

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
(CNMV)****Dirección de Informes Financieros y Contables**

Serrano, 47

28001 - MADRID

Madrid, 4 de Mayo de 2010

ASUNTO: REQUERIMIENTO Nº 2010041218

Muy Sres. nuestros:

En contestación a su requerimiento de fecha de salida 12 de abril de 2010, para que demos respuesta a las cuestiones que nos plantean en el mismo, relacionadas con las cuentas anuales individuales y consolidados del ejercicio 2009 de Metrovacesa, S.A. (a partir de ahora también Metrovacesa o la Sociedad) por la presente damos cumplimiento al mismo, dentro del plazo concedido en su mencionado escrito.

Con carácter previo, y antes de entrar en la contestación puntual de los aspectos solicitados, resaltar que todos los datos sobre los que se requiere información se refieren a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 que fueron formulados por el Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad informa ahora nuevamente y queda a su plena disposición, para aclarar puntualmente cuantos aspectos soliciten.

Apartado 1:

En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de Metrovacesa, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con la capacidad de la Sociedad y de su Grupo para realizar sus activos, especialmente los inmobiliarios y el crédito fiscal, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las Cuentas Anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, y que está sujeta fundamentalmente al éxito de sus operaciones futuras y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad y su Grupo.

El auditor manifiesta en su informe que la situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 y que la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta, a la crisis financiera internacional y a la situación económica general, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

Indica el auditor que esta situación, ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009, que han provocado que a dicha fecha la Sociedad Dominante presente patrimonio neto negativo. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2009 se incumplen determinadas condiciones exigidas en los acuerdos de financiación del préstamo sindicado del Grupo Metrovacesa. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente - Deudas con entidades de crédito".

El informe de auditoría señala que, en este contexto, "determinadas entidades financieras han llegado a acuerdos con el anterior accionista mayoritario para la amortización de financiación concedida al mismo contra la transmisión de acciones de Metrovacesa S.A.". Adicionalmente, el informe del auditor pone de manifiesto que "en la actualidad la Sociedad está inmersa en un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero, que está pendiente de formalización y cuyo resultado final no es susceptible de evaluación objetiva". En relación a la cifra de patrimonio neto negativo, las notas 14 y 18 de la memoria individual y consolidada, respectivamente, revelan que el patrimonio neto al

31 de diciembre de 2009, para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.11 260.1.4.º del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (TRLSA), excede la mitad de la cifra del capital social tomando en consideración lo prescrito por la disposición adicional única contenida en el Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias. Esta disposición adicional determina que, de forma excepcional y únicamente en los ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

Adicionalmente, ambas notas consideran unos préstamos participativos por importe de 229,9 millones de euros en el cálculo del patrimonio contable al 31 de diciembre de 2009 a los efectos de reducción de capital y liquidación previstos en los artículos 163.1 y 260.1.4.º del TRLSA. Por su parte, la nota 21 "Otros pasivos corrientes y no corrientes" de la memoria consolidada añade que, con fecha abril y julio de 2009, se firman dos nuevos préstamos sindicados por importe de 126 y 103,9 millones de euros, respectivamente, con los 6 bancos accionistas, y con vencimiento 30 de noviembre de 2009. El 16 de noviembre de 2009, ambos préstamos fueron calificados como participativos, ampliándose su vencimiento al 31 de mayo de 2010. Al 31 de diciembre de 2009 estos préstamos figuran registrados bajo el epígrafe de "Otras deudas" del pasivo no corriente.

Por su parte, la nota 31 "Exposición al riesgo" de la memoria consolidada muestra las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2010, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, el cual pone de manifiesto unas necesidades de financiación por importe de 71,5 millones de euros. Esta misma nota revela que la revisión del citado presupuesto y los análisis de sensibilidad realizados 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. Por último, la citada nota 31 determina que en la actualidad el Grupo está negociando con sus accionistas y con sus entidades financieras acreedoras un plan de reestructuración de su endeudamiento para permitir financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

En relación con la citada salvedad y con todo lo expuesto en punto 1 anterior, deberán remitir información actualizada a la fecha de contestación al presente requerimiento sobre las medidas previstas por la Entidad, los acuerdos alcanzados y el calendario previsto de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro de la Sociedad y su Grupo, de forma que pueda recuperar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas. En concreto, deberá facilitarse la siguiente información:

- 1.1. Medidas a adoptar en relación con la cifra de patrimonio neto, teniendo en cuenta que la disposición adicional única contenida en el Real Decreto Ley 10/2008 referente al "Cómputo de pérdidas en los supuestos de reducción obligatoria de capital social en la sociedad anónima y de disolución en las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada", únicamente aplica a los ejercicios 2008 y 2009.
- 1.2. Descripción de las principales características de los préstamos participativos tomados en consideración en el cálculo del patrimonio neto contable a 31 de diciembre de 2009 y justificación de su

¹ Art. 163 TRLSA: "La reducción del capital tendrá carácter obligatorio para la sociedad cuando las pérdidas hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto".

² Art. 260. 1. 4. TRLSA: La sociedad anónima se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen 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 a lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

clasificación como pasivo no corriente, siendo su fecha de vencimiento el día 31 de mayo de 2010 tal y como indica la nota 21 de la memoria consolidada.

- 1.3. Estado en que se encuentran el proceso de reestructuración del endeudamiento financiero y fecha estimada de finalización del citado proceso.
- 1.4. Si como consecuencia de la citada renegociación de la deuda se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", debiendo informar, en su caso, sobre el impacto estimado en resultados que supondría la citada renegociación.
- 1.5. Descripción detallada de cómo afectaría a la gestión del riesgo de liquidez de la Entidad y de su Grupo cualquier alteración o demora en los planes de desinversión de suelo y activos fijos previstos en el presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 al que se refiere la nota 31 de la memoria consolidada, indicándose expresamente cuáles son las medidas a adoptar por el Grupo para cubrir las necesidades de tesorería puestas de manifiesto por el citado presupuesto.
- 1.6. Respecto a la situación actual del mercado inmobiliario y financiero, causada por la disminución de la demanda, unido al exceso de oferta y a las dificultades en la obtención de financiación adicional, describanse las medidas concretas que tiene previsto adoptar la Sociedad con objeto de minimizar su impacto en la situación financiera de la Entidad y de su Grupo.
- 1.7. Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad de la Entidad y de su Grupo.

Respuesta 1.1:

El 1 de Abril de 2010 se publicó en el BOE el Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de determinadas medidas económicas de carácter temporal, entre las que se encuentran, la ampliación de la vigencia del apartado 1 de la disposición adicional única del RD Ley 10/2008 durante los dos ejercicios sociales que se cierran a partir de la entrada en vigor del nuevo Real Decreto Ley (2010 y 2011). En consecuencia serán aplicables los mismos criterios interpretativos realizados durante los dos últimos ejercicios en relación con dicha normativa.

Respuesta 1.2:

Las principales características de los préstamos participativos de Metrovacesa, S.A. son las siguientes:

- El tipo de interés es Euribor + 2,1%. En el caso de que el Ebitda del Grupo Metrovacesa sea inferior a 150.000.000 euros el margen se incrementaría en 150 puntos básicos.
- Poseen garantías sobre inmuebles de Metrovacesa.
- Durante la vida de los préstamos deberá cumplirse el ratio valor/deuda que deberá ser inferior al 70%.

Las características genéricas de los préstamos participativos desde un punto de vista legal, y que afectan a los préstamos participativos de Metrovacesa, S.A. son las expuestas a continuación.

- Las partes contratantes podrán acordar una cláusula penalizadora para el caso de amortización anticipada. En todo caso, el prestatario sólo podrá amortizar anticipadamente el préstamo participativo si dicha amortización se compensa con una ampliación de igual cuantía de sus fondos propios y siempre que éste no provenga de la actualización de activos.
- Los préstamos participativos en orden a la prelación de créditos, se situarán después de los acreedores comunes.
- Los préstamos participativos se considerarán patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades previstas en la legislación mercantil.

