

## **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 29 de marzo de 2012, 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 29 de marzo de 2012, 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 2011, 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, 29 de marzo de 2012

Fdo. D. Lucas Osorio Iturmendi

Secretario del Consejo de Administración

---

D. Vitalino Nafría Aznar  
Presidente

---

D. Eduardo Paraja Quirós  
Consejero Delegado

---

D. Juan Manuel Delibes Liniers  
Vocal

---

D. Antonio José Béjar González  
Vocal

---

Inmogestión y Patrimonios, S.A.  
Representada por  
D. Manuel Lagares Gómez-Abascal  
Vocal

---

D. D. Remigio Iglesias Surribas  
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 correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 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 2011, 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 2011 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 2011, 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 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.
4. 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 2011, siguiendo el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación. Con esta misma fecha hemos emitido nuestro informe de auditoría sobre dichas cuentas anuales consolidadas, en el que expresamos una opinión favorable. En la Nota 1.c) de la memoria adjunta se exponen las principales magnitudes consolidadas del Grupo.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 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 2011. 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  
30 de marzo de 2012

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Correspondientes al ejercicio 2011

METROVACESA, S.A.

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2011	31/12/2010	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2011	31/12/2010
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.691.997</b>	<b>4.381.356</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 13</b>	<b>489.578</b>	<b>(644.147)</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 6</b>	<b>1.453</b>	<b>3.529</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>		<b>604.707</b>	<b>(611.521)</b>
Aplicaciones informáticas		1.453	3.529	<b>Capital</b>			
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 7</b>	<b>417.276</b>	<b>493.405</b>	Capital suscrito		1.482.241	104.480
Terrenos y construcciones		2.610	2.787	<b>Reservas</b>			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.295	5.620	Legal y estatutarias		20.896	20.896
Inmovilizado en curso y anticipos		410.371	484.998	Otras reservas		51.387	73.988
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 8</b>	<b>1.279.816</b>	<b>1.302.063</b>	<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		(288)	(23.585)
Inmuebles para arrendamiento		1.279.816	1.302.063	<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>		(787.300)	(592.776)
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 9.c</b>	<b>2.300.627</b>	<b>1.929.116</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>		(162.229)	(194.524)
Instrumentos de patrimonio		1.801.570	1.756.144	<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-</b>		<b>(115.129)</b>	<b>(32.626)</b>
Créditos a empresas		499.057	172.972	<b>Operaciones de cobertura</b>		(115.129)	(32.626)
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 9.a</b>	<b>22.965</b>	<b>25.071</b>				
Instrumentos de patrimonio		4.364	4.364	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.756.037</b>	<b>2.199.243</b>
Créditos a terceros y vinculadas		175	172	<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>Nota 14.1</b>	<b>450.325</b>	<b>458.854</b>
Otros activos financieros		18.426	20.535	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>4.259.726</b>	<b>1.460.889</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 18</b>	<b>669.860</b>	<b>628.172</b>	Deudas con entidades de crédito		4.048.309	1.343.901
				Derivados		187.235	46.608
				Otros pasivos financieros		24.182	70.380
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.239.665</b>	<b>1.424.179</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 17</b>	<b>4.500</b>	<b>237.363</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 10</b>	<b>805.325</b>	<b>885.366</b>	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 18</b>	<b>41.486</b>	<b>42.137</b>
Materias primas y otros aprovisionamientos		709.024	752.413				
Productos en curso		35.453	40.246				
Productos terminados		49.307	78.621				
Anticipos a proveedores		11.541	14.086				
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 11</b>	<b>394.462</b>	<b>473.163</b>				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		45.487	21.130	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>686.047</b>	<b>4.250.439</b>
Cientes, empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 17</b>	<b>335.508</b>	<b>439.395</b>	<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>Nota 14.1</b>	<b>31.357</b>	<b>41.982</b>
Deudores varios		11.919	10.426	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 15.2</b>	<b>200.933</b>	<b>3.758.135</b>
Personal		939	32	Deudas con entidades de crédito		198.433	3.755.753
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 18</b>	<b>518</b>	-	Otros pasivos financieros		2.500	2.382
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 18</b>	<b>91</b>	<b>2.180</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 17</b>	<b>363.722</b>	<b>323.523</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 9.c</b>	<b>8.666</b>	<b>9.804</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>Nota 16</b>	<b>81.277</b>	<b>126.799</b>
Créditos a empresas		6.730	7.868	Proveedores		42.081	79.267
Otros activos financieros		1.936	1.936	Acreeedores varios		1.672	1.675
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 9.b</b>	<b>387</b>	<b>69</b>	Personal		11.525	13.429
Instrumentos de patrimonio		18	18	Pasivos por impuesto corriente	<b>Nota 18</b>	<b>35</b>	<b>27</b>
Créditos a empresas		3	4	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 18</b>	<b>6.203</b>	<b>7.344</b>
Otros activos financieros		366	47	Anticipos de clientes		19.761	25.057
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 12</b>	<b>30.825</b>	<b>55.777</b>	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>Nota 20</b>	<b>8.758</b>	<b>-</b>
Tesorería		30.825	55.777				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>5.931.662</b>	<b>5.805.535</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>5.931.662</b>	<b>5.805.535</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2011.

METROVACESA, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 21.g</b>	<b>305.342</b>	<b>394.215</b>
Ventas		223.077	315.330
Prestación de servicios		3.333	2.741
Ingresos financieros	<b>Nota 21.e</b>	78.932	76.144
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>(48.736)</b>	<b>(170.071)</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		-	<b>124</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 21.a</b>	<b>(86.615)</b>	<b>(99.215)</b>
Consumo de mercaderías		(39.520)	(24.768)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(24.074)	(33.669)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	<b>Nota 10</b>	(23.021)	(40.778)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>3.415</b>	<b>2.048</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.415	2.048
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 21.c y d</b>	<b>(15.532)</b>	<b>(18.868)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(12.597)	(15.458)
Cargas sociales		(2.935)	(3.410)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(53.597)</b>	<b>(49.954)</b>
Servicios exteriores	<b>Nota 21.f</b>	(14.162)	(22.496)
Tributos		(12.120)	(11.373)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(22.255)	(7.501)
Otros gastos de gestión corriente		(5.060)	(8.584)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 6, 7 y 8</b>	<b>(28.193)</b>	<b>(28.755)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>		<b>19.933</b>	<b>4.659</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>12.298</b>	<b>(97.914)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Notas 7 y 8</b>	(29.474)	(210.597)
Resultados por enajenaciones y otros	<b>Nota 8 y 21.g</b>	41.772	112.683
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>108.315</b>	<b>(63.731)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 21.h</b>	<b>11.009</b>	<b>2.419</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En empresas del grupo y asociadas		-	-
- En terceros		-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En empresas del grupo y asociadas		-	-
- En terceros		11.009	2.419
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 22.h</b>	<b>(213.559)</b>	<b>(161.275)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(104)	(83)
Por deudas con terceros	<b>Nota 15.2</b>	(215.745)	(173.137)
Gastos financieros capitalizados	<b>Notas 7 y 10</b>	2.290	11.945
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>Nota 19</b>	-	<b>(1)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>Notas 9 y 14.1</b>	<b>(85.776)</b>	<b>(56.838)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Nota 21. i</b>	(80.448)	(141.931)
Resultados por enajenaciones y otros	<b>Nota 21. j</b>	(5.328)	85.093
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(288.326)</b>	<b>(215.695)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(180.011)</b>	<b>(279.426)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 18</b>	17.782	84.902
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(162.229)</b>	<b>(194.524)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(162.229)</b>	<b>(194.524)</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2011.

METROVACESA, S.A

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010**

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital	Reservas	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2010</b>	<b>104.480</b>	<b>(92.401)</b>	<b>(33.650)</b>	<b>(395.891)</b>	<b>(30.985)</b>	<b>(448.447)</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	(194.524)	(1.641)	(196.165)
<b>Operaciones con accionistas</b>						
- Distribución de dividendos	-	(395.891)	-	395.891	-	-
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	(9.600)	10.065	-	-	465
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010</b>	<b>104.480</b>	<b>(497.892)</b>	<b>(23.585)</b>	<b>(194.524)</b>	<b>(32.626)</b>	<b>(644.147)</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	(740)	-	(162.229)	(82.503)	(245.472)
<b>Operaciones con accionistas</b>						
- Ampliación de capital	1.377.761	-	-	-	-	1.377.761
- Distribución de resultado	-	(194.524)	-	194.524	-	-
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	(21.861)	23.297	-	-	1.436
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011</b>	<b>1.482.241</b>	<b>(715.017)</b>	<b>(288)</b>	<b>(162.229)</b>	<b>(115.129)</b>	<b>489.578</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2011.

METROVACESA, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010**  
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	Nota 22	<b>(162.229)</b>	<b>(194.524)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 14	(177.483)	(41.449)
- Por gastos de ampliación de capital		(1.057)	-
- Efecto impositivo	Nota 14	53.562	12.435
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(124.978)</b>	<b>(29.014)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		59.622	39.105
- Efecto impositivo		(17.887)	(11.732)
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>41.735</b>	<b>27.374</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(245.472)</b>	<b>(196.165)</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2011.

**METROVACESA, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010**  
(Miles de Euros)

	<b>Ejercicio 2011</b>	<b>Ejercicio 2010</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>(183.345)</b>	<b>206.677</b>
1. Resultado antes de impuestos	(180.011)	(279.426)
2. Ajustes del resultado:	99.431	417.324
(+) Amortización del inmovilizado	28.193	28.755
(+/-) Otros ajustes del resultado	71.238	388.569
Excesos de provisiones	(19.933)	(4.659)
Deterioros y pérdidas y resultados por enajenación del inmovilizado	91.171	393.228
3. Cambios en el capital corriente	11.976	191.186
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	(114.741)	(122.407)
(-) Pagos de intereses	(189.685)	(191.255)
(+) Cobros de dividendos	75.962	73.962
(+) Cobros de intereses	1.780	2.419
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	-	-
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	(2.798)	(7.533)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)</b>	<b>(23.101)</b>	<b>17.231</b>
1. Pagos por inversiones:	(120.076)	(161.888)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	(844)
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(22.933)	(71.624)
(-) Creditos a empresas de grupo	(97.143)	(89.420)
(-) Otros activos	-	-
2. Cobros por desinversiones:	96.975	179.119
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	101.081
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	94.866	72.826
(+) Otros activos financieros	2.109	5.212
(+) Otros activos	-	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)</b>	<b>181.494</b>	<b>(185.945)</b>
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	20.718	10.065
(+) Emisión	19.281	-
(-) Amortización	-	-
(-) Adquisición	-	-
(+) Enajenación acciones propias	1.437	10.065
2. Obtencion neta de nueva financiación con entidades de crédito	140.955	(196.010)
(+) Obtencion neta de nueva financiación con entidades de crédito	140.955	-
(-) Devolución y amortización	-	(196.010)
3. Cobros netos por emisión de valores propios	19.821	-
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>	<b>(24.952)</b>	<b>37.963</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO</b>	<b>55.777</b>	<b>17.814</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)</b>	<b>30.825</b>	<b>55.777</b>
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>		
(+) Caja y bancos	30.825	55.777
(+) Otros activos financieros	-	-
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	-	-
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>30.825</b>	<b>55.777</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2011

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

Memoria del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2011

### **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 22.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 2011 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 24 de febrero de 2012. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, S.A. celebrada el 28 de junio de 2011 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 7.761.926 y 248.320 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 144.672 miles de euros y a un importe de 1.826.061 miles de euros, respectivamente.

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

### *Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria*

El 7 de abril de 2009 el Consejo de Administración de Gecina decidió abandonar la aplicación de la “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.

Por este motivo, al paralizarse definitivamente el Acuerdo de la “Vertiente francesa”, 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).

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

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que 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

### **b) 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 le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el

correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2011.

**c) 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.

**d) 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 2011 y 2010.
- 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).
- 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 recuperabilidad de la participación en Gecina (véase Nota 9).
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (véase Nota 18).
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos por pensiones y otros compromisos con el personal (véase Nota 22).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2011, 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 ejercicio 2011 ha continuado 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 nacional, 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 2012. La Sociedad 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 de la Sociedad permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el futuro.

