nota 2.h). Las principales inversiones inmobiliarias de dichas sociedades correspondían a aparcamientos ubicados en Madrid y a un complejo de oficinas ubicado en Dusseldorf (Alemania), por importe de 44.337 y 185.049 miles de euros, respectivamente.

Las altas de proyectos en curso más significativas durante el ejercicio 2010 se deben a las obras realizadas en el Centro Comercial Las Arenas (Barcelona), al complejo de oficinas Via Norte en Las Tablas (Madrid), a la obras de remodelación que se están desarrollando en la Torre de Madrid y al proyecto de oficinas y apartamentos Centre del Mon (Perpignan) por importes de 34.483, 34.376, 10.259 y 41.805 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, las bajas más significativas en el ejercicio 2010 se deben a la venta del hotel Princesa y el hotel Moncloa (Triangulo Princesa), ubicados en Madrid, por un importe conjunto de 94.760 miles de euros, obteniendo una pérdida de 7.240; a la venta de un complejo de oficinas situado en la calle Serrano Jover, 5 (Triangulo Princesa), por un importe de 27.240 miles de euros, obteniendo un beneficio de 1.317 miles de euros; a la venta del hotel Maquinista, situado en Barcelona, por un importe de 7.200 miles de euros, obteniendo una pérdida de 700 miles de euros y a la venta de dos edificios de oficinas del Centro Empresarial el Plantío, situado en Madrid, por un importe de 10.116 miles de euros, obteniendo una pérdida de 456 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 de proyectos en curso" corresponden a los traspasos por la entrada en explotación de diversos proyectos, fundamentalmente, a la entrada de diversos proyectos, fundamentalmente, a la entrada de tres edificios de oficinas del Parque Empresarial Via Norte en Las Tablas (Madrid) por importe de 78.995 miles de euros; al Hotel Diagonal 199 (Barcelona) por importe de 42.835 miles de euros; a un edificio de oficinas en Arturo Soria (Madrid), por importe de 26.223 miles de euros y a un Centro Comercial con aparcamiento en Perpignan por importe de 39.439 miles de euros.

Los traspasos del epígrafe "Traspasos a inmovilizado intangible" corresponden a las concesiones administrativas reclasificadas a dicho epígrafe en función de las interpretaciones de la IFRIC 12 (véase Nota 2.c). Los principales activos traspasados corresponden a unas viviendas de protección oficial y un Centro Comercial situado en Reus por importe de 13.143 y 7.384 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2009, las adiciones por modificación del perímetro de consolidación correspondían a la entrada de la sociedad Metrovacesa Mediterráneo, 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 en el ejercicio 2009 de la obra en curso del epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" ascendió a 990.858 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.

Las principales adquisiciones de las inversiones inmobiliarias en curso durante el ejercicio 2009 correspondieron 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 debían 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 durante el ejercicio 2009, sin estar en curso, correspondía 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 debía 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.

Los traspasos del epígrafe “Traspasos proyectos en curso” correspondían 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.

Las ventas de inmuebles para arrendamiento durante los ejercicios 2010 y 2009 han generado unas pérdidas por importe de 15.159 y 2.139 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 2010 y 2009 han ascendido a 5.086 miles de euros y 16.330 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como “Inversiones inmobiliarias” para los ejercicios 2010 y 2009 un importe de 752.475 y 1.030.489 miles de euros corresponde al valor de los solares, respectivamente. El detalle de este epígrafe por concepto a cierre de los ejercicios 2010 y 2009, es el que se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2010	2009
Coste:		
Inversiones inmobiliarias en explotación	3.181.323	3.631.013
Inversiones inmobiliarias en curso	715.982	1.015.557
Total bruto	3.897.305	4.646.570
Amortización:		
Amortización proyectos en explotación	(5)	(15.614)
Pérdidas por deterioro:		
Deterioro proyectos en explotación	-	(178)
Deterioro proyectos en curso	-	(4.279)
Total pérdidas por deterioro	-	(4.457)
Total neto	3.897.300	4.626.499

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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 2.936.866 y 3.093.351 miles de euros, respectivamente hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascendían a 1.972.093 y 1.957.222 miles de euros respectivamente. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

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 2010 y 2009, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 171.930 y 199.384 miles de euros respectivamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 26.975 y 23.799 miles de euros, respectivamente.

En cuanto a las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, en este caso de la filial Parques Empresariales Gran Europa, S.A., los datos más significativos al 31 de diciembre de 2010 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	9,5	11.099	1	189	5
Saldos al 31 de diciembre de 2009	10	9,5	11.099	1	189	5
Naves industriales (Guadalajara)	10	10	10.586	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	10	10	10.586	-	-	-

La tasa de ocupación sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se situaba al 31 de diciembre de 2010 y 2009 en el 85,6% y 89% respectivamente.

En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, se distribuye de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente:

31/12/2010	Metros Cuadrados						
	Madrid	Barcelona	Guadalajara	Alemania	Francia	Otros	Total
Oficinas	433.050	59.772	-	18.914	-	3.824	515.560
Centros comerciales	65.171	31.832	-	-	11.531	116.814	225.348
Hoteles	26.721	22.333	-	-	-	87.127	136.181
Viviendas	12.223	15.130	-	-	-	17.345	44.698
Trasteros	448	1.369	-	1.194	-	1.643	4.654
Locales comerciales	62.435	2.268	-	177	-	199	65.079
Aparcamientos	239.511	26.294	-	-	22.380	7.936	296.121
Naves industriales	-	500	152.132	-	-	-	152.632
Residencias	-	-	-	-	-	-	-
Otros	206	-	-	299	-	912	1.417
Superficie total	839.765	159.498	152.132	20.584	33.911	235.800	1.441.690
% Peso	58%	11%	11%	2%	2%	16%	100%

31-12-09	Metros Cuadrados					
	Madrid	Barcelona	Guadalajara	Alemania	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
Superficie total	857.649	126.004	151.203	74.531	295.774	1.505.161
% Peso	57%	8%	10%	5%	20%	100%

c) *Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material*

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.

Con fecha 29 de noviembre de 2009, la Court 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.

Con fecha 7 de diciembre de 2010, la Court d'Assation ha estimado el recurso de casación en base a las alegaciones presentadas por la Sociedad G2AM, S.A.S. anulando de esta manera la sentencia dictada por la Court d'Appel. Durante el 2011 se espera que se dicte sentencia en firme, estimándose que el Grupo no tendrá que hacer frente a obligaciones superiores a las registradas en el balance de situación adjunto (véase Nota 18.a).

11. 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).

12. Inversiones en empresas asociadas y negocios de gestión conjunta

a) Inversiones en empresas asociadas

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

	Miles de euros	
	2010	2009
Grupo Gecina	1.909.960	1.720.473
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.328	1.328
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	-	1.292
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	552	567
Espacios del Norte, S.A.	(36)	(33)
L'Esplay Valencia, S.L.	292	287
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	25.014	22.119
Valdicsa, S.A.	396	431
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	3.247	3.302
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	14.534	14.472
Resiter Integral, S.A.	-	78
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	31.717	31.397
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	2.391	2.946
Total	1.989.395	1.798.659

La sociedad Gecina cotiza en el mercado bursátil francés, siendo la cotización media del último trimestre del ejercicio 2010 y al 31 de diciembre de 2010 de 85,15 y 82,31 euros por acción, respectivamente, ascendiendo la valoración de la participación del Grupo Metrovacesa a 1.415.338 y 1.383.599 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.

Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2010 y 2009 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Saldo inicial	1.798.659	1.970.113
Variación del perímetro	1.495	5.411
Participación en resultados del ejercicio	256.498	(79.324)
Otras pérdidas por deterioro de instrumentos financieros	-	(107.222)
Otros movimientos	6.704	9.984
Dividendos	(73.961)	(303)
Saldo final	1.989.395	1.798.659

Las variaciones de perímetro en el ejercicio 2010 se deben principalmente a la adquisición por parte de la Sociedad Dominante del 100% de la sociedad Resiter Integral, S.A. pasando a consolidarse en el ejercicio 2010 por integración global.

Las participaciones en resultados del ejercicio 2010 se corresponden principalmente al resultado aportado por el Grupo Gecina, que incluye un impacto de 209.400 miles de euros en relación con la variación de valor de sus activos inmobiliarios.

Las variaciones de perímetro en el ejercicio 2009 se debían 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.

Adicionalmente en el ejercicio 2009 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 13)			
	2010		2009	
	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes
Fuencarral Agrupanorte, S L	10.344	-	10.174	-
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	1.800	43	925	14
Espacios del Norte, S.A	65	-	65	-
Valdicsa	349	25	344	20
	12.558	68	11.508	34

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 2010 y 2009:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Activo	3.525.860	3.699.926
Pasivo	(1.807.110)	(1.639.978)
Fondos propios	(1.718.749)	(2.058.948)
Importe neto de la cifra de negocios	(202.105)	(150.064)
Resultado	(265.734)	208.000

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 2010 y 2009:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Activo	192.581	266.664
Pasivo	(136.586)	(161.722)
Fondos propios	(55.995)	(104.942)
Importe neto de la cifra de negocios	(6.991)	(6.679)
Resultado	(44)	(22.211)

13. 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			
	2010		2009	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	40.413	-	41.851
Activos financieros mantenidos a vencimiento	51.479	25.373	60.252	26.093
Activos financieros disponibles para la venta	4.645	-	6.182	-
Total bruto	56.124	65.786	66.434	67.944
Pérdidas por deterioro	(123)	(40.000)	(123)	(40.000)
Total neto	56.001	25.786	66.311	27.944

Activos financieros para negociación

El detalle al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Valor razonable:		
Valores de renta fija	40.413	41.851
	40.413	41.851

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 2010 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 2010 y 2009 se han registrado unas pérdidas por deterioro del 100% de esta inversión.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2010		2009	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 12)	12.558	68	11.508	34
Otros créditos	4.886	34	19.072	1.331
Fianzas y depósitos constituidos	32.233	47	28.736	2.186
Inversiones financieras temporales en capital	-	15.230	287	10.311
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	17	-	-	-
Otros	1.785	9.994	649	12.231
	51.479	25.373	60.252	26.093

Las fianzas y depósitos corrientes corresponden, fundamentalmente, a las cuentas corrientes que las sociedades del Grupo formalizan para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción.