La justificación de la clasificación como no corriente tiene como motivo la naturaleza de los préstamos participativos, que no es otra que la previsible conversión de los mismos en fondos propios de Metrovacesa, S.A. A pesar de su vencimiento a corto plazo, se ha considerado más correcto clasificar dichos préstamos dentro del pasivo no corriente, ya que si se produce la citada conversión no serían exigidos en esa fecha. El hecho de otorgarse dichos préstamos con un vencimiento a corto plazo no obedece más que a la presunción, en el momento de su formalización, de que la reestructuración financiera podría haberse producido antes de la fecha de vencimiento. Con anterioridad al vencimiento de los mismos, y en función al calendario actualizado de la reestructuración, se planteará la novación de las fechas de vencimiento.

Respuesta 1.3:

Metrovacesa continúa trabajando activamente en la elaboración del plan de negocio y en la reestructuración financiera a largo plazo. Se trabaja para conseguirlo tan pronto como sea posible, si bien no existe certeza sobre la fecha en que se concretará. Por este motivo, y dado que a la fecha de esta contestación las negociaciones con los acreedores financieros aún no están concluidas, no es posible detallar cómo se alcanzará la reestructuración del endeudamiento. Una vez se apruebe el nuevo plan de negocio y, en su caso, se concreten los nuevos acuerdos con entidades financieras, se informará oportunamente.

Respuesta 1.4:

La Sociedad estima que, como consecuencia de la citada renegociación de la deuda, no se producirá una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo tal como se define en la citada referencia a la normativa internacional. En cualquier caso, cualquier posible efecto que pudiera ser significativo sería oportunamente informado, en cuanto sea conocido, junto con el acuerdo alcanzado.

No obstante lo anterior, entre las alternativas que se están planteando figura una posible ampliación de capital social que podría incluir, en su caso, conversión en capital de parte de la deuda.

Respuesta 1.5:

Tal y como se señala en la Nota 31 de la memoria consolidada a la que se refiere este requerimiento, el presupuesto ha sido “elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo”, es decir, sobre aquellas magnitudes corrientes sobre las cuales existe una alta probabilidad de ocurrencia en situaciones normales del negocio.

Adicionalmente existen alternativas contempladas en el plan de negocio que, como se ha comentado, está siendo objeto de elaboración en su fase definitiva, que minoran los posibles desfases que pudieran producirse en el presupuesto corriente de tesorería. Dentro de las medidas alternativas se encuentran la ralentización de determinados planes de inversiones; la compensación a contratistas con entregas de activos; y las daciones en pago con entidades financieras, entre otras medidas.

Asimismo, todo ello también dependerá del acuerdo final a alcanzar en lo que atañe a la reestructuración financiera, tal y como se ha comentado en el punto 1.3, del cual se esperan obtener las líneas de liquidez que sean precisas para minorar las posibles desviaciones del plan de liquidez.

Respuesta 1.6:

El objetivo principal de la Sociedad, para el cual se está trabajando en los últimos meses es el de obtener la firma del acuerdo de reestructuración de la deuda que permita dotar a la misma de mecanismos suficientes desde el punto de vista financiero para adaptarse a la difícil situación por la que el mercado inmobiliario está atravesando.

Adicionalmente y enmarcado dentro del proceso de refinanciación, la Sociedad está preparando un nuevo Plan de Negocio, adaptado a las condiciones de mercado actuales y expectativas futuras. Destacar entre otras medidas las realizadas durante los últimos meses del ejercicio 2009 y los primeros meses del 2010:

- Selección de los productos inmobiliarios más adecuados a las circunstancias señaladas. Se ha optado por la desinversión en aquellos productos que estratégicamente no se han considerado óptimos (siguiendo criterios de rentabilidad y/o liquidez, ubicación geográfica, línea de negocio, etc.).
- Renegociación de compromisos. Tal y como ha sido oportunamente comunicado, durante el ejercicio 2009 se han conseguido resolver, en mayor o menor medida, determinados compromisos de inversión cuyas condiciones originalmente planteadas los hacían inviables. A título de ejemplo están la salida del proyecto de Walbrook Square, la demanda de nulidad de la adquisición del inmueble denominado Grande Armee (París), junto con otras múltiples negociaciones que han minorado o extinguido compromisos alcanzados en momentos muy diferentes a la actual coyuntura.
- Reestructuración organizativa consecuente con las líneas de negocio a mantener. Para aquellas líneas de negocio en las cuales se ha optado por ralentizar o desinvertir, se han producido la correspondiente reorganización. A título de ejemplo, en aquellas delegaciones en las cuales se ha finalizado la actividad de la Compañía, por agotamiento de producto o desinversión, se ha optado por reubicar, en lo posible, a la plantilla, y proceder al cierre de las mismas, con ánimo de minorar gastos de estructura e ineficiencias. Tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada, la reducción en plantilla del ejercicio ha sido del 37% en cuanto a plantilla media, y del 19% en cuanto a masa salarial. En lo que respecta a servicios exteriores, la reducción ha sido del 30%.