La Sociedad ha incurrido en pérdidas en los últimos ejercicios, lo que ha provocado que al 31 de diciembre de 2011 el patrimonio neto sea negativo. No obstante, la Sociedad no se encuentra inmersa en la causa de disolución según establece el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Por otra parte, durante el ejercicio 2011 se ha formalizado la reestructuración financiera de la Sociedad (véase Nota 15.2). Dicha reestructuración financiera ha implicado la ampliación de los vencimientos de la mayor parte de la deuda financiera por un plazo mínimo de 5 años. Como consecuencia de la reestructuración financiera (véase Nota 15), las proyecciones financieras y el plan de negocio elaborado por la Sociedad contemplan flujos de efectivo operativos suficientes para poder realizar sus activos y liquidar sus pasivos en los importes que figuran en el balance de situación al 31 de diciembre de 2011.

**e) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2011 no se han producido cambios de criterios contables adicionales significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

**f) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2010 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

**g) 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.

**h) 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 2010.

**i) 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 2011, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Miles de euros
<b>Pérdidas obtenidas en el ejercicio</b>	<b>(162.229)</b>
<b>Distribución:</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(162.229)

**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 2011, 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.

*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	20-25	4-5

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa 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 y se amortizan 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.

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 titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

### **Derivados**

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

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.

Con motivo de la reestructuración financiera de la Sociedad, en el ejercicio 2010 fueron contratados dos IRS con un notional conjunto de 3.021 millones de euros con el objetivo de cubrir la práctica totalidad de la deuda financiera resultante tras la refinanciación de la Sociedad, a un tipo de interés fijo 2,585%. Al 31 de diciembre de 2011, y tras haberse formalizado la refinanciación (véase Nota 15.2) el 12,77% del notional de dichos derivados no se encuentran asignados a ningún préstamo de la Sociedad, incumpliendo de este modo los requisitos para ser considerados de cobertura, por lo que la valoración correspondiente a ese porcentaje del derivado ha sido registrada por la Sociedad como gasto financiero del ejercicio (véase Nota 15.2).

El resto de los derivados contratados por Metrovacesa al 31 de diciembre de 2011 cumplían 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 2011 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 2011 y 2010 la Sociedad mantiene 253.327 y 680.977 acciones propias, respectivamente, valoradas por un importe de 288 y 23.585 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 2011 y 2010 la cifra total de acciones de la sociedad en el balance representaba el 0,03% y 0,98%, 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.***

En la formulación de las cuentas anuales los Administradores de la Sociedad 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 2011 y 2010 existe una provisión por este concepto que asciende a 5.702 miles de euros y 1.943 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 2011 y 2010, son los que se muestran a continuación:

### Ejercicio 2011:

	Miles de euros			
	01/01/2011	Altas	Bajas	31/12/2011
<b>Coste:</b>				
Propiedad industrial	11	-	-	11
Aplicaciones informáticas	32.158	312	-	32.470
	32.169	312	-	32.481
<b>Amortización acumulada:</b>				
Propiedad industrial	(11)	-	-	(11)
Aplicaciones informáticas	(28.629)	(2.388)	-	(31.017)
	(28.640)	(2.388)	-	(31.028)
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>3.529</b>			<b>1.453</b>

### Ejercicio 2010:

	Miles de euros			
	01/01/2010	Altas	Bajas	31/12/2010
<b>Coste:</b>				
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
<b>Amortización acumulada:</b>				
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)
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>19.540</b>			<b>3.529</b>

Los elementos totalmente amortizados a cierre de los ejercicios 2011 y 2010 ascienden a 23.205 y 17.410 miles de euros respectivamente que se corresponden con el inmovilizado registrado bajo el epígrafe "Propiedad industrial" y "Aplicaciones informáticas".

## 7. Inmovilizaciones materiales

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2011 y 2010, son los que se muestran a continuación:

### Ejercicio 2011:

	Miles de euros				
	01/01/2011	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2011
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para uso propio	3.225	18	(50)	-	3.193
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10.706	3	(465)	-	10.244
Otro Inmovilizado material	5.927	61	(199)	-	5.789
Inmovilizado en curso y anticipos	821.216	15.102	(20.428)	(63.347)	752.543
	841.074	15.184	(21.142)	(63.347)	771.769
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para uso propio	(230)	(83)	4	-	(309)
Inmovilizado en curso	(336.218)	(46.460)	28.316	12.190	(342.172)
	(336.448)	(46.543)	28.320	12.190	(342.481)
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Inmuebles para uso propio	(208)	(79)	13	-	(274)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(5.463)	(800)	212	-	(6.051)
Otro Inmovilizado material	(5.550)	(148)	11	-	(5.687)
	(11.221)	(1.027)	236	-	(12.012)
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>493.405</b>				<b>417.276</b>

### Ejercicio 2010:

	Miles de euros				
	01/01/2010	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2010
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para uso propio	3.190	35	-	-	3.225
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	33.119	(6.036)	(213.799)	841.074
<b>Deterioro:</b>					
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)
<b>Amortización Acumulada:</b>					
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)
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>794.048</b>				<b>493.405</b>

### **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 2011 se corresponden a las obras de urbanización realizadas durante el ejercicio 2011 en dos parcelas ubicadas en el desarrollo urbanístico de Valdebebas (Madrid), por importe de 10.102 miles de euros y a las obras de construcción realizadas en un Centro Comercial ubicado en la localidad de Reus, por importe de 1.531 miles de euros.

Las bajas más significativas del ejercicio 2011 corresponden a la venta de un suelo denominado "La Maquinista" ubicado en Barcelona, por un coste de 6.824 miles de euros, habiendo obtenido un beneficio de 2.809 miles de euros registrados en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Adicionalmente, durante el ejercicio 2011 la Sociedad ha aportado una parcela en la ampliación de capital de la sociedad dependiente Global Carihuela, S.L., denominada "La City" destinada a la construcción de oficinas por un coste de 12.804 miles de euros. Dicha operación no ha generado beneficio ni pérdida al haberse fijado un precio en la transmisión igual al valor neto contable del activo (Véase Nota 9.c).

Los traspasos durante el ejercicio 2011 a la cuenta de "Inmuebles para arrendamiento" del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" corresponden a la entrada en explotación de dos edificios de oficinas situados en el parque empresarial "Via Norte" ubicado en Las Tablas (Madrid), por importe de 63.347 miles de euros (Véase nota 8).

Del coste registrado en el epígrafe "Anticipos e Inmovilizado en Curso" durante los ejercicios 2011 y 2010, corresponde al valor de los solares un importe de 691.242 y 734.827 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existen compromisos de compra de inmovilizado material.

Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del inmovilizado material en curso durante el ejercicio 2011 y 2010 han ascendido a 900 y 3.705 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 2011 y 2010 la Sociedad mantiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 6.890 y 6.602 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 existen activos en curso por importe de 14.966 y 51.535 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos respectivamente, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 4.582 y 34.003 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 2011 y 2010 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 342.481 y 336.448 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 5.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 18.223 miles de euros en 2011 (158.320 miles de euros en 2010).

## 8. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2011 y 2010, son los que se muestran a continuación:

### Ejercicio 2011:

	Miles de euros				
	01/01/2011	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2011
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	1.615.430	7.437	(47.503)	63.347	1.638.711
	1.615.430	7.437	(47.503)	63.347	1.638.711
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(121.649)	(21.948)	10.697	(12.190)	(145.090)
	(121.649)	(21.948)	10.697	(12.190)	(145.090)
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(191.718)	(24.778)	2.691	-	(213.805)
	(191.718)	(24.778)	2.691	-	(213.805)
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>1.302.063</b>				<b>1.279.816</b>

### Ejercicio 2010:

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

### **Inmuebles para arrendamiento**

Las bajas más significativas durante el ejercicio 2011 se deben a la venta de un suelo denominado "La Maquinista", ubicado en Barcelona, por un coste de 32.456 miles de euros, obteniendo un beneficio de 14.911 miles de euros y a la venta de viviendas situadas en la Torre Madrid con un coste de 13.428 miles de euros, habiendo obtenido un beneficio de 23.350 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 trasposos más significativos del ejercicio 2011 se corresponden a la entrada en explotación de dos edificios de oficinas situados en el parque empresarial "Via Norte" ubicados en Las Tablas (Madrid), por importe de 63.347 miles de euros (véase Nota 7).

Del total del coste registrado en este epígrafe durante los ejercicios 2011 y 2010, un importe de 675.660 y 674.140 miles de euros, respectivamente, corresponde al valor de los solares.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 existen activos inmobiliarios por importe de 729.158 y 740.890 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 1.699.356 y 1.437.260 miles de euros, respectivamente (véase Nota 15).

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la Sociedad mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados por importe de 36.229 y 33.974 miles de euros, respectivamente.

El valor de las inversiones inmobiliarias, inmovilizado material y en curso de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010, calculado en función de tasaciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 2.764.820 y 2.934.987 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 aplica 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 2012 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 2011 y 2010 el Grupo tiene registradas unas pérdidas por deterioro acumuladas para inversiones inmobiliarias por importe de 145.090 y 121.649 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 11.251 y 39.886 miles de euros en 2011 y 2010, 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 2011 y 2010, se sitúa en un 89,10% y 85,20% respectivamente del total de la superficie.

En cuanto al uso de estos edificios, la superficie destinada al alquiler se distribuye de la siguiente manera:

	Superficie alquilable m <sup>2</sup> 2011 (*)	Superficie alquilable m <sup>2</sup> 2010 (*)
En Oficinas	467.486	452.487
En Garajes	264.297	254.886
En Hoteles	108.592	108.592
En Centros Comerciales	103.443	103.513
En Locales	11.649	11.649
Otros	912	16.042
En Viviendas	6.997	13.026
En Industrial	23.690	23.690
<b>Total</b>	<b>987.066</b>	<b>983.885</b>

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

## Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas mínimas	Miles de Euros	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Menos de un año	107.659	110.584
Entre uno y cinco años	285.242	333.206
Entre uno y cinco años	123.296	150.553
<b>Total</b>	<b>516.197</b>	<b>594.343</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como ingreso en los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Pagos mínimos por arrendamiento	112.377	114.342
Repercusión gastos generales	21.672	19.712
<b>Total</b>	<b>134.049</b>	<b>134.054</b>

## 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 2011 y 2010 es el siguiente:

Categorías	Miles de euros					
	Clases instrumentos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	18.426	20.535	18.426	20.535
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	175	172	175	172
Activos financieros disponibles para la venta: - Valorados a valor razonable	4.364	4.364	-	-	4.364	4.364
<b>Total</b>	<b>4.364</b>	<b>4.364</b>	<b>18.601</b>	<b>20.707</b>	<b>22.965</b>	<b>25.071</b>

#### Activos financieros mantenidos a vencimiento

El epígrafe de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" del Balance de Situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 18.426 y 20.535 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 15.449 y 15.011 miles de euros, y depósitos por importe de 218 y 2.698 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	
	31/12/2011	31/12/2010
Parque Central Agente Urbanizador	1.950	1.950
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	1.782	1.782
Otros	755	755
<b>Total Coste</b>	<b>4.487</b>	<b>4.487</b>
Deterioro	(123)	(123)
<b>Total Activos financieros disponibles para la venta</b>	<b>4.364</b>	<b>4.364</b>

**b) Inversiones financieras a corto plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Clases instrumentos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
- Mantenidos para negociar	18	18	-	-	18	18
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	366	47	366	47
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3	4	3	4
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>369</b>	<b>51</b>	<b>387</b>	<b>69</b>

El epígrafe de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" recoge principalmente 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.