Las fianzas y depósitos no corrientes corresponden, básicamente, a los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada Comunidad Autónoma.

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Benicassim Golf, S.L.	Parque Central Agente Urbanizador	Urbanizador a Fuente de San Luis, S.L.	Otras	Total
Coste:						
Saldos al 1 de enero de 2009	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	158	158
Retiros	-	(1.695)	-	-	-	(1.695)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	226	-	1.950	1.782	687	4.645
Deterioro:						
Saldos al 1 de enero de 2009	-	-	-	-	(115)	(115)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	(8)	(8)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-	-	-	-	(123)	(123)
Activos financieros disponibles para la venta:						
Saldos al 31 de diciembre de 2009	226	1.695	1.950	1.782	406	6.059
Saldos al 31 de diciembre de 2010	226	-	1.950	1.782	564	4.522

Con fecha 23 de diciembre de 2010 Metrovacesa, S.A ha procedido a permutar su participación en la Sociedad Benicassim Golf, S.L. y un crédito concedido a dicha Sociedad por importe de 3.829 miles de euros, por un suelo situado en la localidad de Benicassim (Castellón). El valor asignado al suelo en el contrato de compraventa ha sido de 10.133 miles de euros. Dicha operación ha generado un beneficio de 8.438 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 25.h). No obstante lo anterior, la Sociedad Dominante ha registrado una provisión por deterioro del activo adquirido equivalente al margen obtenido en la venta de la participación, con objeto de eliminarlo.

Las pérdidas por deterioro al 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponden al 100% de la participación en la sociedad Look & Find.

14. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Solares y terrenos	1.084.426	1.083.927
Obra en curso de construcción	45.905	136.265
Inmuebles terminados	135.854	212.734
Anticipos a proveedores	22.406	22.234
Menos- Pérdidas por deterioro	(180.846)	(105.690)
	1.107.745	1.349.470

Durante los ejercicios 2010 y 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					
	2010			2009		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Andalucía	295.698	49	54.438	294.152	31.509	84.341
Asturias y Cantabria	16	236	-	216	250	-
Baleares	-	-	801	-	-	-
Castilla la Mancha	55.370	134	3.725	49.531	1.361	5.151
Castilla y León	105.621	7.616	743	104.236	7.479	11.614
Cataluña	109.617	10.218	34	114.283	9.583	3.733
Galicia	25.374	-	459	25.315	-	461
Levante	213.105	24.715	58.545	208.873	61.229	75.544
Lisboa	5	-	247	4	495	2.108
Madrid	189.567	2.937	16.606	198.324	24.359	28.360
Murcia	90.053	-	6	88.993	-	737
País Vasco	-	-	250	-	-	685
	1.084.426	45.905	135.854	1.083.927	136.265	212.734

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 2010 y 2009 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 2010 y 2009 ha sido de 4.540 y 11.125 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen activos en existencias por un valor contable total de 442.705 y 380.427 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 2010 y 2009 ascienden a 294.789 y 360.167 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19.a).

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 en ambos ejercicios, 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 2010 y 2009 ascienden a 22.957 y 90.937 miles de euros respectivamente, de los cuales 4.800 y 17.737 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 97 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 7.567 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, consistiendo 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. En tanto 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, el Grupo no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales de los ejercicios 2010 y 2009 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 2010 y 2009 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, por importe de 52.215 miles de euros, de los cuales 12.601 miles de euros en ambos ejercicios, 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 2010 y 2009 ascendían a 9.805 y 9.633 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009, calculado en función de las tasaciones realizadas por Savills, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.000.649 y 2.253.226 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se tomaron como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009 y se realizó una actualización interna de dichas valoraciones (véase Nota 4-g).

15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2010	2009
Clientes y efectos comerciales a cobrar	20.570	23.825
Arrendatarios	6.866	19.186
Empresas asociadas, deudores	59	-
Deudores varios	50.011	46.952
Deterioro	(4.415)	(7.856)
	73.091	82.107

El importe registrado en el epígrafe “Deudores varios” corresponde fundamentalmente a 25.000 miles de euros que se encuentran pendientes de cobro con la Sociedad Space CPI derivados de la venta del Triangulo Princesa (Véase Nota 10). Dicha cantidad ha sido avalada por el comprador con un inmueble situado en Niza (Francia) y será cobrada mediante doce efectos comerciales con vencimientos trimestrales por importe de 2.083 miles de euros cada uno, más sus correspondientes intereses. El calendario de pagos establecido se inició el 28 de agosto de 2010 y finaliza el 28 de mayo de 2013.

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 2010 y 2009 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

16. 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.

17. Capital y reservas

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2010 y 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 y económicos.

Al 31 de diciembre de 2010, 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 2010 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 5,59 y 6,83 euros por acción respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 el patrimonio neto de Metrovacesa, S.A es negativo. De acuerdo con el artículo 363.1 d) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), 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 5/2010 de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre para la adopción de 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 317 y 316 del TRLSC, 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 317 y 316 del TRLSC es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2010:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/10	(644.147)
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	32.626
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/10	(611.521)
<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>	235.353
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias</i>	85.153
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por existencias</i>	101.917
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios</i>	206.370
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2010 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 317 y 363 1. d) del TRLSC	247.136
Mitad del capital social	52.240
Exceso (defecto) causa de disolución	194.896

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 2010, son los siguientes (véase Nota 1):

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Santander	10.106.192	6.356.191	16.462.383	23,634%
Grupo Sanahuja	10.716	12.169.041	12.179.757	17,486 %
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	7.963.735	-	7.963.735	11,433%
Banco Popular Español S.A.	7.606.191	-	7.606.191	10,920 %
Banco Sabadell S.A.	7.250.926	-	7.250.926	10,410 %
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	6.356.191	-	6.356.191	9,125 %
Banco Barclays, PLC	-	4.863.427	4.863.427	6,982 %
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	3.611.975	-	3.611.975	5,186 %
Acciones propias	680.977	-	680.977	0,980%
Free Float	2.677.910	-	2.677.910	3,844 %
Total	46.264.813	23.388.659	69.653.472	100 %

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

En la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008, se acordó facultar al Consejo de Administración, que a su vez podría delegar en la Comisión Ejecutiva, tan ampliamente como en derecho fuera necesario, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas (actual art. 297. 1b de la TRLSC), 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 (actual art. 506 TRLSC).

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 (actual art. 297 1b) y 506 TRLSC), 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 2010 y 2009 se incluyen, entre otras:

Reserva legal

De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), 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 2010 y 2009 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 2010 y 2009 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2010	2009
Integración global:		
Metrovacesa, S.A.	1.993.297	2.091.761
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	5.975	7.718
Metroparque, S.A.	98.313	106.868
Metropark Aparcamientos, S.A.	-	(265)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	66	64
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	963	11
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	28.394	36.705
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	16.391	17.238
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(54)	(32)
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	1.387	1.822
Metropolitana Castellana, S.L.	18.259	27.383
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	(3.831)	(3.795)
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	2.733	2.626
Acoghe, S.L.	(578)	386
MVC Grundstück GmbH	(2.155)	(1.923)
MVC Deutschland GmbH	(1.213)	(363)
Resiter Integral, S.A.	19	-
Valnim Edificaciones, S.L.	(147)	(171)
MVC Objekt GmbH	(11.255)	(11.029)
Promociones Vallebramen, S.L.	(1.372)	(1.187)
Sadorma 2003, S.L.	(7.363)	(3.462)
Global Murex Iberia, S.L.	(15.453)	(17.424)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(796)	-
Habitatrix, S.L.	(47)	(47)
Pentapolitano, S.A.	71.058	71.163
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U.	(14.287)	(12.517)
Project Maple I BV	(474.821)	(474.439)
MVC Access Tower, GmbH	(18.384)	(19.130)
Vertiarama S.L.	(53.436)	22.385
Global Carihuela, S.A.	(3)	(2)
Desarrollos Estructurales Vaines, SL	(40.260)	(1)
Varitelia Distribuciones, SL	(71.236)	-
Vailen Management, SL	(2)	(1)
Konigsalle Sociedad Civil	6	(4)
Jelone Holding BV	(103)	(87)
MCHG Philippen Beheer BV	(194.684)	(65.957)
Metrovacesa France, S.A.S.	2.816	(4.960)
MVC Koegnissallee I GmbH	-	46
MVC Koegnissallee II GmbH	-	301