- Renegociación de condiciones financieras. Tal y como se ha señalado en 1.3, durante todo el ejercicio 2009 más lo transcurrido en 2010, la Sociedad ha venido renegociando y dando solución a aquellos pasivos con entidades financieras que, por su vencimiento, o por sus especiales condiciones, tenían que ser satisfechos.

Respuesta 1.7:

La Sociedad entiende que el informe del auditor en el que se ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las Cuentas Anuales, así como la información desglosada en las cuentas anuales, exponen la información adecuada para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad de la Entidad, que está sujeta fundamentalmente al éxito de sus operaciones futuras y a la formalización de la refinanciación.

Apartado 2:

Adicionalmente, el informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas contiene una incertidumbre consecuencia de que, en la determinación del valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias de la Sociedad y su Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes a 30 de septiembre de 2009, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

El auditor pone de manifiesto que, considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad y su Grupo y las valoraciones disponibles de los mismos, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y la situación financiera de la Sociedad y su Grupo, que puede implicar la necesidad de realizar activos en el corto plazo, podrían existir minusvalías adicionales en el coste de los activos inmobiliarios de la Sociedad y su Grupo no registradas en las cuentas anuales, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

A este respecto, la nota 5 d) de la memoria consolidada, relativa a la norma de valoración de la inversiones inmobiliarias revela que, al 31 de diciembre de 2009, se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A. a 30 de septiembre de 2009, habiéndose realizado una actualización interna de las mismas.

Por su parte, las notas 15 y 5 g) de la memoria consolidada, relativas a las existencias y sus normas de valoración, respectivamente, y la nota 11 "Existencias" de la memoria individual, revelan que al 31 de diciembre de 2009 se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por Savills a 30 de septiembre de 2009, habiéndose realizado una actualización interna de dichas valoraciones.

En relación a las citadas valoraciones internas realizadas por la Sociedad, deberá facilitarse la siguiente información:

- 2.1. Indicación expresa de si los métodos de cálculo aplicados por la Sociedad difieren de los empleados por los valoradores independientes, en cuyo caso deberán describirse detalladamente los mismos, junto con las variables clave empleadas.

- 2.2. En todo caso, deberá especificarse si en la estimación de los flujos futuros de efectivo se ha tenido en cuenta el valor temporal del dinero, el precio por soportar la incertidumbre inherente al activo y, en particular, la posible iliquidez. Asimismo, deberá indicarse si los factores de riesgo antes mencionados han supuesto un ajuste a los flujos esperados o un mayor tipo de descuento, revelando cuál ha sido el tipo de descuento utilizado y cómo se ha calculado.
- 2.3. Por último, deberán facilitar las fechas de emisión de los informes sobre la valoración de los activos inmobiliarios realizados por los expertos independientes, indicando si los mismos contienen algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.

Respuesta 2.1:

La Sociedad ha utilizado en los cálculos internos la misma metodología de valoración que los valoradores independientes.

Respuesta 2.2:

A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad ha considerado como valor de referencia las valoraciones realizadas por los valoradores independientes a 30 de septiembre de 2009 y ha procedido a ajustar los valores de aquellos activos dónde no se cumpliesen a 31 de diciembre de 2009 las hipótesis utilizadas en el cálculo externo o bien con motivo de una oferta de compra por un precio inferior al de la valoración de los valoradores independientes. No se han ajustado ni los flujos esperados ni las tasas de descuento ni las primas de iliquidez respecto a las utilizadas por los valoradores al 30 de septiembre de 2009, que se detallan a continuación.