**Deterioros:**

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 2011 y 2010 es el siguiente:

	No corriente		Corriente	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Instrumentos de patrimonio	1.801.570	1.756.144	-	-
Créditos y otros	499.057	172.972	8.666	9.804
<b>Total Inversiones en patrimonio en empresas de grupo, asociadas y multigrupo</b>	<b>2.300.627</b>	<b>1.929.116</b>	<b>8.666</b>	<b>9.804</b>

**Instrumentos de patrimonio**

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas al cierre del ejercicio 2011 es la siguiente:

	% Participación Directa	% Participación Indirecta	Miles de euros		
			Valor de la Inversión	Deterioro	Valor Neto Contable
Gecina	26,83%	-	1.452.352	-	1.452.352
Pentapolitano, S.L.	100,00%	-	480.112	(403.839)	76.273
Metroparque, S.A.	100,00%	-	52.212	-	52.212
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	100,00%	-	37.300	(6)	37.294
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	100%	-	34.901	-	34.901
Metrovacesa Access Tower, GmbH	100,00%	-	65.642	(32.074)	33.568
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	100%	-	24.293	-	24.293
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100%	-	67.212	(53.480)	13.732
Global Carihuela, S.L.	90,00%	10,00%	12.602	-	12.602
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
Grupo Pegesa	50,00%	-	6.536	-	6.536
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	50,00%	-	5.776	(340)	5.436
Metropolitana Castellana, S.L.	10,00%	90,00%	4.073	-	4.073
Medea	96,70%	-	4.430	(1.923)	2.507
Grupo Coto de los Ferranes	45,00%	-	2.283	-	2.283
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	50,00%	-	3.770	(2.369)	1.401
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	40,00%	-	1.260	-	1.260
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	30,00%	-	1.048	-	1.048
Valdicsa, S.A.	33,33%	-	1.402	(357)	1.045
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	100,00%	-	1.000	-	1.000
Habitatrix, S.L.	100,00%	-	2.522	(1.849)	673
Grupo Asturcontinental	45,00%	-	534	-	534

	% Participación Directa	% Participación Indirecta	Miles de euros		
			Valor de la Inversión	Deterioro	Valor Neto Contable
Acoghe, S.L.	100,00%	-	1.634	(1.252)	382
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	100,00%	-	1.125	(876)	249
L'Esplay Valencia, S.L.	37,43%	-	225	-	225
Valleverde Promotora Cantabro Leonesa, S.L.	50,00%	-	243	(20)	223
Metrovacesa Grundstück, GmbH	100,00%	-	14.371	(14.185)	186
Valnim Edificaciones, S.L.	63,33%	-	317	(164)	153
Fonfir I, S.L.	50,00%	-	754	(654)	100
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	100,00%	-	61	-	61
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	100,00%	-	60	-	60
Jelone Holding BV	100,00%	-	146.405	(146.405)	-
Metrovacesa France, S.A.S.	100,00%	-	35.918	(35.918)	-
Promociones Vallebramen, S.L.	100,00%	-	15.901	(15.901)	-
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S	49,00%	51,00%	15.111	(15.111)	-
Sadorma 2003, S.L.	99,86%	0,14%	7.250	(7.250)	-
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	40,00%	-	379	(379)	-
Espacios del Norte, S.A.	20,00%	-	301	(301)	-
Metrovacesa Deutschland, GmbH	100,00%	-	28	(28)	-
Global Murex Iberia, S.L.	99,99%	0,01%	14	(14)	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L	100,00%	-	3	(3)	-
Varitelia Distribuciones, S.L	100,00%	-	3	(3)	-
Vertiarama, S.L	89,99%	10,01%	2	(2)	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	-	50,00%	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	-	80,00%	-	-	-
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	45,00%	-	-	-
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	-	50,00%	-	-	-
Project Maple I, BV	-	100,00%	-	-	-
MCHG Phillippen Beheer BV	-	100,00%	-	-	-
<b>Total</b>			<b>2.536.273</b>	<b>(734.703)</b>	<b>1.801.570</b>

El resumen del patrimonio según los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 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	(1.261)	1.470	270
Metroparque, S.A.	56.194	37.219	5.974	99.387
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	6.972	4.539	2.633	14.144
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	14.010	3.247	784	18.041
Fonfir I, S.L.	3	196	-	200
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	7.543	(4.701)	(40)	2.802
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	13.029	(2.340)	184	10.873
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	1.000	2.754	25	3.779
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	(1.326)	(287)	(828)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	(1.329)	(287)	(830)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	(1.328)	(287)	(829)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	786	(1.330)	(287)	(831)
Valleverde Promotora Cantabro Leonesa, S.L.	450	24	(27)	447
Grupo Pegesa	4.958	31.686	4.356	40.999
Metropolitana Castellana, S.L.	743	13.758	3.850	18.351
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	363	12	(126)	249
Acoghe, S.L.	1.600	(1.215)	(3)	382
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	1.481	12.630	5	14.116
Valnim Edificaciones, S.L.	239	30	(26)	243
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	6	88	154
Metrovacesa Grundstück, GmbH	14.367	(14.155)	(28)	184
Metrovacesa Deutschland, GmbH	25	(852)	(38)	(865)
Sadorma 2003, S.L.	7.260	(10.912)	94	(3.558)
Global Murex Iberia, S.L.	14	(15.542)	-	(15.528)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	850	(3.082)	(33)	(2.265)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	3.497	930	-	4.427
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	2.790	49.108	-	51.898
Espacios del Norte, S.A.	1.503	(1.683)	-	(181)
Valdicsa, S.A.	4.207	(2.370)	-	1.837
L'Esplay Valencia, S.L.	601	179	-	780
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S	36.867	(33.205)	(6.256)	(2.594)
Grupo Asturcontinental	481	3.529	244	4.254
Grupo Coto de los Ferranes	4.808	19.928	(454)	24.282
Promociones Vallebramen, S.L.	3.020	(16.183)	1.656	(11.507)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	24.000	833	(2)	24.831
Habitatrix, S.L.	2.523	(11.298)	9.448	673
Pentapolitano, S.L.	1.060	75.374	(163)	76.271
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	18.000	(6.073)	(899)	11.028
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	6.721	18.403	(11.393)	13.731
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	55.087	2.437	945	58.469
Project Maple I, BV	474.641	(474.422)	(30)	189

	Miles de euros			
	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Metrovacesa Access Tower, GmbH	65.639	(35.347)	3.274	33.566
Global Carihuela, S.L.	12.604	(4)	413	13.013
Vertiarama, S.L	3	(83.701)	(2)	(83.700)
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L	3	(46.722)	(3.442)	(50.161)
Metrovacesa France, S.A.S.	35.918	(25.639)	(79.906)	(69.627)
Medea	544	(1.895)	1.651	300
Gecina	467.121	6.994.750	-	7.461.871
Varitelia Distribuciones, S.L	3	(139.189)	7.796	(131.390)
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	3	37.297	(4)	37.296
Jelone Holding, BV	25	(49.186)	(562)	(49.723)
MCHG Phillippen Beheer, BV	31	(56.679)	(552)	(57.200)

En este epígrafe se recoge, principalmente, el coste histórico de la participación del 26,83% en Gecina, S.A., sociedad francesa sujeta al régimen SIIC.

Gecina,S.A. cotiza en el mercado bursátil francés, siendo la cotización media del último trimestre del ejercicio 2011 y al 31 de diciembre de 2011 de 63,94 y 65,00 euros por acción, respectivamente, ascendiendo la valoración de la participación del Grupo Metrovacesa a 1.074.975 y 1.092.625 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, al ser superior el NAV de dicha Sociedad al valor en libros al 31 de diciembre de 2011.

Los movimientos más significativos del ejercicio se detallan a continuación:

#### *Participaciones en empresas del grupo*

Con fecha 29 de marzo de 2011 la Sociedad ha procedido a la compra del 100% del capital social de la empresa Atlantys Espacios Comerciales, S.L. por importe de 24.292 miles de euros. Dicha compra ha sido efectuada a la sociedad Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. en la que la Sociedad mantiene una participación del 100% de su capital social.

Con fecha 30 de marzo de 2011, la sociedad Global Carihuela, S.L ha ampliado su capital social en 12.600 miles de euros. Dicha ampliación de capital ha sido íntegramente asumida por la Sociedad mediante la transmisión de un suelo denominado "City Metropolitana" en el que está proyectado la construcción de un complejo de oficinas" (véase Nota 7).

Con fecha 16 de mayo de 2011 la Junta General de Accionistas de la sociedad Fuencarral Agrupanorte, S.L., sociedad en la que Metrovacesa, S.A. mantenía una participación del 42%, acordó por unanimidad reducir íntegramente su capital social para compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Simultáneamente, se realizó una ampliación del capital social de dicha sociedad en 1.271 miles de euros con una prima de emisión de 11.440 miles de euros, mediante la aportación del 100% del capital social de la sociedad dependiente Holding Jaureguizar 2002, S.A., ampliación que ha sido asumida en su totalidad por la Sociedad, por lo que la participación en esta Sociedad asciende al 100% del capital social, liberando de garantías a sus anteriores accionistas.

Con fecha 10 de junio de 2011 la sociedad Metrovacesa Gründstruck, GmbH ha realizado una ampliación de capital. Dicha ampliación ha sido completamente desembolsada por la Sociedad mediante la capitalización de un crédito concedido que, a la fecha, ascendía a 10.342 miles de euros.

Con fecha 29 de septiembre de 2011 la Junta General de Accionistas de la sociedad Promotora Metrovacesa, S.L. (empresa participada al 50% por la Sociedad) acordó por unanimidad reducir su capital social mediante la devolución de las aportaciones realizadas por la Sociedad. Dicha devolución, se materializó mediante la transmisión de un suelo ubicado en Alcorcón por importe de 37.300 miles de euros y la asunción por parte de la Sociedad de un préstamo hipotecario por importe de 34.350 miles de euros. Dicha operación ha generado una pérdida de 4.661 miles de euros que han sido registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Resultado por enajenaciones del inmovilizado financiero" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con fecha 1 de diciembre se ha constituido la sociedad Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. La Sociedad ha desembolsado el 100% del capital social y prima de emisión mediante la aportación de una serie de parcelas ubicadas en Alcorcón. Dichas parcelas han sido transmitidas al valor neto contable que a la fecha ascendía a 37.300 miles de euros.

#### *Participaciones en empresas asociadas*

Durante el ejercicio 2011 no se han producido adquisiciones ni enajenaciones significativas de participaciones en empresas asociadas.

#### *Deterioros:*

Al 31 de diciembre de 2011, las pérdidas por deterioro registradas en estos epígrafes son los siguientes:

	Miles de euros					
	Saldo Inicial	Dotación	Reversión	Aplicación	Traspaso	Saldo final
Provisión por depreciación de instrumentos de patrimonio	(656.886)	(78.377)	3.606	5.387	(8.433)	(734.703)
<b>Total</b>	<b>(656.886)</b>	<b>(78.377)</b>	<b>3.606</b>	<b>5.387</b>	<b>(8.433)</b>	<b>(734.703)</b>

Las provisiones más significativas registradas en el ejercicio 2011 por depreciación de instrumentos de patrimonio, tanto por dotación como por traspaso, corresponden a Fuencarral Agrupanorte, S.L., Metrovacesa Mediterranee, S.A.S. y Metrovacesa Grundstrück, GmbH por importes de 53.480, 15.111 y 10.982 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad provisionó durante el ejercicio 2010, un crédito concedido a la filial Metrovacesa Gründstruck GmbH por importe de 8.433 miles de euros ante la estimación de que el mismo no era recuperable. Durante el ejercicio 2011, dicho crédito ha sido capitalizado, por lo que la Sociedad ha procedido a traspasar a este epígrafe la provisión que al cierre del ejercicio 2010 estaba registrada en el epígrafe de Provisiones para Riesgos y Gastos (véase Nota 14.1).

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 y corto 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	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Créditos a empresas del grupo</b>				
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. (A)	4.000	-	-	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (A)	13.729	-	-	-
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	-	-	-	1.727
Metrovacesa Grundstück, GmbH	-	8.649	-	1.667
Habitatrix, S.L.	600	-	-	-
Metrovacesa Deutschland, GmbH	654	749	44	30
Project Maple I, BV	133	133	16	13
Metrovacesa Access Tower, GmbH	4	349	-	-
Jelone Holding, B.V.	81	81	9	7
MCHG Philippen Beheer, B.V.	52.362	52.190	4.939	3.873
Metrovacesa France, S.A.S	122.765	39.183	846	397
Espacios del Norte, S.A.	65	65	-	-
Valdicsa, S.A.	374	350	25	25
Medea, S.A.	-	1.358	-	98
Promotora Metrovacesa, S.L.	-	696	-	10
Vailen Management, S.L.	2	2	-	-
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	22.500	394	-	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	22.500	394	-	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	22.500	394	-	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	22.500	394	-	-
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	34.590	11.883	851	21
Varitelia Distribuciones, S.L. (A)	76.800	30.800	-	-
Global Murex Iberia, S.L.	27.623	27.623	-	-
Vertiarama, S.L. (A)	85.000	7.000	-	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L. (A)	17.800	17.800	-	-
Global Carihuela, S.L.	-	10	-	-
Desarrollos e Infraestructuras de Castilla, S.A.	2	2	-	-
<b>Total coste</b>	<b>526.584</b>	<b>200.499</b>	<b>6.730</b>	<b>7.868</b>
Deterioro	(27.527)	(27.527)	-	-
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas</b>	<b>499.057</b>	<b>172.972</b>	<b>6.730</b>	<b>7.868</b>
Otros activos financieros	-	-	1.936	1.936
<b>Total créditos y otros</b>	<b>499.057</b>	<b>172.972</b>	<b>8.666</b>	<b>9.804</b>

(A) Estos préstamos han sido concedidos con carácter participativo durante el ejercicio 2011 para evitar que dichas empresas entren en causa de disolución según lo establecido en los artículos 317 y 316 del TRLSC.