Sociedad	Miles de euros	
	2010	2009
MVC Koegnissallee III GmbH	-	519
MVC Koegnissallee IV GmbH	-	116
MVC Koegnissallee V GmbH	-	220
MVC Koegnissallee LP I S.à r.l.	-	4
MVC Koegnissallee LP II S.à r.l.,	-	30
MVC Koegnissallee LP III S.à r.l.,	-	46
MVC Koegnissallee LP IV S.à r.l.,	-	13
MVC Koegnissallee LP V S.à r.l.	-	25
MVC Koegnissallee	-	20
GP S.à r.l.	-	
MVC Koegnissallee	-	(1)
Fixtures S.à r.l.	-	
MVC Koegnissallee Immobilien I KG	-	(11.485)
MVC Koegnissallee Immobilien II KG	-	(18.719)
MVC Koegnissallee Immobilien III KG	-	(29.187)
MVC Koegnissallee Immobilien IV KG	-	(7.969)
MVC Koegnissallee Immobilien V KG	-	(9.591)
Medea, S.A.	(3.976)	-
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	(24.921)	-
SCI Tour Signal, S.A.S.	(1)	-
Integración proporcional:		
Promotora Metrovacesa, S.L.	(1.688)	(1.401)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(150)	202
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(151)	201
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(151)	201
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(152)	200
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	(2.289)	(2.245)
Inmobiliaria Duque de Avila, S.A.	2.598	2.919
Fonfir I, S.L.	(737)	(737)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	37.752	48.593
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	144	417
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	(617)
	1.334.475	1.741.455

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 2010 y 2009 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2010	2009
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	278	292
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.088	1.226
Espacios del Norte, S.A.	(333)	(328)
L'Esplay Valencia, S.L.	62	62
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	9.589	10.686
Valdicsa, S.A.	(971)	(671)
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	2.767	2.818
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	12.188	12.974
Resiter Integral, S.A.	-	(1)
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	13.945	13.946
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	(2.548)	(1.861)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(12.641)	(2.270)
Gecina	(65.884)	-
	(42.460)	36.873

e) Diferencias de conversión

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2010	2009
Project Maple I, B.V.	423	415
Jelone Holding B.V.	21	24
Mchg Philippen Beheer B.V.	(6.201)	(4.536)
	(5.757)	(4.097)

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 19.a).

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2010 y 2009 se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Saldo inicial	(38.372)	(11.982)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	(751)	(26.390)
Saldo final	(39.123)	(38.372)

Los ajustes en patrimonio por valoración y tipo de derivados son los siguientes (véase Nota 19):

	Miles de euros	Miles de euros
	2010	2009
Derivados de tipos de interés	(55.890)	(54.817)
Efecto antes de impuestos	(55.890)	(54.817)
Reservas netas de impuestos	(39.123)	(38.372)

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 (actual art. 146 del TRLSC). 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 2010 la Sociedad Dominante posee 680.977 acciones propias representativas de un 0,98% del capital social de Metrovacesa, S.A. (709.037 acciones propias representativas de un 1,02% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009). El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.021.466 euros (1.063.556 euros a 31 de diciembre de 2009), siendo el precio medio de adquisición 34,64 euros (47,46 euros durante el ejercicio 2009)

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital (*)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	762.261	38.167	1,09%
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
Saldo al 31 de diciembre de 2009	709.037	33.650	1,02%
Compras	302.765	3.590	
Ventas	(330.825)	(13.655)	
Saldo al 31 de diciembre de 2010	680.977	23.585	0,98%

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2009 y al 31.12.2010, 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 2010 y 2009 y el "Resultado atribuible a intereses minoritarios" en el ejercicio 2010 y 2009 se presenta a continuación:

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

Sociedad	Miles de euros			
	2010		2009	
	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
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	32.330	(3.298)	36.484	(8.867)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	6.558	(456)	6.961	(196)
Valnim Edificaciones, S.L.	99	(1)	125	(1)
MVC Koegnisallee LP I S.à r.l.	-	-	49	1
MVC Koegnisallee LP II S.à r.l.,	-	-	98	1
MVC Koegnisallee LP III S.à r.l.,	-	-	156	1
MVC Koegnisallee LP IV S.à r.l.,	-	-	38	1
MVC Koegnisallee LP V S.à r.l.	-	-	76	1
MVC Koegnisallee Immobilien II KG	-	-	2	1
MVC Koegnisallee Immobilien III KG	-	-	(1)	(2)
MVC Koegnisallee Immobilien IV KG	-	-	(3)	(3)
MVC Koegnisallee Immobilien V KG	-	-	(3)	(2)
Grupo Pegesa	48	-	48	
Medea, S.A.	(45)	(7)	(38)	(13)
Total	38.990	(3.762)	44.949	(9.032)

Durante el ejercicio 2010 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
Paseo Comercial Carlos III, S.A.:	
Grupo de Empresas Alonso, S.L.	30,65%
Juan Benigno Alonso Alarcón y Aurora Mordillo Paniagua	17,33%
Valnim Edificaciones, S.L.:	
Campus Alquiler, S.L.	36,36%

18. Provisiones

a) Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros				
	Para Actas Fiscales	Fondo de Reversión	Para Pensiones	Otras Provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2009	5.285	755	16	158.006	164.062
Incorporaciones y salidas al perímetro	-	-	-	-	-
Dotaciones	9.284	-	2	101.212	110.498
Aplicaciones	(7.573)	-	-	(103.786)	(111.359)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	6.996	755	18	155.432	163.201
Incorporaciones y salidas al perímetro	(633)	(755)	-	-	(1.388)
Dotaciones	14.294	-	-	35.293	49.587
Aplicaciones	(14.471)	-	-	(24.236)	(38.707)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	6.186	-	18	166.489	172.693

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	
	2010	2009
Grande Armée	40.000	40.000
Operación Finestrelles	21.000	21.000
Litigios Centros Comerciales	8.735	12.900
Provisión Patraix	12.868	10.687
Provisión Fuencarral Agrupanorte	15.804	10.121
Provisión CCM Desarrollo Industrial	1.007	-
Litigios y Otras provisiones	67.075	60.724
Provisiones para riesgos y gastos	166.489	155.432

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 2010 y 2009 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2009	65.891
Dotaciones	22.706
Aplicaciones	(33.117)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	55.480
Dotaciones	31.865
Aplicaciones	(34.651)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	52.694

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.

19. Deuda financiera

a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.10	31.12.09
Deuda por intereses	29.798	43.130
Gastos de formalización de deudas	(31.189)	(37.738)
Instrumentos de cobertura	55.420	54.817
- Préstamos y pólizas de crédito	282.195	410.385
- Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965
- Préstamos hipotecarios subrogables	77.852	172.388
- Leasing financieros	-	131
- Préstamos hipotecarios Existencias	216.937	187.779
- Préstamos hipotecarios Inmovilizado	1.972.093	1.954.222
Total deudas con entidades de crédito	5.759.042	5.934.870
Total deuda financiera	5.813.071	5.995.079
Vencimientos previstos:		
2011	3.902.682	3.881.846
2012	122.342	301.621
2013	115.814	144.582
2014	205.764	91.795
2015	446.040	69.138
Más de cinco años	965.009	1.451.281
Instrumentos de cobertura	55.420	54.817
Total deuda financiera por vencimiento	5.813.071	5.995.079
Saldos incluidos en pasivo corriente	4.014.596	4.021.416
Saldos incluidos en pasivo no corriente	1.798.475	1.973.663

La valoración de los instrumentos de cobertura asciende a 31 de diciembre de 2010 y 2009 a 55.420 y 54.817 miles de euros respectivamente, y se han clasificado como "Deudas con entidades de crédito" en el pasivo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2010 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente (sin incluir instrumentos de cobertura):

Total Grupo	Miles de euros							
	Límite	Saldo						
		Dispuesto	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5 años
Deuda por intereses	29.798	29.798	29.798	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	292.303	282.195	235.195	-	-	-	-	47.000
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	78.311	77.852	77.852	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	223.794	216.937	105.024	42.667	37.762	6.417	3.568	21.500
Inmovilizado material	2.015.372	1.940.904	244.848	79.675	78.052	199.347	442.472	896.509
	5.849.543	5.757.651	3.902.682	122.342	115.814	205.764	446.040	965.009

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 2010 y 2009 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 10.108 y 33.983 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 necesidades 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 74 entidades financieras. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 38,14% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 74,53% 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 sobre el Euribor a aplicar en función del ratio LTV/GAV.

Con fecha 1 de Julio de 2007, la Sociedad realizó una nueva modificación del préstamo sindicado por la adquisición de Gecina. Esta modificación del préstamo sindicado tenía como motivo cambiar las cláusulas del vencimiento anticipado relacionadas con en el cambio de accionariado dentro del grupo Metrovacesa. Con fecha 18 de febrero de 2009 se aprobó una modificación de los ratios del préstamo sindicado ya que al 31 de diciembre de 2008 los inicialmente pactados en el contrato original no se cumplían. Los principales ratios acordados en la modificación son 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 2010 y 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.

El calendario de vencimientos previsto para el préstamo sindicado es el siguiente:

	Miles de Euros
2011	641.993
2012	641.993
Siguientes	1.925.979
Total	3.209.965

Adicionalmente, con fecha 15 de abril de 2009 una sociedad del Grupo Metrovacesa formalizó un préstamo sindicado sin recurso a la Sociedad Dominante 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. Posteriormente, con 30 de diciembre de 2010 se ha firmado la novación de dicho préstamo sindicado, acordando la prórroga del vencimiento hasta el 31 de enero de 2011.

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.

Con fecha 29 de octubre de 2010 la Sociedad Dominante ha contratado dos IRS con entidades financieras de primer nivel para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre su crédito sindicado. El notional de dichos derivados es de 3.021.224 miles de euros y fija la deuda a un tipo de interés fijo del 2,585% hasta abril de 2016. Estos derivados tienen la consideración de operaciones de cobertura dado que el Grupo considera altamente probable la reestructuración de la deuda del Grupo.