| | Media Yields Iniciales Netas Valoración Septiembre 2009 (%)* |
|---------------------|--|
| Oficinas | 6,0% |
| Centros comerciales | 6,7% |
| Hoteles | 6,6% |
| Industrial | 6,9% |
| Aparcamientos | 6,5% |

* Bajo hipótesis de 100% ocupación

Respuesta 2.3:

Las fechas de emisión de los últimos informes de los expertos independientes del ejercicio 2009, es en el caso del patrimonio en renta (realizado por BNP Paribas) el 15 de octubre de 2009, y para promoción y suelo (realizado por Savills) el 19 de octubre de 2009. En ambos casos, la fecha de tasación a la que se refieren dichas valoraciones es el 30 de septiembre de 2009.

Las advertencias o limitaciones que incluyen los certificados son las habituales en este tipo de informes y las que vienen marcadas por las recomendaciones RICS. Estas advertencias y/o limitaciones habituales se refieren, principalmente, a la aceptación como completa y correcta, así como los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que figuran en el informe de valoración, de la información proporcionada por el Grupo Metrovacesa.

Apartado 3:

Al 31 de diciembre de 2009, Metrovacesa mantiene en sus cuentas consolidadas impuestos diferidos de activo y de pasivo registrados por importes de 509³ y 739,5 millones de euros, respectivamente, mientras que en sus cuentas individuales cuenta con impuestos diferidos de activo y de pasivo registrados por importes de 495⁴ y 43 millones de euros, respectivamente.

A este respecto, la nota 18 de la memoria individual relativa a “Administraciones Públicas y situación fiscal”, pone de manifiesto que los activos por impuesto diferido 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 dicho activos sean recuperados”.

Cabe señalar que la Consulta 10 del BOICAC 80, de diciembre de 2009, relativa al “Reconocimiento de activos por impuestos diferidos derivados del derecho a compensar bases imponibles negativas” determina que, en aquellos supuestos en que la empresa no tenga reconocidos pasivos por impuestos diferidos por importe superior a las bases imponibles negativas, deben cumplirse los requisitos que se enumeran a continuación para que sea probable la obtención de ganancias que permitan compensar las citadas bases imponibles negativas y, en consecuencia, se cumplan los requisitos de reconocimiento incluidos en el Plan General Contable.

- a) Que la base imponible negativa se haya producido como consecuencia de un hecho no habitual en la gestión de la empresa.
- b) Que se considere razonablemente que las causas que la originaron han desaparecido y que se van a obtener beneficios fiscales que permitan su compensación en un plazo no superior al previsto en la legislación fiscal, con el límite máximo de diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio en aquellos casos en los que la legislación tributaria permita compensar en plazos superiores.

Añade la citada consulta que, cuando la empresa muestre un historial de pérdidas continuas, se presumirá, salvo prueba en contrario, que no es probable la obtención de ganancias que permitan compensar las citadas bases y que el plan de negocio empleado por la empresa para realizar sus estimaciones sobre las ganancias fiscales futuras deberá ser acorde con la realidad del mercado y las especificidades de la entidad.

Por su parte, el párrafo 35 de la NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias” revela que, cuando una empresa tiene en su historial pérdidas recientes, procederá a reconocer un activo por impuestos diferidos surgido de pérdidas o créditos fiscales no utilizados sólo si dispone de una cantidad suficiente de diferencias temporarias imponibles, o bien si existe alguna otra evidencia convincente de que dispondrá en el futuro de suficien-

³ De los cuáles, 334 millones de euros corresponden a la activación de bases imponibles negativas.

⁴ De los cuáles, 292,5 millones de euros corresponden a créditos fiscales.

te ganancia fiscal contra la que cargar dichas pérdidas o créditos. En tales circunstancias, el párrafo 82 de la citada norma exige revelar la cuantía del activo por impuestos diferidos, así como la naturaleza de la evidencia que apoya su reconocimiento.