Los principales movimientos del epígrafe "Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo" son los siguientes:

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad ha concedido a la filial francesa Metrovacesa France, S.A.S. un crédito de 86.868 miles de euros para financiar la adquisición de un edificio de oficinas en París denominado Grande Armee (véase Nota 14.1).

Con fecha 12 de septiembre y 31 de marzo de 2011, Metrovacesa, S.A. acuerda con las sociedades Vertiarama, S.L. y Varitelia Distribuciones, S.L. la concesión de sendos préstamos participativos por importe de 78.000 y 46.000 miles de euros, con vencimientos 31 de marzo de 2015 y 30 de junio de 2014, respectivamente. Ambos préstamos devengan intereses a favor de la Sociedad en función del beneficio neto de dichas filiales.

Con motivo de la adquisición del 100% del capital social de la sociedad Fuencarral Agrupanorte, S.L. (véase Nota 9.c) la Sociedad procedió a la compra del préstamo participativo que, por importe de 13.729 miles de euros, fue concedido por el socio externo de dicha filial en el ejercicio 2006.

Con fecha 13 de mayo de 2011 la Sociedad concedió un préstamo de 90.000 miles de euros a las Sociedades Urbanizadora Valdepolo I-IV, S.A. La concesión de dicho préstamo está enmarcada dentro del proceso de reestructuración financiera de la Sociedad; el vencimiento está fijado para el 13 de agosto de 2021 y devenga unos intereses fijos anuales del 5% anual.

Con fecha 10 de junio de 2011 Metrovacesa Grundstruck, GmbH ha ampliado capital por importe de 10.342 miles de euros. Dicha ampliación de capital ha sido suscrita íntegramente por la Sociedad mediante la capitalización del crédito de mismo importe concedido a dicha filial.

La provisión por deterioro registrada por la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponde íntegramente, al crédito concedido a la filial Global Murex Iberia, S.L.

#### 10. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Terrenos y solares	709.024	752.413
Obra en curso de construcción de ciclo largo	35.453	40.246
Edificios construidos	49.307	78.621
Anticipos de proveedores	11.541	14.086
<b>Total</b>	<b>805.325</b>	<b>885.366</b>

El movimiento habido durante los ejercicios 2011 y 2010 en el epígrafe de "Existencias" ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2011:

	Miles de euros						
	01/01/2011	Altas	Bajas	Traspaso a solares	Traspaso a Edificios Terminados	Traspaso a otros	31/12/2011
Terrenos y solares	850.879	58.490	(67.158)	1.538	-	-	843.749
Obra en curso	45.572	105		(1.538)	-	-	44.139
Edificios construidos	120.425	-	(45.912)	-	-	-	74.513
Anticipos a proveedores	14.086	-	(2.545)	-	-	-	11.541
Provisiones	(145.596)	(34.541)	11.520	-	-	-	(168.617)
<b>Total</b>	<b>885.366</b>	<b>24.054</b>	<b>(104.095)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>805.325</b>

**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)
<b>Total</b>	<b>1.096.703</b>	<b>(19.024)</b>	<b>(189.640)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.673)</b>	<b>885.366</b>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un importe total de 160.618 y 275.019 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 76.928 y 193.969 miles de euros (véase Nota 15).

La columna de traspasos a solares corresponde a las obras que han resultado detenidas con motivo del plan de reestructuración del Área de Promoción y Suelo 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					
	2011			2010		
	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Alicante	123.208	(36.634)	86.574	126.577	(51.573)	75.004
Andalucía Occidental	212.409	(48.407)	164.002	218.577	(39.964)	178.613
Asturias y Cantabria	17	-	17	16	-	16
Castilla León	114.227	(11.847)	102.380	113.980	(9.869)	104.111
Cataluña	81.270	(16.203)	65.067	80.852	(10.832)	70.020
Centro	94.271	(9.185)	85.086	105.061	(5.389)	99.672
Costa del Sol	40.584	(2.641)	37.943	43.382	(2.565)	40.817
Galicia	25.858	(2.295)	23.563	25.832	-	25.832
Málaga	20.596	(2.789)	17.807	26.822	(4.329)	22.493
Murcia y Almería	94.002	(12.052)	81.950	101.838	(4.782)	97.056
Valencia	155.707	(26.564)	129.143	169.874	(16.001)	153.873
Otros	252	-	252	4.065	(292)	3.773
<b>Total</b>	<b>962.401</b>	<b>(168.617)</b>	<b>793.784</b>	<b>1.016.876</b>	<b>(145.596)</b>	<b>871.280</b>

Los gastos financieros capitalizados en existencias en los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 1.390 y 4.535 miles de euros, respectivamente. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 81.336 y 84.157 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011, no existen compromisos de venta de solares, habiéndose rescindido aquellos existentes al 31 de diciembre de 2010, que ascendían a 12.171 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2011 y 2010 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ascienden a 8.240 y 22.957 miles de euros, de los cuales 2.021 y 4.802 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 2011 y 2010. En estos epígrafes también se recoge el importe recibido por las reservas, que al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 66 y 98 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 existen compromisos de compra de existencias que se han materializado en pagos por importe de 8.433 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. No obstante, la Sociedad estima que no se van a ejecutar las opción de compra, en base a lo cual ha procedido a provisionar el importe de las cantidades entregadas a cuenta, al estimarse no recuperables (véase Nota 14.1). Adicionalmente, en el epígrafe “Anticipos a proveedores” se registran otras entregas a cuenta y provisiones de fondos, por importe de 5.653 y 5.651 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la Sociedad mantiene pérdidas por deterioro por importe de 168.617 y 145.596 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 Knight Frank España, tasadores independientes no vinculados al Grupo Metrovacesa (véase Nota 3.d). Al 31 de diciembre de 2010 se tomaron como referencia las valoraciones realizadas por los tasadores independientes no vinculados al Grupo, Savills.

Ambos valoradores independientes calculan principalmente el valor razonable por el método residual dinámico y sus valoraciones se realizan 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). Los Administradores de la Sociedad estiman que no se han puesto de manifiesto diferencias significativas entre las valoraciones de los ejercicios 2011 y 2010 motivadas por el cambio de valorador.

Para el cálculo de dicho valor razonable, como se ha comentado anteriormente, 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 actual del mercado residencial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

El valor de mercado de las existencias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 de acuerdo con las valoraciones realizadas por el mencionado experto independiente, asciende a 1.168.804 y 1.698.900 miles de euros, respectivamente.

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.

## 11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del Balance de Situación presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	Miles de euros	
	31/12/11	31/12/10
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	45.487	21.130
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	335.508	439.395
Deudores varios	11.919	10.426
Personal	939	32
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	518	-
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18)	91	2.180
<b>Total</b>	<b>394.462</b>	<b>473.163</b>

La principal variación del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se debe a la cuenta por cobrar generada por la venta durante el ejercicio 2011 de unas parcelas, denominadas “Palmas Altas” por importe de 23.570 miles de euros. Dicha venta se ira cobrando a medida que se ejecuten las obras de urbanización en dichas parcelas las cuales se estiman se realicen en un plazo de 24 meses, el beneficio relacionado con esta operación ha sido diferido (véase Nota 20).

Adicionalmente, este epígrafe recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias.

Dentro del epígrafe “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 2011 y 2010, el capital social de la Sociedad está representado por 988.160.679 y 69.653.472 acciones al portador, respectivamente, de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 28 de junio de 2011 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó realizar una ampliación de capital por un máximo de 1.950 millones de euros mediante la emisión de 1.300 millones de acciones con un valor nominal de 1,5 euros cada una. La ampliación de capital fue suscrita finalmente por un importe de 1.378 millones de euros, mediante la capitalización de préstamos concedidos por los bancos accionistas y no accionistas de la Sociedad, mediante capitalización de deuda sindicada (véase Nota 15.2), préstamos participativos (véase Nota 17), préstamos bilaterales y aportación de minoritarios por importe de 20 millones de euros.

En su reunión de fecha 1 de agosto de 2011 el Órgano de Administración de la Sociedad acordó el cierre de la operación de ampliación de capital y elevó a público la misma, que finalmente se ha materializado en un importe de 1.377.760.810,5 euros (918.507.207 nuevas acciones suscritas y desembolsadas). El registro de la escritura pública de ampliación de capital se ha producido el 2 de agosto de 2011. Las nuevas acciones han sido admitidas a negociación en el mercado continuo con efectos del 4 de agosto de 2011.

Al 31 de diciembre de 2011, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones. La cotización de las mismas al 31 de diciembre de 2011 y la cotización media del último trimestre han sido de 1,04 y 1,14 euros por acción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 el patrimonio neto de Metrovacesa, S.A es inferior a la mitad de su capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1 e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encontraría en causa de disolución.

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 el ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2011 en base al Real Decreto-Ley 2/2012 de 3 de febrero, 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 363.1 e) 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. La Disposición adicional quinta del Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero renueva para el ejercicio social que se cierre el 31 de diciembre de 2012, los efectos del Real Decreto Ley 10/2008.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 317 y 363.1 e) 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 2011:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/11	489.578
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	<i>115.129</i>
<b>Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/11</b>	<b>604.707</b>
<i>Más, de forma excepcional este ejercicio:</i>	
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por inmovilizado material</i>	<i>239.521</i>
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias</i>	<i>101.562</i>
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por existencias</i>	<i>118.031</i>
<i>Pérdidas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios</i>	<i>237.744</i>
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2011 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 317 y 363.1 e) del TRLSC</b>	<b>1.301.565</b>
Mitad del capital social	741.121
<b>Exceso (defecto) causa de disolución</b>	<b>560.444</b>

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el Capital Social de Metrovacesa, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del Capital Social, al 31 de diciembre de 2011, son los siguientes (véase Nota 2):

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Santander	223.316.141	121.213.283	344.529.424	34,87%
Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	-	188.417.628	188.417.628	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	171.347.942	-	171.347.942	17,34%
Banco Sabadell S.A.	122.056.044	-	122.056.044	12,35%
Banco Popular Español S.A.	118.272.856	-	118.272.856	11,97%
Resto de accionistas	10.289.357	17.031.100	27.320.457	2,76%
Free Float	15.963.001	-	15.963.001	1,61%
Acciones propias	253.327	-	253.327	0,03%
<b>Total</b>	<b>661.498.668</b>	<b>326.662.011</b>	<b>988.160.679</b>	<b>100%</b>

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones iguales o superiores al 3% del Capital Social o de los derechos de voto de la Sociedad, o siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

#### Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la Sociedad posee 253.327 y 680.977 acciones propias representativas de un 0,03% y un 0,98% del capital social de la Sociedad, respectivamente. El valor nominal de dichas acciones asciende a 379.991 y 1.021.466 euros, siendo el precio medio de adquisición 1,84 y 34,64 euros, respectivamente.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2011 y 2010 con acciones de la Sociedad, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>709.037</b>	<b>33.650</b>
Compras	302.765	3.590
Ventas	(330.825)	(13.655)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>680.977</b>	<b>23.585</b>
Compras	2.391.508	4.399
Ventas	(2.819.158)	(27.696)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>253.327</b>	<b>288</b>

El resultado obtenido por las operaciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2011 y 2010 se encuentra registrado dentro del epígrafe "Reservas voluntarias" en el Patrimonio Neto adjunto por importe de 21.861 y 9.600 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

#### Reservas

El detalle de "Reservas" al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Reserva legal	20.896	20.896
Reserva por redondeo del capital a euros	125	125
Reservas voluntarias	68.825	90.686
Reservas por ampliación de capital	(740)	-
Reservas por primera aplicación NPGC	(16.823)	(16.823)
<b>Total</b>	<b>72.283</b>	<b>94.884</b>

**a) Reserva Legal**

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con 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 2011 y 2010 asciende a 20.896 miles de euros en ambos ejercicios.