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-11	103.693	103.693	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	abr-11	46.492	46.492	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-11	66.930	66.585	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-12	33.678	33.331	33.158	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-12	71.535	69.258	68.121	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ene-13	103.693	99.215	94.437	94.437	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-13	47.070	46.086	45.103	45.103	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-13	66.930	66.240	65.550	65.205	-	-	-
Interest Rate Swap	ene-16	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000
Interest Rate Swap	abr-16	1.512.330	1.512.330	1.564.715	1.622.152	1.655.282	1.655.861	1.655.861
Interest Rate Swap	abr-16	1.512.330	1.512.330	1.564.715	1.622.152	1.655.282	1.655.861	1.655.861
Interest Rate Swap	dic-18	22.201	21.299	20.387	19.382	18.277	17.068	13.522
Total		3.645.882	3.635.859	3.515.186	3.527.431	3.387.841	3.387.790	3.384.244

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 2,5% y el 4,9% para el ejercicio 2010.

El gasto financiero neto procedente de las operaciones con derivados y registrado al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 42.395 y 37.148 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se estima en 54.310 y 37.691 miles de euros negativos, respectivamente, que incluye 2.227 y 23.326 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio, respectivamente.

Los derivados contratados por Grupo Metrovacesa al 31 de diciembre de 2010 y 2009 cumplían en un alto porcentaje 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 2010 y 2009 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 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2010	2009
Menos de un año (Incluye intereses devengados y no devengados)	-	131
Entre dos y cinco años	-	-
Importes a pagar por arrendamientos financieros (Nota 10)	-	131
Menos- Gastos financieros futuros (pendiente de devengo)	-	-
Valor actual de obligaciones por arrendamiento	-	131
Saldos incluidos en el pasivo corriente	-	131
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	-	-

Las principales características de los bienes en régimen de arrendamiento financiero han sido descritas en la Nota 10.

20. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2010		2009	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Efectos a pagar	-	-	6.426	-
Fianzas y depósitos recibidos	29.818	-	27.559	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	13.308	-	15.281
Otras deudas	319.077	12.172	339.161	12.044
Ingresos diferidos	120	1.643	202	6.272
Total bruto	349.015	27.123	373.348	33.597

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 un vencimiento inicial fijado para el 30 de noviembre de 2009. 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 de "Otras deudas". En el ejercicio 2010 han tenido lugar dos novaciones de ambos préstamos, siendo la primera con vencimiento al 30 de noviembre de 2010 y la segunda con vencimiento al 31 de enero de 2011. El tipo de interés aplicable en ambos es el Euribor anual más un diferencial de 2,1%. El Grupo ha decidido clasificar dichos préstamos como pasivos no corrientes debido a que la naturaleza de los mismos es su previsible conversión a fondos propios de la Sociedad Dominante y por lo tanto no serían exigidos al vencimiento.

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 2010 la deuda de 50 millones sigue manteniéndose con el Grupo Sacresa a la espera de la subrogación.

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

21. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Proveedores	64.427	300.254
Proveedores efectos a pagar	7.700	22.656
Anticipos de clientes (Nota 14)	13.275	31.132
	85.402	354.042

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 sufrida por el epígrafe de “Proveedores” es debido a que con fecha a 15 de noviembre de 2010 Aareal Bank AG aceptó la subrogación de los contratos de financiación asociados a los centros comerciales Las Arenas (Barcelona) y Opción (Alcorcón), adquiridos el 22 de enero de 2009 a Sacresa Terrenos 2, S.L que al 31 de diciembre de 2009 estaban registrados en el epígrafe de “Proveedores” a la espera de la citada subrogación por importe de 223.629 miles de euros.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

16.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de la información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señala: “Las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la Memoria de sus cuentas anuales”. Asimismo, la resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

Así pues, en función de lo establecido en la norma tercera de la mencionada resolución, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2010 que acumula un aplazamiento superior al permitido por Ley (85 días) es 71.486 miles de euros.

22. 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 2010 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

Al 31 de diciembre de 2010 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2007, 2008, 2009 y 2010 para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto, por el impuesto sobre sociedades, que se encuentra abierto desde el ejercicio 2006.

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 2010, 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							
	2010				2009			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades	-	6	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	1.168	-	10.181	-	73.217	-	26.994
Créditos fiscales	485.325	-	-	-	493.056	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	1.257	-	-	-	4.175
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	290	-	-	-	767
“Exit Tax” Régimen SIIC	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	9.493	-	-	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	140	-	-	-	365
Impuesto sobre beneficios diferido	36.411	-	484.020	-	16.153	-	739.485	-
	521.736	10.667	484.020	11.868	509.209	73.217	739.485	32.301

d) Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2010 y 2009 con la base imponible de la Sociedad Dominante del citado impuesto, es como sigue:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
Resultado contable antes de impuestos	(279.426)	(556.372)
Diferencias permanentes positivas	8.668	2.947
Diferencias permanentes negativas	(6.117)	(22.657)
Eliminaciones intragrupo	(211)	-
Resultado contable ajustado	(277.086)	(576.082)
Tipo de gravamen	30%	30%
Impuesto (bruto) sobre sociedades devengado	83.126	172.825
Ajuste Impuesto sobre Sociedades ejercicio anterior	1.776	(12.344)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	84.902	160.481

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
2010	1.378
Total	16.760

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	
	2010	2009
Resultado antes de impuestos	(364.452)	(1.165.526)
Diferencias permanentes (*)	(256.498)	186.545
Base ajustada	(620.950)	(978.981)
Cuota	(186.285)	(293.694)
Otros ajustes regularización Impuestos diferidos	(84.497)	16.951
Gasto por impuesto de sociedades	(270.782)	(276.743)

Las diferencias permanentes de 2010 se deben al resultado participado de Gecina, S.A.

Las diferencias permanentes de 2009 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 miles de euros, y a los resultados, en este caso perdidas, de las sociedades integradas en el consolidado por el método de puesta en equivalencia.

Los ajustes por regularización de impuestos diferidos en 2010 corresponden a importes no reconocidos en ejercicios anteriores en base a un criterio de prudencia.

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 2010 y 2009 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	
	2010	2009
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	63.347	137.720
Imputación de gastos a resultados	3.619	6.187
Activación de bases imponibles negativas	420.289	333.818
Valoración de derivados a mercado	16.292	16.455
Otros	18.189	15.029
Total	521.736	509.209

Impuestos Diferidos Acreedores con Origen en:	Miles de Euros	
	2010	2009
Plusvalías de fusión	1.277	20.326
Diferimiento por reinversión	10.403	10.816
Plusvalías asignadas a activos	471.691	666.856
Otros	649	41.487
Total	484.020	739.485

En el apartado "Plusvalías de fusión" al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 1.277 miles de euros.

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 2010 y 2009 de 420.154 y 496.976 miles de euros, respectivamente.

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

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 1 de enero de 2009	331.327	852.962
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	-	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	106.271	-
Variación por diferimiento por reinversión	-	(905)
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)	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	60.033	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	(2.218)	-
Valoración de derivados a mercado	6.361	(4.299)
Otros	10.005	8.911
Saldo al 31 de diciembre de 2009	509.209	739.485
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	1.390	-
Regularización traspaso	(74.373)	(74.373)
Ajuste de resultados	-	(94.230)
Variación por diferimiento por reinversión	-	(905)
Variación por ajuste de fondo de comercio	-	(16.821)
Variación por amortización acelerada	(2.568)	-
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	(15.532)	(67.772)
Variación de otras provisiones	122	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	86.471	-
Variación por ajustes IAS	-	(1.128)
Valoración de derivados a mercado	(163)	-
Otros	17.180	(236)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	521.736	484.020

23. Planes por retiro

Al 31 de diciembre de 2010 no existen planes de retiro en ninguna de las empresas del Grupo Metrovacesa. El saldo al 31 de diciembre de 2009 por este concepto asciende a 18 miles de euros, 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 2010 es poco significativo.

24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	13.413	13.787
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	4.632	34.058
Por compra de suelos	22.693	23.174
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	34.498	156.997
Por garantías a empresas del Grupo	76	1.889
Total	75.312	229.905

Los Administradores de las sociedades del Grupo no esperan que se devenguen pasivos adicionales para las mismas en relación con los mencionados avales.