Teniendo en cuenta la situación actual que atraviesa la Compañía y su Grupo en particular y el mercado inmobiliario en general, así como la salvedad descrita en el punto 1 del presente requerimiento, en la que el auditor plantea una incertidumbre en relación a la realización de los activos de la Sociedad, especialmente los inmobiliarios y el crédito fiscal, deberá facilitarse la siguiente información:

- 3.1 Justifique si en el reconocimiento de los créditos fiscales registrados en las Cuentas individuales se ha tomado en consideración la Consulta 10 del BOICAC 80, indicando expresamente cuál es el horizonte temporal en el que se estima que tendrá lugar la compensación de los citados créditos fiscales.
- 3.2 Respecto a las bases imponibles negativas registradas en las cuentas consolidadas, deberá completarse la información contenida en la nota 23 "Administraciones Públicas y situación fiscal" indicando cuál es la naturaleza de la evidencia que apoya su reconocimiento. En caso de que el registro de los citados activos se haya basado en que la Sociedad y su Grupo disponen de diferencias temporarias imponibles en cantidad suficiente como para cargar contra ellos los mencionados créditos fiscales antes de que el derecho de utilización expire, indíquese cuáles son los plazos de reversión esperados de las citadas diferencias temporarias imponibles.

Respuesta 3.1:

Metrovacesa está trabajando actualmente en la elaboración de un plan de negocio que permita a la Sociedad cumplir con unas expectativas de recuperación de la Sociedad en un horizonte temporal más cercano que el límite que expone el BOICAC 80 en relación al registro de los créditos fiscales.

Al no estar concluido el plan de negocio no podemos detallar por el momento las alternativas y opciones que la Sociedad va a tomar en los próximos meses. En cuanto esté concluido, se informará adecuada y oportunamente.

En cualquier caso, dada la existencia de plusvalías significativas entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo y su valor a efectos fiscales, el grupo no estima problemas en la recuperación de los impuestos diferidos activos reconocidos.

Respuesta 3.2:

El grupo Metrovacesa ha registrado los citados créditos fiscales basándose no sólo en la esperanza de recuperación en base al nuevo plan de negocios que se está confeccionando a la fecha de este informe sino también basado en que la Sociedad y su Grupo disponen de diferencias temporarias imponibles en cantidad suficiente como para cargar contra ellos los mencionados créditos fiscales antes de que el derecho de utilización expire. Según la nota 23 de la memoria consolidada a 31 de diciembre de 2009 existen 666 millones de euros, de un total de 739 millones de impuestos diferidos acreedores que fueron originados por las plusvalías de valor de mercado registrado en los ejercicios anteriores. Es por esto que expirarán en el momento de la enajenación de dichos activos o en función de los flujos de caja esperados de las mismas en situación de continuidad. Los plazos de reversión esperados de estos impuestos diferidos son similares a los de los activos

por impuestos diferidos. Este importe compensa íntegramente los impuestos diferidos deudores que el Grupo Metrovacesa posee a fecha 31 de diciembre de 2009.

Apartado 4:

La disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la sociedad. En relación con la elaboración de las cuentas anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité de la elaboración de las cuentas anuales de la entidad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.

- 4.1 Con relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas de Metrovacesa, S.A., así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.

Respuesta 4.1:

La Comisión de auditoría se ha reunido en varias ocasiones con los auditores externos para formar criterio y analizar tanto los trabajos previos como los resultados del trabajo de auditoría en general y el contenido en los informes de auditoría individual y consolidado de la Sociedad y su Grupo. En base a todas las consideraciones reflejadas en los puntos anteriores, se ha estimado que las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2009 expresan la imagen fiel.

Por otro lado, la Comisión de auditoría analizó y valoró particularmente el contenido de las incertidumbres manifestadas por el auditor externo, si bien destacando en cualquier caso que las mismas no desvirtúan la conclusión manifestada por el propio auditor externo en el sentido de que las cuentas reflejan adecuadamente la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera de la Sociedad, sin perjuicio de aquellas.

Finalmente, la Comisión de auditoría ha preparado un informe sobre sus actividades durante el ejercicio 2009, que será puesto a disposición de la Junta de Accionistas. El informe describe la composición y funciones de la Comisión, su regulación y competencias, los recursos con los que cuenta, así como una descripción de las principales actividades desarrolladas durante el ejercicio 2009 y las relaciones con los auditores externos.

Atentamente,

METROVACESA, S.A.

p.p.:

Lucas Osorio Iturmerdi
Secretario del Consejo de Administración