**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, así como otros ajustes derivados de la aplicación del NPGC en el 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 2011 y 2010 es el siguiente:

**Ejercicio 2011:**

	Miles de euros		
	01/01/2011	Adiciones / Disminuciones	31/12/2011
Valoración de derivados	(32.626)	(82.503)	(115.129)
<b>Saldo</b>	<b>(32.626)</b>	<b>(82.503)</b>	<b>(115.129)</b>

**Ejercicio 2010:**

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

Los ajustes en patrimonio por valoración son los siguientes:

	Miles de euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Derivados de tipos de interés	(164.470)	(46.608)
Efecto impositivo	49.341	13.982
<b>Reservas netas de impuestos</b>	<b>(115.129)</b>	<b>(32.626)</b>

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

El movimiento de estas provisiones durante los ejercicios 2011 y 2010 se indica a continuación:

**Ejercicio 2011:**

Tipo de Provisión	Miles de euros				
	01/01/2011	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	31/12/2011
Para impuestos	2.982	11.069	(11.032)	-	3.019
Para responsabilidades	105.570	14.955	(20.766)	(48.433)	51.326
Para inversiones financieras	350.302	34.743	(29.065)	40.000	395.980
<b>Total</b>	<b>458.854</b>	<b>60.767</b>	<b>(60.863)</b>	<b>(8.433)</b>	<b>450.325</b>

**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	235.452	117.107	(2.257)	-	350.302
<b>Total</b>	<b>329.554</b>	<b>161.002</b>	<b>(31.702)</b>	<b>-</b>	<b>458.854</b>

Los epígrafes de provisiones para impuestos y para responsabilidades incluyen los importes estimados por la Sociedad para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones y tasas, fundamentalmente, el impuesto sobre bienes inmuebles y otras posibles contingencias, así como los importes estimados para hacer frente a responsabilidades, probables o ciertas, y aplicaciones pendientes cuyo pago no es 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.

### **Grande Armeé**

Metrovacesa France, S.A.S. 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'Assation estimó 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.

Finalmente, con fecha 11 de noviembre de 2011, la Cour d'Appel ha desestimado el recurso planteado por la Sociedad contra la sentencia en primera instancia del Tribunal de Grande Instance, obligando a la sociedad Metrovacesa France, S.A.S., filial francesa de la Sociedad, a ejecutar la promesa de compra del citado inmueble. El precio de la compra se ha fijado en 90.000 miles de euros, ascendiendo la valoración del inmueble al 31 de diciembre de 2011, a 36.500 miles de euros, por lo que la Sociedad ha procedido a traspasar la provisión de 40.000 miles de euros, dotadas por la posible pérdida de dicho litigio, al epígrafe de "Provisiones para inversiones financieras" del balance de situación adjunto. Adicionalmente, la Sociedad ha dotado durante el ejercicio 2011 una provisión adicional de 13.500 miles de euros en base a la estimación de las pérdidas previstas en función de la valoración del inmueble al 31 de diciembre de 2011.

Como garantía del pago de esta operación, la Sociedad presentó con fecha 25 de febrero de 2011 un aval de 94.000 miles de euros, siendo el importe final de la operación de 87.612 miles de euros, descontando al precio de adquisición del inmueble (90.000 miles de euros) los pagos a cuenta realizados, y añadiendo las costas y gastos aparejados en la operación. La Sociedad ha solicitado a las entidades avalistas un plazo de espera ("Stand-still") hasta el próximo día 20 de marzo de 2012, que fue concedido. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales la Sociedad ha conseguido refinanciar en cantidad suficiente el reembolso de la cantidad ejecutada, sin que por tanto se incumplan los términos acordados en la nueva estructura de su préstamo sindicado (Véase Nota 15.2).

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.

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

	Miles de euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Grande Armeé	-	40.000
Brunete	8.433	
Metrovacesa Grundstück, GmbH	-	8.649
Operación Bami Valdebebas	6.000	6.000
Gastos urbanización Valdebebas	-	3.600
Litigios	34.474	33.386
Otros riesgos	2.419	13.935
<b>Total Provisión para responsabilidades</b>	<b>51.326</b>	<b>105.570</b>
Varitelia Distribuciones, S.L.	131.390	137.804
Vertiarama, S.L.	75.592	75.317
Metrovacesa France, S.A.S.	69.626	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	50.161	46.719
Jelone Holding, BV	49.743	49.181
Promociones Vallebramen, S.L.	11.508	13.164
Metrovacesa Objekt, GmbH	-	11.009
Habitatrix, S.L.	-	8.774
Otros	7.960	8.334
<b>Total Provisión para inversiones financieras</b>	<b>395.980</b>	<b>350.302</b>

### Provisiones corrientes

Las provisiones para operaciones comerciales recogen las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo de la Sociedad.

### 14.2 Riesgos por litigios

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 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	2011			2010		
	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	4.048.309	24.182	4.072.491	1.343.901	70.380	1.414.281
Derivados	-	187.235	187.235	-	46.608	46.608
<b>Total</b>	<b>4.048.309</b>	<b>211.417</b>	<b>4.259.726</b>	<b>1.343.901</b>	<b>116.988</b>	<b>1.460.889</b>

#### *Otros pasivos financieros*

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Fianzas y depósitos recibidos	20.176	20.374
Efectos a pagar a largo plazo	4.006	50.006
<b>Total</b>	<b>24.182</b>	<b>70.380</b>

El epígrafe de "Fianzas y depósitos recibidos" recoge las fianzas recibidas de los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento.

El epígrafe de "Efectos a pagar a largo plazo" al 31 de diciembre de 2011, recoge fundamentalmente 4.000 miles de euros pendientes de pago a Alqlunia 8, S.L. derivado de la compra del préstamo participativo concedido a la sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L.U. (véase Nota 9.c).

Adicionalmente, en este mismo epígrafe se encontraban registrados 50.000 miles de euros por la compra del Centro Comercial Vilamarina, siendo este importe la parte de la compra que estaba formalizada con un préstamo hipotecario en el que Metrovacesa estaba pendiente de subrogarse. Durante el ejercicio 2011 se ha producido la subrogación de dicho préstamo, reclasificándose dicho importe al epígrafe de "Deudas con entidades de crédito a largo plazo".

#### *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 motivo de la reestructuración financiera de la Sociedad, en el ejercicio 2010 fueron contratados dos IRS con un nominal conjunto de 3.021 millones de euros con el objetivo de cubrir la práctica totalidad de la deuda financiera resultante tras la refinanciación de la Sociedad a un tipo de interés fijo 2,585%. Al 31 de diciembre de 2011, y tras haberse formalizado la refinanciación el 12,77% del nominal de dichos derivados no se encuentra asignado a ningún préstamo de la Sociedad, incumpliendo de este modo los requisitos para ser considerados de cobertura, hecho por el cual la Sociedad ha registrado un gasto financiero por importe de 22.768 miles de euros en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	2012	2013	2014	2015	2016	Mas de 5 años
Interest Rate Swap	ago-12	33.158	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-12	68.121	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-13	45.103	45.103	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-13	65.550	65.205	-	-	-	-
Interest Rate Swap	abr-16	1.512.330	1.564.715	1.622.152	1.655.282	1.655.861	-
Interest Rate Swap	abr-16	1.285.953	1.333.157	1.360.385	1.360.861	1.360.861	-
Interest Rate Swap	Abr-16	278.762	288.995	294.897	295.000	295.000	-
<b>Total</b>		<b>3.288.977</b>	<b>3.297.175</b>	<b>3.277.434</b>	<b>3.311.143</b>	<b>3.311.722</b>	<b>-</b>

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 en la cuenta "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta asciende a 59.622 y 39.105 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable reconocido en balance de las permutas financieras de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se estima con una minusvalía por importe de 187.235 y 46.608 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 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Instrumentos financieros a corto plazo					
	2011			2010		
	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	198.433	2.500	200.933	3.755.753	2.382	3.758.135
<b>Total</b>	<b>198.433</b>	<b>2.500</b>	<b>200.933</b>	<b>3.755.753</b>	<b>2.382</b>	<b>3.758.135</b>

*Deudas con entidades de crédito*

Al 31 de diciembre de 2011 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
			2012	2013	2014	2015	2016	
Deuda por intereses	-	15.225	15.225	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	103.687	103.187	3.000	-	-	-	53.187	47.000
Préstamos sindicados	2.405.841	2.405.841	-	-	-	-	1.860.000	545.841
Préstamos hipotecarios subrogables	26.656	26.199	26.199	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	58.196	55.172	840	782	3.873	114	48.415	1.148
Inmovilizado material/Inv. Inmob.	1.687.059	1.682.792	98.837	15.668	114.321	194.260	610.823	648.883
Gastos formalización deuda	-	(41.674)	-	(8.775)	(9.485)	(8.730)	(8.335)	(6.349)
<b>Total</b>		<b>4.246.742</b>	<b>144.101</b>	<b>7.675</b>	<b>108.709</b>	<b>185.644</b>	<b>2.564.090</b>	<b>1.236.523</b>

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial situado entre el 0,1% y el 3%. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 15.225 y 23.354 miles de euros respectivamente.

El coste financiero durante el ejercicio 2011 y 2010 por este concepto ascendió a 215.745 y 173.137 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 fecha 4 de agosto de 2011, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo de refinanciación con la totalidad de las entidades financieras acreedoras del préstamo sindicado. En base a este acuerdo, la nueva estructura del préstamo sindicado, cuyo principal a la fecha de refinanciación ascendía a 3.209.965 miles de euros, es la siguiente:

- Con fecha 1 de agosto de 2011 la Junta General de Accionistas de la Sociedad, acordó suscribir una ampliación de capital por importe de 1.358.480 miles de euros, de los cuales, 778.500 miles de euros provienen de la capitalización del préstamo sindicado preexistente.
- 1.860 millones de euros han pasado a formar parte del denominado "Tramo A" que está vinculado al negocio patrimonialista de la Sociedad. El plazo fijado para dicho tramo es a vencimiento ("bullet") al 4 de agosto de 2016, fijándose el tipo de interés que devenga referenciado al Euribor con un margen de 100 puntos básicos.
- Los 571.465 miles de euros restantes, han pasado al denominado "Tramo B" al que posteriormente se unieron 49.857 miles de euros adicionales de diversos préstamos bilaterales. Finalmente, y una vez cumplido el plazo concedido a las entidades financieras para realizar operaciones de complemento de hipotecas ("Top-Ups Facilities"), el Tramo B quedó fijado en 531.135 miles de euros. Dicho tramo está ligado al negocio no recurrente (suelo y promociones residenciales) de la Sociedad estando su vencimiento fijado para el 4 de agosto de 2021, devengando unos intereses que no pueden superar el 6% anual, siendo posible su capitalización al principal durante los primeros 6 años mientras no se produzcan ventas de activos de la naturaleza descrita. El Tramo B incluye una cláusula mediante la cual se da opción a las entidades financieras a convertir en acciones de Metrovacesa su participación en el Tramo B de forma progresiva en el caso de que la Sociedad no cumpla con las ventas estipuladas en su Plan de Negocio, a partir del 4 de agosto de 2017.

La refinanciación del préstamo sindicado ha implicado la modificación de los ratios existentes, siendo actualmente los siguientes: el ratio rentas netas y costes financieros de los recursos líquidos debe ser superior a 1 hasta el año 2014, las rentas netas no podrán ser inferiores al 85% de las rentas estipuladas en el Plan de negocio, un “Valor neto tangible” no inferior a 1.000 miles de euros, siendo el valor neto tangible el resultado de descontar a los fondos propios, el coste neto de los activos intangibles y el neto de los impuestos anticipados y diferidos, y que el endeudamiento sobre el valor de los activos (“LTV”) no podrá ser superior a los siguientes valores en las fechas especificadas:

<b>Año</b>	<b>Porcentaje</b>
31 de diciembre de 2011	95,00%
30 de junio de 2012	93,75%
31 de diciembre de 2012	92,50%
30 junio de 2013	91,25%
31 de diciembre de 2013	90,00%
30 de junio de 2014	88,75%
31 de diciembre de 2014	87,50%
30 de junio de 2015	86,25%
31 de diciembre de 2015	85,00%

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad cumple íntegramente los ratios anteriormente comentados.

El Tramo A del nuevo préstamo sindicado, incluye una restricción mediante la cual, la Sociedad Dominante no podrá repartir dividendos a sus accionistas hasta la completa amortización de dicho préstamo. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha otorgado prenda de primer nivel sobre sus acciones de Gecina, S.A.

Adicionalmente, se ha alcanzado un acuerdo de refinanciación con la práctica totalidad de las entidades financieras acreedoras de los préstamos bilaterales de la Sociedad, mediante la cual el vencimiento de los mismos se ha ampliado en su mayor parte al 4 de agosto de 2016.