25. 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							
	2010				2009			
	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
Alemania	-	-	13.794	-	-	-	14.305	-
Andalucía	5.570	51.748	2.142	-	-	86.371	2.776	-
Asturias y Cantabria	-	-	-	-	-	81	-	-
Baleares	-	-	-	184	-	-	-	197
Canarias	-	-	1.023	36	-	-	2.025	-
Castilla la Mancha	-	1.248	6.035	432	-	8.098	5.938	411
Castilla y León	-	10.946	32	226	-	14.106	323	248
Cataluña	2.570	3.644	15.328	1.619	18.852	81.421	12.984	8.901
Francia	-	-	87	1.333	-	-	-	294
Galicia	-	-	8	50	-	-	445	14
Levante	7.884	60.908	12.355	908	3.339	67.134	17.674	75
Madrid	10.198	45.550	102.786	2.053	26.926	52.104	124.091	2.264
Murcia	-	326	7.895	-	-	2.449	8.449	-
País Vasco	-	395	9.706	-	-	753	9.645	-
Portugal	-	205	739	73	-	-	729	73
Total	26.222	174.970	171.930	6.914	49.117	312.517	199.384	12.477

El Grupo ha cerrado los ejercicios 2010 y 2009 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 174.970 y 312.517 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 30.524 y 109.832 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	
	2010	2009
Menos de un año	145	146
Entre uno y cinco años	433	379
Más de cinco años	206	263
	784	788

(*) 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	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Coste de ventas	166.236	290.428	26.975	23.799	33.729	50.932	3.691	9.958	230.631	375.117
Aprovisionamientos	5.577	4.212	208	181	509	228	-	-	6.294	4.621
Variación de existencias	172.532	289.574	7	171	32.874	50.396	-	-	205.413	340.141
Gastos de personal	-	-	835	1.413	-	-	-	-	835	1.413
Arrendamientos y cánones	-	-	17	145	-	-	-	-	17	145
Servicios exteriores:	-	-	43.969	44.760	-	-	152	152	44.121	44.912
Reparac., conservación y Mantenimiento	-	-	33.525	34.210	-	-	77	133	33.602	34.343
Servicios prof. independientes	-	-	1.125	267	-	-	-	-	1.125	267
Primas de seguros	-	-	583	642	-	-	-	-	583	642
Suministros	-	-	7.670	8.514	-	-	75	18	7.745	8.532
Publicidad y comercialización	-	-	1.036	1.066	-	-	-	-	1.036	1.066
Otros servicios	-	-	29	62	-	-	-	-	29	62
Tributos	-	-	14.358	13.128	-	-	(5)	25	14.353	13.153
Otros gastos de gestión corriente	768	265	2.419	195	363	311	3.545	9.781	7.095	10.552
Variación de provisiones	(11.922)	(1.519)	-	-	(17)	(3)	-	-	(11.939)	(1.522)
Repercusión a arrendatarios	-	-	(34.838)	(36.194)	-	-	-	-	(34.838)	(36.194)
Prestación de servicios e ingresos accesorios	(720)	(2.103)	-	-	-	-	-	-	(720)	(2.103)

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Sueldos, salarios y asimilados	15.975	31.369
Indemnizaciones	2.363	3.198
Seguridad Social	316	427
Otros gastos sociales	1.159	1.817
Total	19.813	36.811

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2010 y 2009 ha sido de 244 y 302 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 212 y 233 respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Numero medio de empleados					
	2010			2009		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	7	20	27	10	26	36
Jefes y Técnicos	65	82	147	61	89	150
Administrativos y comerciales	38	23	61	59	35	94
Oficios varios y subalternos	2	7	9	13	9	22
Total	112	132	244	143	159	302

d) Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	2010	2009
Arrendamientos y cánones	1.200	2.446
Servicios profesionales independientes	14.990	27.994
Primas de seguros	1.046	843
Publicidad y comercialización	4.157	6.769
Suministros	644	794
Otros servicios exteriores	4.062	4.103
Total	26.099	42.949

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	
	2010	2009
Entidades asociadas:		
Grupo Gecina	263.448	(65.884)
Espacios del Norte, S.A.	(3)	(5)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	(13)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	1.297	(1.098)
L'Esplay Valencia, S.A.	5	-
Valdicsa, S.A.	(35)	(300)
Resiter Integral, S.A.	25	20
Grupo Asturcontinental	(55)	(51)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(2.299)	(138)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	63	(786)
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	320	-
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(555)	(687)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(31)	(10)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(5.682)	(10.372)
Total	256.498	(79.324)

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	
	2010	2009
Ingresos financieros:		
Intereses de inversiones financieras	5.442	4.206
Diferencias de cambio	61	4.385
	5.503	8.591
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(204.147)	(224.140)
Gastos financieros capitalizados	9.626	27.455
Diferencias de cambio	-	-
	(194.521)	(196.685)
Resultado financiero	(189.018)	(188.094)

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 8.567 y 8.153 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y 2009 respectivamente.

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2010 y 2009 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	2010			2009		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Metrovacesa, S.A.	(205.150)	-	(205.150)	(497.979)	-	(497.979)
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	2.076	-	2.076	(2.803)	-	(2.803)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	52	-	52	2	-	2
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(41)	-	(41)	(121)	-	(121)
Metropark Aparcamientos, S.A.	-	-	-	3.752	-	3.752
Metroparque, S.A.	3.949	-	3.949	(8.827)	-	(8.827)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	-	60	47	-	47
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	2	-	2	(444)	-	(444)
Valnim Edificaciones, S.L.	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(3)
Acoghe, S.L.	(157)	-	(157)	72	-	72
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	(2.931)	(3.298)	(6.229)	(8.285)	(8.867)	(17.152)
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	(11)	-	(11)	51	-	51
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	(1.531)	-	(1.531)	140	46	186
Metropolitana Castellana, S.L.	(1.768)	-	(1.768)	(9.123)	-	(9.123)
Metrovacesa Grundstück GmbH	13	-	13	(25)	-	(25)
Metrovacesa Deutschland GmbH	(569)	-	(569)	(1.752)	-	(1.752)
Metrovacesa Objekt GmbH	(509)	-	(509)	(226)	-	(226)
Resiter Integral, S.A.	(109)	-	(109)	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	(1.835)	(456)	(2.291)	(808)	(196)	(1.004)
Sadorma 2003, S.L.	(1.325)	-	(1.325)	(3.900)	-	(3.900)
Global Murex Iberia, S.L	(2)	-	(2)	1.971	-	1.971
Habitatrix, S.L.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
Pentapolitano, S.A.	5	-	5	(104)	-	(104)
Metrovacesa alquileres urbanos, S.L.	858	-	858	(1.770)	-	(1.770)
Project Maple I BV	(22)	-	(22)	(380)	-	(380)
Metrovacesa Access Tower GmbH	(8.612)	-	(8.612)	991	-	991
Vertiarama, S.L.	(29.492)	-	(29.492)	(1.999)	-	(1.999)
Global Carihuela, S.A.	-	-	-	(1)	-	(1)

Sociedad	Miles de euros					
	2010			2009		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Desarrollos Estructurales Vaines, SL	(6.462)	-	(6.462)	(40.259)	-	(40.259)
Varitelia Distribuciones, SL	(64.894)	-	(64.894)	(71.236)	-	(71.236)
Vailen Management, S.L.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
Promociones Vallebramen, S.L.	(26.655)	-	(26.655)	(185)	-	(185)
Konigsalle Sociedad Civil	-	-	-	9	-	9
Jelone Holding BV	(9)	-	(9)	(13)	-	(13)
MCHG Philippen Beheer BV	(42)	-	(42)	(125.786)	-	(125.786)
MVC Koegnisallee I GmbH	-	-	-	(57)	-	(57)
MVC Koegnisallee II GmbH,	-	-	-	(338)	-	(338)
MVC Koegnisallee III GmbH,	-	-	-	(628)	-	(628)
MVC Koegnisallee IV GmbH	-	-	-	(7)	-	(7)
MVC Koegnisallee V GmbH	-	-	-	(270)	-	(270)
MVC Koegnisallee LP I S.à r.l.	-	-	-	(25)	1	(24)
MVC Koegnisallee LP II S.à r.l.,	-	-	-	(31)	1	(30)
MVC Koegnisallee LP III S.à r.l.,	-	-	-	(33)	1	(32)
MVC Koegnisallee LP IV S.à r.l.,	-	-	-	(27)	1	(26)
MVC Koegnisallee LP V S.à r.l.	-	-	-	(24)	1	(23)
MVC Koegnisallee Fixtures S.à r.l.	-	-	-	(120)	-	(120)
MVC Koegnisallee GP S.à r.l.	-	-	-	(14)	-	(14)
MVC Koegnisallee Immobilien I KG	-	-	-	585	-	585
MVC Koegnisallee Immobilien II KG	-	-	-	978	1	979
MVC Koegnisallee Immobilien III KG	-	-	-	1.101	(2)	1.099
MVC Koegnisallee Immobilien IV KG	-	-	-	123	(3)	120
MVC Koegnisallee Immobilien V KG	-	-	-	511	(2)	509
Metrovacesa France	(532)	-	(532)	8.852	-	8.852
Medea, S.A.	(115)	(7)	(122)	(3.944)	(13)	(3.957)
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	5.124	-	5.124	(24.920)	-	(24.920)
SCI Tour Signal, S.A.S.	-	-	-	(1)	-	(1)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	523	-	523	-	-	-

Sociedad	Miles de euros					
	2010			2009		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración proporcional:						
Fonfir 1, S.L.	83	-	83	-	-	-
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(60)	-	(60)	(44)	-	(44)
Inmobiliária Duque D' Avila, S.A.	(1.447)	-	(1.447)	(952)	-	(952)
Grupo Pegesa	(2.077)	-	(2.077)	(10.733)	-	(10.733)
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	(128)	-	(128)	2	-	2
Promotora Metrovacesa, S.A.	(1.412)	-	(1.412)	(286)	-	(286)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(312)	-	(312)	(399)	-	(399)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(313)	-	(313)	(352)	-	(352)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(313)	-	(313)	(352)	-	(352)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(313)	-	(313)	(352)	-	(352)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	-	-	325	-	325
Puesta en equivalencia						
Espacios del Norte, S.A.	(3)	-	(3)	(5)	-	(5)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	-	-	(13)	-	(13)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	1.297	-	1.297	(1.098)	-	(1.098)
L'Esplay Valencia, S.A.	5	-	5	-	-	-
Valdicsa, S.A.	(35)	-	(35)	(300)	-	(300)
Resiter Integral, S.A.	25	-	25	20	-	20
Grupo Asturcontinental	(55)	-	(55)	(51)	-	(51)
Caja Castilla La Mancha	(2.299)	-	(2.299)	(138)	-	(138)
Desarrollo Industrial, S.L.						
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	63	-	63	(786)	-	(786)
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	320	-	320	-	-	-
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(555)	-	(555)	(687)	-	(687)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(31)	-	(31)	(10)	-	(10)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(5.682)	-	(5.682)	(10.372)	-	(10.372)
Grupo Gecina	263.448	-	263.448	(65.884)	-	(65.884)
Total	(89.908)	(3.762)	(93.670)	(879.751)	(9.032)	(888.783)

h) Otras ganancias y pérdidas

El detalle del epígrafe “Otras ganancias y pérdidas” es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Venta de Alegrosa (Nota 2)	-	(1.279)
Venta de Metropark Aparcamientos, S.A. (nota 2)	72.949	-
Venta de Benicassim Golf, S.L. (Nota 13)	8.438	-
Resiter Integral, S.A.	56	-
Otros	(591)	(3.123)
Total	80.852	(4.402)

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	
	2010	2009
Eliminación Fondo de comercio Zabálburu (Nota 7)	(15.023)	-
Pérdidas operación Walbrook Square	-	(136.980)
Deterioro de inmovilizado intangible (Nota 8)	(12.319)	-
Eliminación Fondo de comercio Medea (Nota8)	-	(3.731)
Otras pérdidas por deterioro	(777)	(3.595)
Total	(28.119)	(144.306)

j) Variación de las provisiones de tráfico

	Miles de euros	
	2010	2009
Pérdidas por deterioro de existencias	75.156	53.202
Provisión para riesgos y gastos	15.071	49.656
Total variación de las provisiones de tráfico	90.227	102.858

26. 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 2010 y 2009, 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.

Ejercicio 2010:

	Miles de Euros				
	31/12/2010				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos					
Gastos:					
Gastos financieros (a)	54.011	-	11.255	-	65.266
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	16	-	3	-	19
Recepción de servicios	62	-	-	-	62
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	5.346	-	1.710	-	7.056
	59.435	-	12.968	-	72.403
Ingresos:					
Ingresos financieros	422	-	127	-	549
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.206	2	78	-	5.286
Prestación de servicios	251	-	-	-	251
Venta de bienes (terminados o en curso) (b)	12.823	577	7.460	1.485	22.345
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	7	-	7
	18.702	579	7.672	1.485	28.438

- a) Gastos financieros: Derivados de la financiación concedida principalmente por los accionistas Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Santander, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad, S.A.
- b) Venta de bienes: Venta del inmueble Hotel La Maquinista a la sociedad Caixa d'Estalvis i Pensions de Catalunya y la venta del Centro Empresarial del Plantío a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

	Miles de Euros				
	31/12/2010				
	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) (a)	30.000	35	-	-	30.035
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	1.072	-	-	-	1.072
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (b)	2.009.812	-	208.220	-	2.218.032
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	4.074	-	-	-	4.074
Garantías y avales prestados	1.775.972	-	174.594	-	1.950.556
Garantías y avales recibidos	47.739	-	5.413	-	53.152
Compromisos adquiridos (c)	1.593.531	145	103.693	-	185.039
Compromisos/garantías cancelados	-	47	-	-	47
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	195	-	-	-	195

- a) Acuerdos de financiación (créditos): Imposición a plazo fijo con la entidad Banco de Sabadell, S.A.
- 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

Ejercicio 2009:

	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos					
Gastos:					
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
	443.999	238	14.603	-	458.840
Ingresos:					
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
	42.098	-	542	-	42.640

- 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	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

27. 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	-	-	-	-
José María Fernández Conquero	Popular Bolsa S.A	-	Consejero	-
	Popular de Mediaciones S.A	-	Consejero	-
	Popular de Comunicaciones S.A.U	-	Administrador Solidario	-
Jesús Rodríguez Fernández	-	-	-	-
Arcadi Calzada i Salavedra	Fundación Príncipe de Gerona		Director General	Hasta Junio 2009
	Caixa Gerona		Presidente	Hasta Junio 2009
	Aguas de Gerona		Presidente del Consejo	Hasta Junio 2009
	Poligesa	-	Presidente	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	GED Real Estate Eastern Investments, S.A.	52,17%	-	-
	Reser, Subastas y Servicios Inmobiliarios, S.A.	55%	-	-
	Tasaciones Madrid, S.A.	100%	-	-
	Intermediación y Patrimonios, S.L.	100%	-	-
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Intermediación y Patrimonios, S.L)	99,99%	-	-
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Realia Business, S.A.)	27,65%	-	-
Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Global Vía Infraestructuras, S.A.)	50%	-	-	
Alberto Peña Pesqueira	-	-	-	-
Sixto Jiménez Muniain	Gecina	0,0001% Directa	Vocal dominical Miembro Comité Auditoría	
	Tutti pasta	-	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	Vila de Badalona S.L.	10% Indirecta	-	Absorbida por Cresa Patrimonial SL 22/12/09
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL	50,50% Directa	-	-
	Cresa Patrimonial SL	47,16% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe S.L.	39,98% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2 S.L.	10,43% Directa y 10,52% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial S.L.	40,93% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles S.A	36,12% Indirecta y 0,001% Directa	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción S.L.	39,98% Indirecta	-	-
	Caufec S.A	62,01% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	-
	Guils Lake SL	50% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Lanter Investment SL	50% Directa	Administrador Solidario	-
	SAS Sacresa Mediterranée	10,52% Indirecta	Administrador Único	-
	Finestrelles Park S.L.	39,98% Indirecta	Administrador	-
	Sacresa Balear S.L.	37,74% Indirecta y 3,22% Directa	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias S.L	19,5% Indirecta	-	-
	Baladra 2003 S.L.	39,99% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	31,89% Indirecta	-	-
	Domaine Porte Des Neiges SAS	6,39% Indirecta	-	-
	STP Mediterranée SARL	39,98% Indirecta	Administrador Único	-
	Benaguacil Urbana S.L	9,2% Indirecta	-	-
Samar Development S.L.	32,37% Indirecta	-	-	
Undertake Options, S.L.	-	Administrador solidario	-	
Proyectos e Inmuebles de Galicia S.L.	19,99% Indirecta	-	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Sanahuja Escofet Inmobiliaria S.L	15,84% Directa	-	-
	Global Consulting Partners S.A.	2,34% Indirecta	-	-
	Peñíscola Resort S.L.	-	Consejero	-
	Vila de Badalona SL	1,61% Indirecta	Presidente y Consejero delegado mancomunado	-
	Samar Development S.L.	9,98% Indirecta	Administrador único	-
	Grupo Saeto Empresarial S.L.	15,77% Indirecta	-	-
	Brileson S.L.	-	Administrador único	-
	SAS Sacresa Mediterranee	3,23% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	3,23% Indirecta	-	-
	Finestrelles Park S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	9,6% Indirecto	Consejero	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	11,99% Indirecta		-
	Caufec SA	9,6% Indirecta	Vicepresidente del Consejo	-
	Sacresa Balear S.L.	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias S.A	5,99% Indirecta	-	-
	Baladra 2003 S.L	11,99% Indirecta	Administrador único	-
	Residence Porte Des Neiges	9,58% Indirecta	Presidente del Consejo de administración	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,91% Indirecta	Consejero	-
	STP Mediterranee SARL	11,99% Indirecta	-	-
Benaguacil Urbana S.L.	9,2% Indirecta	Consejero delegado	-	
Proyectos e Inmuebles Galicia S.L.	5,99% Indirecta	-	-	

	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, SA	2,34% Indirecta	-	-
	Samar Development SL	9,98% Indirecta	-	-
	Vila de Badalona SL	1,61% Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Getafe SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria S.L.	15,84% Directa	Administrador Mancomunado	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	3,23% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial SL	15,77% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	9,6% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	11,99% Indirecta	Administrador Mancomunado	-
	Caufec SA	9,6% Indirecta	Consejero	-
	SAS Sacresa Mediterranee	3,23% Indirecta	-	-
	Finestrelles Parke SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, SL	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	5,99% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, SL	11,99% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	9,58% Indirecta	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,91% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	11,99% Indirecta	-	-
	Undertake Options S.L.	-	Administrador Solidario	-
	Benaguacil Urbana SL	9,2% Indirecta	-	-
Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	5,99% Indirecta	-	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Juan Manuel Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, SA	2,34% Indirecta	-	-
	Samar Development SL	9,98% Indirecta	-	-
	Vila de Badalona SL	1,61% Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Getafe SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria S.L.	15,84% Directa	Administrador Mancomunado	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	3,23% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial SL	15,77% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	9,6% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	11,99% Indirecta	Administrador Mancomunado	-
	Caufec SA	9,6% Indirecta	Consejero	-
	SAS Sacresa Mediterranée	3,23% Indirecta	-	-
	Finestrelles Park SL	11,99% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, SL	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	5,99% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, SL	11,99% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	9,58% Indirecta	Consejero	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,91% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	11,99% Indirecta	-	-
	Benaguacil Urbana SL	9,2% Indirecta	-	-
Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	5,99% Indirecta	Administrador único	-	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Anna María Escofet Brado	Cresa Patrimonial S.L.	0,60% Directa	-	-
	Sanahuja Escofet inmobiliaria S.L.	0,01% Directa	-	-
	Guils Lake S.L.	50% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Lanter Investment S.L.	50% Directa	Administrador Solidario	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Ricardo Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, SA	0,29% Indirecta	-	-
	Samar Development SL	1,25% Indirecta	-	-
	Vila de Badalona SL	0,2% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe SL	1,51% Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria S.L.	1,9% Directa	-	-
	Sacresa Terrenos 2 SL	0,40% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial SL	1,88% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles SA	0,12% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción SL	1,51% Indirecta	-	-
	Caufec SA	0,12% Indirecta	Consejero	-
	SAS Sacresa Mediterranee	0,40% Indirecta	-	-
	Finestrelles Parke SL	1,51% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, SL	1,46% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. SA	0,76% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, SL	1,51% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	1,10% Indirecta	Consejero	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	0,24% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	1,51% Indirecta	-	-
Proyectos e Inmuebles de Galicia SL	0,75% Indirecta	-	-	