#### **16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Proveedores	42.081	79.267
Acreedores varios	1.672	1.675
Personal	11.525	13.429
Pasivos por impuesto corriente (Nota 18)	35	27
Otras deudas con las Administraciones Publicas (Nota 18)	6.203	7.344
Anticipos de clientes	19.761	25.057
<b>Total</b>	<b>81.277</b>	<b>126.799</b>

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.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio			
	2011		2010	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	74.055.013	83%	123.112.192	75%
Resto	15.580.153	17%	40.284.189	25%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>89.635.166</b>	<b>100%</b>	<b>163.396.381</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	32		50	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	21.413.410		25.957.944	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza, son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas de "Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2011 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

**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 2011 y 2010 se indica a continuación:

**Ejercicio 2011:**

	Miles de euros		
	Activo corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	9	-	-
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	1.214	-	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	41.416	-	-
Metroparque, S.A.	5.964	48.142	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	40.205	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	2.189	-	-
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	73	-	-
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	3.534	-	-
Metropolitana Castellana, S.L.	7.490	14.245	-
Fonfir I, S.L.	1	-	-
L'Esplay Valencia, S.L.	-	40	218
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	-	369	4.282
Acoghe, S.L.	-	290	-
Valnim Edificaciones, S.L.	-	143	-
Promociones Vallebramen, S.L.	53.693	7.747	-
Sadorma 2003, S.L.	3.909	3.304	-
Global Murex Iberia, S.L.	-	12.088	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	24.291	-
Habitatrix, S.L.	9.861	763	-
Pentapolitano, S.A.	7.821	84.308	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	236	-	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U.	7.661	54.414	-
Vertiarama, S.L.	35.982	34.910	-
Global Carihuela, S.L.	6.337	10.706	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	19.292	14.279	-
Varitelia Distribuciones, S.L.	81.850	46.954	-
Vailen Management, S.L.	52	14	-
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	6.718	6.715	-
Metrovacesa Portugal	1	-	-
<b>Total</b>	<b>335.508</b>	<b>363.722</b>	<b>4.500</b>

**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, S.L.	-	40	219
Metroparque, S.A.	2.853	38.366	-
Metropolitana Castellana, S.L.	4.719	7.969	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.A.	7.256	52.970	-
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
<b>Total</b>	<b>439.395</b>	<b>323.523</b>	<b>237.363</b>

(\*)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 final el 31 de enero de 2011. Finalmente, dichos préstamos han sido capitalizados en la ampliación de capital descrita en la Nota 13.

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 2011 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 2011 y 2010 es el siguiente:

#### Ejercicio 2011:

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Hacienda Pública Deudor por IVA soportado diferido	72	-	-	-
Hacienda Pública Deudor por otros conceptos fiscales	5	-	-	-
Impuesto anticipado y crédito fiscal	-	669.860	-	-
Impuesto diferido	-	-	-	41.486
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	5.487	-
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	536	-
Hacienda Pública Acreedor por IGIC	14	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	172	-
Impuesto sobre sociedades	518	-	35	-
Hacienda Pública Acreedor por otros conceptos fiscales	-	-	8	-
<b>Total</b>	<b>609</b>	<b>669.860</b>	<b>6.238</b>	<b>41.486</b>

#### 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	2.000	-	-	-
Impuesto anticipado y crédito fiscal	-	628.172	-	-
Impuesto diferido	-	-	-	42.137
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	7.053	-
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	86	-
Hacienda Pública Acreedor por IGIC	14	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	197	-
Impuesto sobre sociedades	-	-	27	-
Hacienda Pública Acreedor por otros conceptos fiscales	-	-	8	-
<b>Total</b>	<b>2.180</b>	<b>628.172</b>	<b>7.371</b>	<b>42.137</b>

### Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto, es como sigue:

#### Ejercicio 2011:

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>(180.011)</b>			
<b>Diferencias permanentes –</b>			<b>5.311</b>			<b>(1.057)</b>
Multas y sanciones y otros gastos no deducibles fiscalmente	1.935	-	1.935	-	-	-
Donaciones	30	-	30	-	-	-
Gastos por ampliación de capital	-	-	-	-	(1.057)	(1.057)
Ajuste dividendo Gecina	3.893	-	3.893	-	-	-
Corrección monetaria	-	(547)	(547)	-	-	-
<b>Diferencias temporarias –</b>			<b>54.708</b>			
<i>Con origen en el ejercicio:</i>						
Depreciación para riesgos y gastos de cartera	34.743	-	34.743	-	-	-
Deterioro de cartera	62.263	-	62.263	-	-	-
<i>Con origen en ejercicios anteriores:</i>						
Diferimiento de reinversión de beneficios	1.325	-	1.325	-	-	-
Plusvalías por fusión	968	-	968	-	-	-
Amortización acelerada	-	(122)	(122)	-	-	-
Deterioro de cartera	-	(5.382)	(5.382)	-	-	-
Deterioro para riesgos y gastos de cartera	-	(30.142)	(30.142)	-	-	-
Provisiones para riesgos y gastos	-	(8.649)	(8.649)	-	-	-
Otros	-	(296)	(296)	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(119.992)</b>			<b>(1.057)</b>

**Ejercicio 2010:**

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>(279.426)</b>			
<b>Diferencias permanentes –</b>			<b>2.551</b>			<b>-</b>
Multas y sanciones y otros gastos no deducibles fiscalmente	2.878	-	2.878	-	-	-
Eliminación fondo de comercio	1.897	-	1.897	-	-	-
Ajuste dividendo Gecina	3.893	-	3.893	-	-	-
Corrección monetaria	-	(6.117)	(6.117)	-	-	-
<b>Diferencias temporarias –</b>			<b>122.133</b>			
<i>Con origen en el ejercicio:</i>						
Dotación provisión para riesgos y gastos	8.649	-	8.649	-	-	-
Depreciación para riesgos y gastos de cartera	117.108	-	117.108	-	-	-
Deterioro de cartera	2.921	-	2.921	-	-	-
<i>Con origen en ejercicios anteriores:</i>						
Diferimiento de reinversión de beneficios	1.378	-	1.378	-	-	-
Fondo de comercio Gecina	-	(4.616)	(4.616)	-	-	-
Plusvalías por fusión	7.324	-	7.324	-	-	-
Amortización acelerada	58	(122)	(64)	-	-	-
Deterioro de cartera	-	(64)	(64)	-	-	-
Deterioro para riesgos y gastos de cartera	-	(2.258)	(2.258)	-	-	-
Provisiones para riesgos y gastos	-	-	-	-	-	-
Otros	-	(8.245)	(8.245)	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(154.742)</b>			<b>-</b>

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 2011 y 2010 corresponde a los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura, y asciende a 49.431 y 13.982 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2011, la Sociedad ha reconocido directamente en el patrimonio neto el impuesto correspondiente a los gastos de ampliación de capital, que ascienden a 317 miles de euros.

### Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2011 y 2010 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(180.011)</b>	<b>(279.426)</b>
Diferencias permanentes positivas	5.858	8.668
Diferencias permanentes negativas	(547)	(6.117)
Eliminaciones intragrupo	(66)	(211)
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>(174.766)</b>	<b>(277.086)</b>
Tipo de gravamen	30%	30%
Impuesto (bruto) sobre sociedades devengado	52.430	83.126
<b>Impuesto (bruto) registrado por la Sociedad</b>	<b>17.948</b>	<b>83.126</b>
Ajuste Impuesto sobre Sociedades ejercicio anterior	(166)	1.776
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>17.782</b>	<b>84.902</b>

La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, ha decidido activar únicamente el crédito fiscal correspondiente a los nueve primeros meses del ejercicio 2011, por importe de 17.782 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles cuyos créditos fiscales no han resultado registrados al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	Vencimiento
<b>Bases imponibles negativas</b>		
Ejercicio 2011	62.447	2029

### 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
2011	1.325
<b>Total</b>	<b>18.085</b>

Los períodos impositivos para la integración de la renta restante se extienden hasta el cumplimiento de los 75 años del período de amortización de las edificaciones.

#### Ejercicios pendientes de comprobación

La Sociedad tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades tributarias desde el ejercicio 2008 en adelante para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto por el impuesto sobre sociedades, que se encuentra abierto desde el ejercicio 2007. 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 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	223.280	189.965
Pérdidas por deterioro de existencias	13.927	13.927
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	913	12.913
Valoración de derivados a mercado	49.341	13.983
Crédito fiscal	380.487	392.646
Otros	1.912	4.738
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>669.860</b>	<b>628.172</b>

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

#### Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Amortización acelerada	629	593
Diferimiento por reinversión	10.005	10.403
Plusvalías asignadas a activos	22.987	23.276
Otros	7.865	7.865
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>41.486</b>	<b>42.137</b>

El epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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).

#### 19. Moneda extranjera

El importe de las diferencias de cambio reconocidas en el resultado de los ejercicios 2011 y 2010, por clases de instrumentos financieros, no son significativos.

#### 20. Periodificaciones a corto plazo

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Venta del suelo "Palmas Altas"	8.758	-
<b>Total</b>	<b>8.758</b>	<b>-</b>

Con fecha 23 de diciembre de 2011, la Sociedad ha vendido un suelo ubicado en Sevilla, denominado "Palmas Altas" por un importe de 23.570 miles de euros. El contrato de venta establece que el cobro del importe de la venta se ira efectuando a medida que se vayan ejecutando las obras de urbanización en los suelos incluidos del ámbito urbanístico de "Palmas Altas", por lo que la Sociedad ha periodificado el margen de la operación, que asciende a 8.758 miles de euros, e ira imputándose a resultados a medida que se vayan ejecutando las obras de urbanización, que se iniciarán durante el ejercicio 2012.

#### 21. Garantías comprometidas con terceros

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

	Miles de euros	
	2011	2010
Por impugnaciones para impuestos y tributos	8.583	8.825
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	1.957	4.634
Por compra de suelos	2.082	22.693
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	23.501	33.798
<b>Total</b>	<b>36.123</b>	<b>69.950</b>

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

## 22. Ingresos y gastos

### a) *Aprovisionamientos*

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

	Miles de euros	
	2011	2010
Compras de terrenos	39.520	24.768
Obras y servicios realizados por terceros	16.944	24.995
Variación de existencias	7.130	8.674
Depreciación de existencias	23.021	40.778
<b>Total</b>	<b>86.615</b>	<b>99.215</b>

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

Las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2011 y 2010 se han realizado fundamentalmente en el territorio nacional.

### c) *Gastos de personal*

El detalle de gastos de personal al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Sueldos y salarios	12.597	15.458
Indemnizaciones	-	-
Cargas sociales	2.935	3.410
<b>Total</b>	<b>15.532</b>	<b>18.868</b>

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2011 y 2010, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2011			2010		
	Mujeres	Hombres	Número de Empleados	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	6	18	24	7	20	27
Jefes y Técnicos	44	60	104	55	71	126
Administrativos y comerciales	27	20	47	28	23	51
Oficios varios y subalternos	1	6	7	1	7	8
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>104</b>	<b>182</b>	<b>91</b>	<b>121</b>	<b>212</b>

**d) Cargas sociales**

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2011 y 2010 presenta la siguiente composición:

	Miles de euros	
	2011	2010
<b>Cargas sociales:</b>		
Aportaciones planes de pensiones	272	312
Otras cargas sociales	836	905
Seguridad social	1.827	2.193
<b>Total</b>	<b>2.935</b>	<b>3.410</b>

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

El importe de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2011 y 2010 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detallan a continuación:

**Ejercicio 2011:**

	Miles de euros		
	Ingresos por Alquileres y Prestaciones de Servicios	Ingresos Financieros y de Participaciones en Capital	Gastos Financieros
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	-	-	104
Jelone Holding BV	-	2	-
Mchg Philippen Beheer BV	-	1.065	-
Medea, S.A.	-	23	-
Metrovacesa Deutschland GmbH	-	14	-
Metrovacesa France, S.A.S.	4	449	-
Metrovacesa Grundstück GmbH	-	26	-
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	2	830	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	58	-	-
Project Maple I BV	-	3	-
Promotora Metrovacesa, S.L.	-	273	-
Gecina	-	73.962	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	-	285	-
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	-	2.000	-
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>78.932</b>	<b>104</b>

**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	-
<b>Total</b>	<b>(95)</b>	<b>76.144</b>	<b>83</b>

**f) Servicios exteriores**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Arrendamientos y cánones	674	971
Reparaciones y conservación	6.108	5.927
Servicios de profesionales independientes	1.227	7.336
Primas de seguros	1.279	1.455
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	831	1.444
Suministros	3.725	4.163
Otros servicios	318	1.200
<b>Total</b>	<b>14.162</b>	<b>22.496</b>

En el epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se incluyen los gastos de comercialización imputados en la cuenta de resultados de los ejercicios 2011 y 2010 (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 2011 y 2010 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 2011:**

	Miles de euros	%
Por actividades:		
Ingresos por alquileres	112.377	49,64%
Ventas de inmuebles de uso residencial	42.861	18,93%
Ventas de suelo	67.839	29,96%
Prestaciones de servicios	3.333	1,47%
<b>Total</b>	<b>226.410</b>	<b>100%</b>

	Miles de euros	%
Por distribución geográfica:		
Andalucía	41.412	18,27%
Castilla y León	705	0,31%
Cataluña	16.119	7,11%
Comunidad Valenciana	25.639	11,43%
Madrid	134.666	59,41%
Murcia	7.869	3,47%
País Vasco	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>226.410</b>	<b>100%</b>

**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%
<b>Total</b>	<b>318.071</b>	<b>100%</b>

	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%
<b>Total</b>	<b>318.071</b>	<b>100%</b>

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante los ejercicios 2011 y 2010 a esta cifra hay que añadirle los ingresos por ventas de inmuebles en arrendamiento, por importe de 94.866 y 155.221 miles de euros cuyo margen neto por importe de 41.772 y 112.683 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 en importe neto de la cifra de negocios**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
De participaciones en instrumentos de patrimonio	75.962	74.237
De créditos a empresas del grupo y asociadas	2.970	1.907
<b>Total</b>	<b>78.932</b>	<b>76.144</b>

El detalle de los ingresos por participaciones en instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	-	275
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	2.000	-
Gecina	73.962	73.962
<b>Total</b>	<b>75.962</b>	<b>74.237</b>

La Sociedad ha registrado durante los ejercicios 2011 y 2010 como ingresos financieros en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" del ejercicio los dividendos correspondientes a empresas de grupo y asociadas, por un importe neto de 75.962 y 74.237 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 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
De valores de renta fija	110	1.648
De créditos a empresas	118	358
Otros ingresos financieros	10.781	413
<b>Total</b>	<b>11.009</b>	<b>2.419</b>

El epígrafe "Otros ingresos financieros" durante el ejercicio 2011, recoge, fundamentalmente, el ingreso financiero derivado de la compra con descuento del préstamo participativo de la sociedad Fuencarral Agrupanorte, S.L. por un importe de 9.229 miles de euros (véase Nota 9.c).