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 1.993 miles de euros (4.927 miles de euros en 2009), según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Sueldos, retribución fija	1.400	1.296
Retribución variable	-	-
Atenciones Estatutarias	187	709
Indemnizaciones	-	2.836
Dietas	49	41
Otros	357	45
Total	1.993	4.927

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 2010 y 2009 a 11 y 43 miles de euros respectivamente. 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 4-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 2010 y 2009 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros									
		2010					2009				
		Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total	Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total
2010	2009	Fijas	Variable	Total			Fijas	Variables	Total		
10	16	2.059	-	2.059	1.295	3.354	2.547	-	2.547	1.905	4.452

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 2010 y 2009 a 23 y 62 miles de euros respectivamente.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de la Alta Dirección adicionales a las del resto de empleados (véase Nota 4-n). El importe de las aportaciones de la empresa al Plan de Pensiones para altos directivos en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido de 45 y 58 miles de euros respectivamente.

La Sociedad Dominante tiene un plan de retribución variable a largo plazo, aprobado por el Consejo de Administración, en favor del Consejero Delegado y los ejecutivos y miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante que él designe. 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. Durante el ejercicio 2010 no se han realizado pago alguno relacionado por este concepto.

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 cinco contratos relativas a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 4.738 y 4.968 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente.

28. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009 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:

Ejercicio 2010:

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal Deloitte, S.L.	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	362	54
Otros servicios de Verificación	95	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	457	54
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	97	1.889
Total Servicios Profesionales	97	1.889
Total Servicios	554	1.943

Ejercicio 2009:

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal Deloitte, S.L.	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	475	99
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	475	99
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	120	-
Total Servicios Profesionales	120	-
Total Servicios	595	99

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

29. 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.

30. 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, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente (alquileres, fundamentalmente oficinas y centros comerciales).

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Nota 16 y Nota 17, respectivamente.

El Área de Estrategia y Finanzas, 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.
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.

El Grupo dispone de pólizas de crédito de límite suficiente 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 2010 asciende a 60.703 miles de euros (49.157 miles de euros al 31 de diciembre de 2009).

Por último y para la gestión del riesgo de liquidez, mediante la elaboración del Plan de Negocio 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 2011. El Grupo Metrovacesa entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y el cambio en el perfil de riesgo que puedan percibir sus financiadores motivados por la actual estructura accionarial del Grupo permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el futuro.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2011, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

Presupuesto de tesorería	Miles de euros
Disponible en líneas de crédito y préstamos	50.189
Cobros promociones	28.996
Cobros por rentas netas	156.912
Desinversiones en activos fijos	143.525
Dividendos de Gecina	65.600
Otros cobros de operaciones	3.300
Total cobros	398.333
Pagos promociones	(31.923)
Inversiones en activos fijos	(94.537)
Aportación a participadas	(12.764)
Amortización principal préstamos	(72.844)
Intereses, derivados e impuestos	(195.079)
Personal y gastos generales	(51.521)
Total pagos	(458.668)
Total cobros menos pagos	(60.335)
Superavit/(Necesidad) de financiación	(10.146)

- (a) Sin considerar el vencimiento parcial del préstamo sindicado por importe de 641.993 miles de euros en junio de 2011, que se estima será renovado en el marco de la reestructuración financiera.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011 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.

No obstante lo anterior, el Grupo espera culminar durante el ejercicio 2011 una reestructuración de su deuda financiera, que incluirá una capitalización de deuda y el establecimiento de una estructura financiera que permita garantizar la viabilidad a largo plazo del Grupo.

En la actualidad, el Grupo está negociando con sus accionistas y con entidades financieras acreedoras un plan de reestructuración de su endeudamiento acorde al Plan de Negocio planteado a los mismos.

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 19, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 31 de diciembre de 2010 y la cartera de instrumentos derivados de cobertura existente a la misma fecha, una subida de la curva de tipos de interés de 100 puntos básicos tendría un impacto negativo de 8.210 miles de euros en el resultado del ejercicio 2011 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 de 100 puntos básicos, tendría un impacto positivo de importe similar.

Como regla general, el periodo máximo de cobertura es de 5 años y el importe cubierto oscila entre el 80-95 %, en función de la situación del mercado y su evolución prevista.

Riesgo de crédito

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.

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.

En la venta de inversiones inmobiliarias, prácticamente nunca se conceden aplazamientos de pago.

Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo Metrovacesa no tiene una exposición significativa por riesgo de tipo de cambio.

31. Hechos posteriores

Novación de Préstamos Participativos

Con fecha de 8 de febrero de 2010 ha tenido lugar la novación de los dos créditos participativos por importe de 229.864 miles de euros, ampliando la fecha de vencimiento de los mismos hasta el día 31 de marzo de 2011 (véase Nota 20).

Otros hechos posteriores

Con fecha 21/02/2011, la participada CCM Desarrollo Industrial, S.L. (véanse Notas 12 y 18 a) ha presentado en el Juzgado Mercantil de Toledo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal en su nueva redacción dada por el Real Decreto-Ley 3/2009, de 27 de marzo, el correspondiente escrito de comunicación a los efectos de poner en conocimiento del Juzgado dentro del plazo establecido en el artículo 5.1 de la Ley señalada que, encontrándose en situación de insolvencia actual, ha iniciado negociaciones con sus acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio. En tanto la Sociedad Dominante no mantiene saldos con esta participada, y tiene registrada provisión por la totalidad de su participación, los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se manifiesten riesgos ni pasivos significativos en relación con la situación de esta participada.

Anexo I

Perímetro de consolidación

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2010 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2010	2009			
Grupo o multigrupo:							
Centros Comerciales-							
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	Deloitte
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	60%	-	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	Deloitte
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Construcción y venta-							
Fonfir I, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	100	Metrovacesa	-
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	1.421	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	5.348	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%	243	Metrovacesa	Deloitte
Valnim Edificaciones, S.L. (1)	Valencia	Const. Y Venta	63%	63%	171	Metrovacesa	-
Promociones Vallebramen, S.L. (1)	Madrid	Construcción y venta	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Naves industriales-							
Grupo Pegesa (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	6.536	Metrovacesa	Attest Consulting
Oficinas-							
Metrovacesa Objekt GMBH (1)	Berlin	G. Inmuebles	100%	100%	11.007	MVC Grundstück/ MVC Verwaltungs	-
Metropolitana Castellana, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Euesa/CCM/Metropolitana Titular	Deloitte
Metrovacesa Access Tower GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	31.737	Metrovacesa	-
MCHG Philippen Beheer BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	100%	-	Jelone	Deloitte
Otras-							
Expl. Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	1021	Metrovacesa	-
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (1)	Lisboa	Alquiler	100%	100%	4.417	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Acoghe, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	385	Metrovacesa	PriceWaterhouse Coopers
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%	825	Metrovacesa	-
Metrovacesa Deutschland GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	28	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	100%	50%	24.292	Metrovacesa/CCM	
Habitatrix, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	
Pentapolitano, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	76.388	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	Deloitte
Vertiarama., S.L. (1)	Madrid	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-
Global Carihuela, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	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	Deloitte
Vailen Management, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	1	Vertiarama	-
Konigsalle Sociedad Civil (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	4	Vertiarama/Global Carihuela	-
Jelone Holding BV (1)	Holanda	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte
Metrovacesa France, S.A.S. (1)	Paris		100%	100%	6.077	Metrovacesa	Deloitte
SCI Tour Signal, S.A.S. (1)	Paris		5%	5%	1	Metrovacesa/Metrovacesa France	
Medea, S.A. (1)	Paris		97%	97%	-		Deloitte
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S. (1)	Paris		100%	100%	23.141		KPMG
Asociadas:							
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L. (3)	Toledo	Suelo Industrial	40%	40%	-	Metrovacesa	Auditest
Resiter Integral, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	100%	49%	109	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	1.049	Metrovacesa	ECT Auditores Consultores, S.L. Tecea Auditores
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const y Venta	45%	20%	1.260	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	KPMG
L'Esplay Valencia, S.L. (3)	Valencia	Const. y Venta	37%	37%	225	Metrovacesa	-
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	45%	45%	18.110	Holding Jaureguizar	Attest
Grupo Asturcontinental (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	45%	534	Metrovacesa	Audiasur
Grupo Promociones Coto de los Ferranes (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	45%	2.284	Metrovacesa	Audiasur
Promotora inmobiliaria Margen Derecha, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	73%	73%	13.050	Metroparque/Jaureguizar	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	Burgos	Const. y Venta	42%	42%	-	Habitatrix	Ábaco Auditores Consultores PwC-Mazars
Grupo Gecina	Paris	Alquiler	27%	27%	1.452.354	Metrovacesa	
No consolidadas:							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	225	Metrovacesa	
Parque Central Agente Urbanizador	Valencia	Const. y Venta	11%	11%	1.950	Metrovacesa	
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	
MVC Koegnissaltee LP I S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertiarama	
MVC Koegnissaltee LP II S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertiarama	
MVC Koegnissaltee LP III S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertiarama	
MVC Koegnissaltee LP IV S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertiarama	
MVC Koegnissaltee LP V S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertiarama	