El detalle del epígrafe de gastos financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	104	83
Intereses de deudas (Nota 15)	189.670	155.027
Comisiones de avales (Nota 15)	3.944	603
Amortización gastos de formalización de deuda (Nota 15)	22.131	17.507
Gastos financieros capitalizados	(2.290)	(11.945)
<b>Total</b>	<b>213.559</b>	<b>161.275</b>

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

	Miles de euros	
	2011	2010
Acoghe, S.L.	3	182
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	(889)	2.318
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	144	1.235
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(1.261)	(1.905)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	3.442	6.462
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	772	(47)
Fonfir I, S.L.	-	(83)
Fuencarral Agrupanorte; S.L.	53.480	-
Global Carihuela, S.A.	(3)	2
Global Murex Iberia, S.L.	(1)	3
Habitatrix, S.L.	(9.448)	3.999
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	20	60
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	(88)	(129)
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	(26)	(1)
Jelone Holding, BV	562	1.231
Medea, S.A.	(167)	4.021
Metrovacesa Deutschland, GmbH	61	(380)
Metrovacesa France, S.A.S.	35.703	314
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	15.421	-
Metrovacesa Objekt, GmbH	(11.009)	6.689
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.A.	4	-
Metrovacesa Grundstück, GmbH	2.549	115
Pentapolitano, S.A.	118	101
Platín 173 GmbH	(1.830)	-
Metrovacesa Access Tower, GmbH	-	8.702
Promociones Vallebramen, S.L.	(1.656)	26.710
Resiter Integral, S.A.	154	-
Sadorma 2003, S.L.	483	2.835
Vailen Management, SL	12	(2)
Valnim Edificaciones, S.L.	17	1
Varitelia Distribuciones, SL	(6.414)	64.365
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	20	-
Vertiarama S.L.	275	15.133
<b>Total (véase Nota 9.c y 14.1)</b>	<b>80.448</b>	<b>141.931</b>

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

El detalle de los resultados obtenidos en la enajenación de instrumentos de patrimonio durante los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Promotora Metrovacesa, S.L. (Véase Nota 9.c)	(4.661)	-
Metropark Aparcamientos, S.A.	(634)	76.655
Benicassim Golf, S.A.	-	8.438
Otros	(33)	-
<b>Total</b>	<b>(5.328)</b>	<b>85.093</b>

**23. 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 2011 y 2010 las siguientes:

**Ejercicio 2011:**

	Miles de Euros				
	31/12/2011				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
<b>Gastos e Ingresos</b>					
<b>Gastos:</b>					
Gastos financieros (a)	39.030	-	29.284	-	68.314
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	12	-	1	-	13
Recepción de servicios	126	-	-	-	126
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	-	4.583	237	-	4.820
	<b>39.168</b>	<b>4.583</b>	<b>29.522</b>	<b>-</b>	<b>73.273</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	94	-	576	-	670
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.486	-	79	-	5.565
Prestación de servicios	150	-	-	-	150
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	724	-	-	724
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	45	-	45
	<b>5.730</b>	<b>724</b>	<b>700</b>	<b>-</b>	<b>7.154</b>

(a) Gastos financieros devengados como consecuencia de la financiación otorgada por accionistas significativos.

	Miles de Euros				
	31/12/2011				
	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)	5.209	23	-	-	5.232
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestataria) (a)	1.785.567	-	224.399	-	2.009.966
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	1.348.480	-	-	-	1.348.480
Garantías y avales prestados	394.276	-	224.299	-	618.575
Garantías y avales recibidos	27.101	-	7.346	-	34.447
Compromisos adquiridos (b)	1.512.330	-	80.300	-	1.592.630
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

(a) Incluye préstamos con entidades bancarias accionistas y subrogación hipotecaria, así como préstamos de entidades bancarias capitalizados en ampliación de capital

(b) Saldo vivo en instrumentos financieros derivados contratados con bancos accionistas.

### **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					
<b>Gastos:</b>					
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
	<b>59.435</b>	<b>-</b>	<b>12.944</b>	<b>-</b>	<b>72.379</b>
<b>Ingresos:</b>					
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
	<b>18.702</b>	<b>579</b>	<b>7.672</b>	<b>1.485</b>	<b>28.438</b>

- (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.

Otras Transacciones	Miles de Euros				
	31/12/2010				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) (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

### **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.

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	-	-	-	-
Juan Manuel Delibes Liniers	Banco Español de Crédito S.A.	-	Consejero	-
	Santander Seguros	-	Consejero	-
	Banco Español de Crédito S.A.	-	Director General	-
José María Fernández Conquero	Popular Bolsa S.A	-	Consejero	-
	Popular de Mediaciones S.A	-	Consejero	-
	Popular de Comunicaciones S.A.U	-	Administrador Solidario	-
Inmogestión y Patrimonios SA	Realia Business, S.A.	-	Consejero	-
	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	-	-	-	-
Vitalino Nafría Aznar	BBVA Bancomer (México)	-	Consejero	-
Eduardo Paraja Quirós	Prosegur Compañía de Seguridad	-	Consejero	-
Sixto Jiménez Muniain	Gecina	0,0001% Directa	Vocal dominical Miembro Comité Auditoría	
	Innoliva, S.A.		Consejero	
	Tuttipasta		Presidente	
	Riberebro		Consejero	
	Argenol		Consejero	
Remigio Iglesias Surribas	Reintegra, S.A.	-	Consejero	
	Banco Santander, S.A.	-	Director Gral. Adj.	
Juan Jiménez Delgado	Solvia gestión inmobiliaria, S.L.U.		Consejero	
	Solvia development, S.L.U.		Consejero	
	Solvia estate S.L.U.		Consejero	
	Solvia hotels S.L.U.		Consejero	
	Solvia housing S.L.U.		Consejero	
	Solvia properties S.L.U.		Consejero	

**Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en los ejercicios 2011 y 2010 por los miembros de los órganos de administración y de la alta dirección de la Sociedad ascendió a 4.582 y 5.347 miles de euros respectivamente, según el siguiente detalle:

**Ejercicio 2011:**

	Miles de euros							
	Retribución fija	Retribución variable	Dietas	Atenciones estatutarias	Planes de pensiones	Primas de seguros	Indemnizaciones por cese	Otros
Consejo de Administración	900	250	41	687	10	20	-	-
Alta Dirección	1.964	609	-	-	48	23	-	30
<b>Total</b>	<b>2.864</b>	<b>859</b>	<b>41</b>	<b>687</b>	<b>58</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

**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
<b>Total</b>	<b>3.459</b>	<b>49</b>	<b>187</b>	<b>55</b>	<b>34</b>	<b>801</b>	<b>-</b>	<b>762</b>

El detalle por Consejero de las retribuciones indicadas con anterioridad es el siguiente:

Consejero	Tipo	Miles de euros	
		2011	2010
Retribución de los Consejeros en su condición de Consejero			
Vitalino Nafría Aznar	Presidente – Otros externos	500	500
Eduardo Paraja Quirós	Consejero delegado	50	50
Sixto Jiménez Muniain	Independiente	117	120
Alberto Peña Pesqueira	Independiente	61	66
José María Fernández Conquero	Dominical	-	-
Juan Manuel Delibes Liniers	Dominical	-	-
Antonio José Béjar González	Dominical	-	-
Juan Jiménez Delgado	Dominical	-	-
Remigio Iglesias Surribas	Dominical	-	-
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Dominical	-	-
Retribución de Consejeros Ejecutivos en su condición de Directivos			
Eduardo Paraja Quirós	Director General	1.171	1.248
Prima del seguro de accidente de Consejeros		9	9
<b>Total</b>		<b>1.908</b>	<b>1.993</b>

La retribución percibida por el Consejero Delegado 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 2011 y 2010 por la Sociedad respecto de los miembros del Consejo de Administración asciende a 20 y 11 miles de euros. La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

La Sociedad 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, siendo la fecha de referencia a efectos de acreditar el cumplimiento de objetos, en su caso, el 31 de diciembre de 2012 y el importe total máximo posible de 13 millones de euros. Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se ha realizado pago alguno relacionado por este concepto.

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.

#### **24. Impacto medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica Metrovacesa, S.A., la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## 25. Remuneración de auditores

Durante el ejercicio 2011 y 2010, 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 2011

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	285
Otros servicios de Verificación	35
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>320</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	68
Otros Servicios	34
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>102</b>
<b>Total Servicios</b>	<b>422</b>

### Ejercicio 2010

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

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

## 26. Hechos posteriores

La aprobación del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sistema financiero, puede tener efectos eventuales sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios. La aprobación del mencionado Real Decreto y los impactos potenciales que se puedan derivar del mismo en relación con el valor de mercado de los activos inmobiliarios se considera por la Sociedad como un hecho posterior que evidencia condiciones que no existían a la fecha cierre del ejercicio y, por lo tanto, no se ha considerado en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2011, que han sido preparadas tomando en consideración las valoraciones de expertos independientes disponibles al 31 de diciembre de 2011.

La sociedad Desarrollos Estructurales Vainés, S.L., participada al 100% por Metrovacesa, S.A., presentó con fecha 29 de noviembre de 2011 ante el Juzgado de lo Mercantil de Madrid su situación de insolvencia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5 bis y 15.3 de la Ley 22/2003 Concursal, con objeto de agotar el plazo legal para alcanzar los pertinentes acuerdos con sus acreedores tendentes a solucionar dicha situación.

Transcurrido el plazo de 3 meses recogido en la señalada legislación, y el plazo adicional de 30 días contemplado en la misma, no ha sido posible alcanzar los acuerdos necesarios para solventar la situación de insolvencia, motivo por el cual con fecha 28 de marzo de 2012 los Administradores de dicha mercantil han decidido presentar ante el mismo Juzgado la solicitud de Concurso Voluntario de Acreedores. En tanto Metrovacesa tiene registrada provisión suficiente por la totalidad de su participación y por los saldos mantenidos con esta participada, los Administradores de la Sociedad no esperan que se manifiesten riesgos ni pasivos significativos en relación con la situación de esta filial.

Con fecha 20 de marzo de 2012 expiró el plazo de espera ("Stand-still") concedido por las entidades avalistas que aportaron los fondos correspondientes a la adquisición del inmueble denominado Grande Armée (véase Nota 14). No obstante, con fecha 29 de marzo de 2012 se ha conseguido refinanciar en cantidad suficiente el reembolso de la cantidad ejecutada, sin que por tanto se incumplan los términos acordados en la nueva estructura de su préstamo sindicado (véase Nota 15.2).