(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 2010

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2010

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al ejercicio 2010 destacan los siguientes hechos:

- Las pérdidas atribuibles se sitúan en 89,9 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 562 millones de euros, así como al resultado financiero negativo neto de 189,0 millones de euros, que se han visto minoradas por la aportación de resultados de la actividad ordinaria (margen bruto de 149,4 millones de euros), el margen obtenido en la venta de la unidad de aparcamientos (72 millones de euros) y la aportación de resultados de Gecina (262 millones de euros, sin efecto fiscal alguno).
- El margen bruto de la compañía asciende a 149,4 millones de euros, lo que supone una disminución del 25% frente al obtenido en el ejercicio 2010 como consecuencia de:
 - Una menor aportación del negocio de alquiler debido, principalmente, a las ventas de activos significativas realizadas durante el primer trimestre del ejercicio (Metropark de Aparcamientos y Triángulo Princesa).
 - Una menor contribución del negocio de promoción residencial, cuyos ingresos totales han descendido un 44% respecto a 2009, que en margen se ha materializado en una caída en el importe bruto del mismo del 61% respecto al registrado en el ejercicio anterior.
- Los gastos de estructura se sitúan en 45,9 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 19,8 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 43% respecto a los incurridos en el ejercicio anterior.
- El EBITDA antes de revalorización de activos es de 88,5 millones de euros lo que permite a la compañía alcanzar un margen sobre ingresos del 23,3%, superior al obtenido en 2009 del 20,3%.
- La deuda financiera neta es de 5.725,8 millones de euros al cierre del ejercicio, con una reducción respecto al ejercicio 2009 de 217,6 millones de euros.

Margen bruto y resultado operativo

Los ingresos totales ascienden a 380,0 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 149,4 millones de euros en el ejercicio 2010. Destacar el ligero descenso del margen de alquileres, que pasa del 88% en 2009 al 84% en 2010, en un ejercicio especialmente difícil por la situación general del sector.

Los gastos de estructura se sitúan en 45,7 millones de euros. Los gastos generales, de 25,9 millones de euros, reflejan la contención de gastos de la compañía (42,9 millones de euros en el ejercicio anterior), mientras que los gastos de personal (19,8 millones de euros en 2010, frente a 36,8 en 2009) se reducen debido al proceso de reestructuración llevado a cabo durante los dos últimos ejercicios.

La partida de variación en valor de mercado en activos incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento. La cifra del ejercicio 2010 incluye las pérdidas de valor de los activos registradas en el último trimestre del ejercicio 2010, fruto de las valoraciones encargadas a expertos independientes.

2. Factores de riesgo

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación del Grupo durante el ejercicio 2011 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 desde el ejercicio 2008 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.

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 2011.

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 2010 la Sociedad Dominante posee 680.977 acciones propias representativas de un 0,98% del capital social de Metrovacesa, S.A. (709.037 acciones propias representativas de un 1,02% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009). El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.021.466 euros (1.063.556 euros a 31 de diciembre de 2009), siendo el precio medio de adquisición 34,64 euros (47,46 euros durante el ejercicio 2009).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital (*)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	762.261	38.167	1,09%
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
Saldo al 31 de diciembre de 2009	709.037	33.650	1,02%
Compras	302.765	3.590	
Ventas	(330.825)	(13.655)	
Saldo al 31 de diciembre de 2010	680.977	23.585	0,98%

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2009 y 31.12.2010, respectivamente.

4. Información sobre vinculadas

En la Nota 26 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas 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

Novación de Préstamos Participativos

Con fecha de 8 de febrero de 2010 ha tenido lugar la novación de los dos créditos participativos por importe de 229.864 miles de euros, ampliando la fecha de vencimiento de los mismos hasta el día 31 de marzo de 2011 (véase Nota 20).

6. Perspectivas 2011

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 2011.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011 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.

No obstante lo anterior, el Grupo espera culminar en el primer semestre de 2011 una reestructuración de su deuda financiera, que incluirá una capitalización de deuda y el establecimiento de una estructura financiera que permita garantizar la viabilidad a largo plazo del Grupo.

7. Instrumentos financieros

Según se indica en la Nota 30 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.

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

A fecha 31 de diciembre de 2010, y en base a las comunicaciones realizadas a la CNMV por parte de los accionistas, la información que tiene la Sociedad sobre sus accionistas significativos es la siguiente:

- Participaciones vinculadas a D. Román Sanahuja Pons: 17,486 % del capital social. De esa participación, es titular directo del 0,1 % y titular indirecto del 99,9 % a través del cónyuge o hijos bajo su patria potestad, y otras sociedades como Cresa Patrimonial S.L. y Undertake Options, S.L.
- Banco Santander, S.A.: 14,51% del capital social, directamente. No obstante, indicar que esta entidad es accionista significativo de control de Banco Español de Crédito, que también es accionista relevante de la Sociedad, según se menciona más abajo.

- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.: 11,43% del capital social, directamente.
- Banco Popular Español, S.A.: 10,92% del capital social, directamente.
- Banco de Sabadell, S.A.: 10,41% del capital social, directamente
- Banco Español de Crédito, S.A.: 9,13% del capital social, directamente
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid: 9,13% del capital social, directamente.
- Barclays Bank PLC, Sucursal en España.: 6,98% del capital social, indirectamente a través de Barclays Bank PLC.
- Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona: 5,186% del capital social, directamente.

No obstante, y en relación a los derechos de voto atribuidos a D. Roman Sanahuja Pons, indicar lo siguiente:

- Las entidades Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances ejercitan un 3,01% de los derechos de voto en cada una de las Junta Generales de Accionistas, distribuido del modo siguiente: Caixa de Catalunya sobre el 0,8% y el Institut Catalá de Finances sobre el 2,21%;
- HSBC Bank PLC puede dar instrucciones sobre el sentido de voto respecto al 11,21% del capital social.
- En el caso de que HSBC no de instrucciones del sentido de voto, D. Roman Sanahuja Pons deberá seguir las instrucciones que en su caso quieran darle las entidades BBVA, Banco Popular, Banco Sabadell y Caja Madrid, en relación con el 14,44 % de los derechos de voto. Y si HSBC diera instrucciones según lo mencionado en el epígrafe anterior, el Sr. Sanahuja deberá seguir las instrucciones de las entidades mencionadas únicamente respecto al 3,2 % de los derechos de voto. La distribución entre dichas entidades se realiza siguiendo criterios de proporcionalidad.

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 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de la Ley de Sociedades de Capital (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.

Según 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. 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, y conforme a la última notificación de derechos de voto realizada por D. Román Sanahuja Pons, con fecha 29 de enero de 2010, la familia Sanahuja ha informado sobre la pignoración de las acciones que mantienen (un 17,486%) en favor de varias entidades (HSBC, 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 6 entidades financieras que suscribieron el contrato de Dación en Pago arriba referido.

Por último, según se comunicó oportunamente el 17 de marzo de 2009, la sociedad Indexesa L'illa, S.L. cedió a Román Sanahuja Pons los derechos de voto derivados de las acciones de Metrovacesa de los que es titular esta sociedad (1,45%).

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 los requerimientos legalmente establecidos.

No obstante, los estatutos sociales de la Sociedad (art.15) establecen un régimen reforzado de mayorías. De esta manera, para poder adoptar un acuerdo sobre modificación de estatutos, será necesario que en primera convocatoria concurren accionistas presentes o representados que representen al menos dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 50% de dicho capital. Y cuando concurren accionistas que representen menos de las dos terceras partes del capital social suscrito con derecho a voto, el acuerdo solo podrá adoptarse válidamente con el voto de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

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.

La Sociedad no tiene suscritos acuerdos que entren en vigor, sean modificados o concluyan como consecuencia de una oferta pública de adquisición.

Cabe mencionar, no obstante lo anterior, que la Sociedad ha firmado contratos de financiación que, en algún caso, contienen cláusulas de cambio de control que facultan al/los acreedor/acreedores para amortizar anticipadamente o resolver el crédito o préstamo. En la medida que la oferta pública de adquisición implique un cambio de control tal cual es definido en cada una de estas financiaciones, éstas pudieran verse afectadas.

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.

No existen acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que impliquen indemnizaciones con motivo de una oferta pública de adquisición sobre las acciones de la Sociedad.

Sí 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 4 acuerdos de compensación con miembros de la Alta Dirección.

El importe del total de los acuerdos de compensación para los supuestos de despido improcedente es de 4.967.625,78 euros.

10. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante de informe de gestión consolidado del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2010, queda publicado en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.metrovacesa.es).

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 2010.

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 2010 y recogido igualmente todo ello en 110 hojas de papel, numeradas, que comprenden de la número 1 a la 110 ambas inclusive, escritas por su anverso, habiéndose procedido a suscribir todos los documentos por los señores Consejeros mediante la estampación de su firma, que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan en la siguiente página a ésta diligencia.

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

Madrid, 25 de febrero de 2011

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. Antonio José Béjar González
Vocal

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

D. Carlos Muñiz González-Blanch
Vocal

D. José María Fernández Conquero
Vocal

D. Sixto Jiménez Miniáin
Vocal

D. Alberto Peña Pesqueira
Vocal

D. Juan Jiménez Delgado
Vocal