# **Metrovacesa, S.A.**

**Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2011**

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

### Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011

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

De los resultados correspondientes al ejercicio 2011 destacan los siguientes hechos:

- Las pérdidas del ejercicio se sitúan en 162,2 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 132,9 millones de euros, así como al resultado financiero negativo neto de 213,5 millones de euros, minorados por el margen bruto de la actividad ordinaria (169,9 millones de euros) y el dividendo cobrado de Gecina (73,9 millones de euros).
- El resultado de explotación de la compañía asciende a un beneficio de 108,3 millones de euros, lo que supone un incremento del 270% frente a las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2010 (63,7 millones de euros). Asimismo, como aspectos significativos del ejercicio, destacan:
  - Ventas de viviendas situadas en el edificio Torre Madrid.
  - Los gastos de estructura (gastos de personal y gastos de explotación) se sitúan en 29,6 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 15,5 millones de euros, lo que supone una reducción del 28,5% respecto a los incurridos en el ejercicio anterior.

#### **Inversiones y Desinversiones realizadas en 2011**

Las adiciones más significativas en el inmovilizado en curso en el ejercicio 2011 corresponden 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 10,1 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 2011 se debe a la venta de un suelo denominado La Maquinista, situado en Barcelona, por un coste de 35,5 millones de euros, obteniendo un beneficio de 14,9 millones de euros, y a la venta de viviendas situadas en la Torre Madrid, por un coste 13,4 millones de euros, obteniendo un beneficio de 23,4 millones de euros.

En lo que respecta a participaciones, la adquisición más significativa del ejercicio corresponde a la ampliación de capital en la sociedad Fuencarral Agrupanorte, S.L., en mayo de 2011, suscrita en su totalidad por la Sociedad, lo que le ha permitido alcanzar así una participación del 100% en el capital social de dicha filial.

#### **2. Factores de riesgo**

El apartado D. "Sistemas de control de riesgos" del Informe Anual de Gobierno Corporativo, que es parte integrante del presente Informe de Gestión, incluye una descripción completa de los factores de riesgo identificados para Metrovacesa, S.A. y de la Política de Control y Gestión de Riesgos.

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

Tal y como fue comunicado mediante el correspondiente hecho relevante, el 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 2011 la Sociedad Dominante posee 253.327 acciones propias representativas de un 0,03% del capital social de Metrovacesa, S.A. (680.977 acciones propias representativas de un 0,98% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2010). El valor nominal de dichas acciones asciende a 379.991 euros (1.021.466 euros a 31 de diciembre de 2010), siendo el precio medio de adquisición 1,84 euros (34,64 euros durante el ejercicio 2010).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2011 y 2010 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>709.037</b>	<b>33.650</b>
Compras	302.765	3.590
Ventas	(330.825)	(13.655)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>680.977</b>	<b>23.585</b>
Compras	2.391.508	4.399
Ventas	(2.819.158)	(27.696)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>253.327</b>	<b>288</b>

(\*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2011 y 31.12.2010, respectivamente.

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

En la Nota 23 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 26 de la presente Memoria.

#### **6. Perspectivas 2012**

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 2012.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2012 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 2011 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 Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, y forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante del Informe de Gestión de Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2011.

## **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 2011, 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](http://www.cnmv.es)) y de la página corporativa de la Sociedad ([www.metrovacesa.es](http://www.metrovacesa.es)).

## **Metrovacesa, S.A**

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES (BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATIRMONIO NETO, ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS Y ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO), MEMORIA E INFORME DE GESTIÓN DE METROVACESA, S.A., ASÍ COMO LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO, REFERIDOS AL EJERCICIO 2011.

**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 2011 y recogido igualmente todo ello en 73 hojas numeradas, que comprenden de la número 1 a la 73 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, 29 de marzo de 2012

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 Manuel Delibes Liniers  
Vocal

---

D. Remigio Iglesias Surribas  
Vocal

---

Inmogestión y Patrimonios, S.A. Representada por  
D. Manuel Lagares Gomez-Abascal  
Vocal

---

D. Sixto Jiménez Muniáin  
Vocal

---

D. José María Fernández Conquero  
Vocal

---

D. Juan Jiménez Delgado  
Vocal

---

D. Alberto Peña Pesqueira  
Vocal

---

D. Antonio José Béjar González  
Vocal

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

Cuentas anuales consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2011 e  
Informe de Gestión, 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 2011, 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. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (véase Nota 2-a de la memoria adjunta). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de 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 consolidadas del ejercicio 2011 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 2011 y de los resultados consolidados de sus operaciones 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 resulta de aplicación
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 4-c y 4-f 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.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2011 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 2011. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes.

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

Javier Parada Pardo  
30 de marzo de 2012

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2011,  
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 2011 Y 2010**

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2011	31/12/2010	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2011	31/12/2010
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Activos intangibles	8	30.730	19.758	Capital social	17	1.482.241	104.480
Inmovilizado material	9	7.662	9.921	Reservas de la Sociedad Dominante	17	(715.018)	(497.891)
Inversiones inmobiliarias	10	3.933.437	3.897.300	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	17	1.162.836	1.334.475
Inversiones en empresas asociadas	12	1.958.294	1.989.395	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	17	171.017	(42.460)
Activos financieros no corrientes	13	84.603	56.001	Diferencias de conversión	17	(7.144)	(5.757)
Activos por impuestos diferidos	22	573.505	521.736	Ajustes en patrimonio por valoración	17	(122.911)	(39.123)
Otros activos no corrientes		-	45	<i>Menos: Acciones de la Sociedad Dominante</i>	17	(288)	(23.585)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>6.588.231</b>	<b>6.494.156</b>	Beneficios consolidados del ejercicio		(144.672)	(89.908)
				<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>1.826.061</b>	<b>740.231</b>
				Intereses minoritarios	17	40.593	38.990
				<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1.866.654</b>	<b>779.221</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones	18	105.031	172.693
				Deudas con entidades de crédito	19	4.859.764	1.798.475
				Otros pasivos no corrientes	20	55.444	349.015
				Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	22	464.364	484.020
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>5.484.603</b>	<b>2.804.203</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	14	990.727	1.107.745	Deudas con entidades de crédito	19	265.246	4.014.596
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15	84.090	73.091	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	21	66.893	85.402
Activos financieros corrientes	13	9.533	25.786	Administraciones Públicas acreedoras	22	11.307	11.868
Administraciones Públicas deudoras	22	5.049	10.667	Provisiones	18	40.880	52.694
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16	84.296	63.662	Otros pasivos corrientes	20	26.343	27.123
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.173.695</b>	<b>1.280.951</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>410.669</b>	<b>4.191.683</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.761.926</b>	<b>7.775.107</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>7.761.926</b>	<b>7.775.107</b>

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 2011.

**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 2011 Y 2010**

(Miles de euros)

	Nota	31/12/2011	31/12/2010
Ventas	25	248.320	380.036
Coste de las ventas	25	(106.686)	(230.631)
Gastos de personal	25	(17.176)	(19.813)
Dotación a la amortización		(3.820)	(5.310)
Servicios exteriores	25	(17.769)	(26.099)
Variación de las provisiones de tráfico	25	(8.085)	(90.227)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	4 y 10	5.238	(15.151)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>100.022</b>	<b>(7.195)</b>
Ingresos financieros		3.140	5.442
Gastos financieros	13	(239.370)	(204.147)
Gastos financieros capitalizados	10 y 14	8.453	9.626
Diferencias de cambio	2 y 4.s	151	61
Pérdidas netas por deterioro	6 y 25-i	7.152	(28.119)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	6	(137.012)	(477.470)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	6,12 y 25-e	101.830	256.498
Otras ganancias o pérdidas	25-h	(25.863)	80.852
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(181.497)</b>	<b>(364.452)</b>
Impuesto sobre las ganancias	22	38.428	270.782
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(143.069)</b>	<b>(93.670)</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>(144.672)</b>	<b>(89.908)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	17	<b>1.603</b>	<b>(3.762)</b>
<b>Pérdida por acción:</b>			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básica		(0,32)	(1,29)
Diluida		(0,32)	(1,29)

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 2011.

**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 2011 Y 2010**

	Capital social	Reservas	Ajustes por valoración	Acciones de la Sociedad Dominante	Resultado	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 1 de enero de 2010</b>	<b>104.480</b>	<b>1.681.831</b>	<b>(38.372)</b>	<b>(33.650)</b>	<b>(879.751)</b>	<b>834.538</b>	<b>44.949</b>	<b>879.487</b>
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)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>(1.659)</b>	<b>(751)</b>	<b>-</b>	<b>(89.908)</b>	<b>(92.318)</b>	<b>(3.762)</b>	<b>(96.080)</b>
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>104.480</b>	<b>788.367</b>	<b>(39.123)</b>	<b>(23.585)</b>	<b>(89.908)</b>	<b>740.231</b>	<b>38.990</b>	<b>779.221</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2011</b>	<b>104.480</b>	<b>788.367</b>	<b>(39.123)</b>	<b>(23.585)</b>	<b>(89.908)</b>	<b>740.231</b>	<b>38.990</b>	<b>779.221</b>
Diferencias de conversión	-	(1.387)	-	-	-	(1.387)	-	(1.387)
Gastos de ampliación de capital	-	(740)	-	-	-	(740)	-	(740)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(83.788)	-	-	(83.788)	-	(83.788)
Resultado neto del ejercicio 2011	-	-	-	-	(142.148)	(142.148)	1.603	(140.545)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>(2.127)</b>	<b>(83.788)</b>	<b>-</b>	<b>(142.148)</b>	<b>(228.063)</b>	<b>1.603</b>	<b>(226.460)</b>
Ampliación de capital de la Sociedad Dominante	1.377.761	-	-	-	-	1.377.761	-	1.377.761
Operaciones con acciones propias	-	(21.861)	-	23.297	-	1.436	-	1.436
Distribución del resultado 2010	-	-	-	-	-	-	-	-
- A reservas	-	(89.908)	-	-	89.908	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (Nota 12)	-	(62.780)	-	-	-	(62.780)	-	(62.780)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>1.482.241</b>	<b>611.691</b>	<b>(122.911)</b>	<b>(288)</b>	<b>(142.148)</b>	<b>1.828.585</b>	<b>40.593</b>	<b>1.869.178</b>

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 2011.

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

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

(Miles de euros)

	Nota	31/12/2011	31/12/2010
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)</b>	<b>25.g.</b>	<b>(143.069)</b>	<b>(93.670)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Diferencias de conversión		(1.981)	(2.370)
- Por gastos de ampliación de capital		(1.057)	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		(182.784)	(43.468)
- Efecto impositivo		55.747	13.751
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(130.076)</b>	<b>(32.087)</b>
- Por cobertura de flujos de efectivo		63.087	42.396
- Efecto impositivo		(18.926)	(12.719)
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>44.161</b>	<b>29.677</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(228.984)</b>	<b>(96.080)</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante		(228.063)	(92.318)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		1.603	(3.762)

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 2011.

# 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 2011 Y 2010

(Miles de euros)

	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado de explotación	100.022	(7.195)
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	3.820	5.310
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	8.085	90.227
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(5.238)	15.151
<b>Resultado ajustado</b>	<b>106.689</b>	<b>103.493</b>
Pagos por impuestos (-)	-	-
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	98.230	241.725
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	12.571	9.016
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	16.253	2.158
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(18.620)	(44.971)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	(780)	(59.313)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>	<b>214.343</b>	<b>252.108</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	(3.735)	(7.794)
Activos materiales	(865)	(900)
Inversiones inmobiliarias	(152.734)	(160.023)
Activos financieros	-	-
	(157.334)	(168.717)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	-	95.377
Activos materiales	-	-
Inversiones inmobiliarias	105.661	108.500
Activos financieros	-	18.226
Otros activos	-	-
	105.661	222.103
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	73.962	73.962
Ampliación de capital	19.281	-
	93.243	73.962
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)</b>	<b>41.570</b>	<b>127.348</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Dividendos pagados (-)	-	-
Amortización neta de deudas con entidades de crédito (-)	(18.979)	(406.235)
Amortización neta de otros pasivos no corrientes (-)	(13.707)	-
Intereses cobrados y pagados netos	(204.029)	(198.644)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	1.437	10.064
	(235.278)	(594.815)
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	-	249.234
	-	249.234
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b>	<b>(235.278)</b>	<b>(345.581)</b>
<b>4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)</b>	-	-
<b>5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)</b>	<b>20.635</b>	<b>33.875</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	63.662	29.787
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	84.297	63.662

# Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011

## **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 de 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.

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.

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 sus 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.

#### *Ampliación de capital y reestructuración financiera*

Con fecha 28 de junio de 2011 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó realizar una ampliación de capital por un máximo de 1.950 millones de euros mediante la emisión de 1.300 millones de acciones con un valor nominal de 1,5 euros cada una. Parte de esta ampliación de capital ha sido suscrita mediante la capitalización de préstamos concedidos por los bancos accionistas y no accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 1.358 millones de euros (véanse Notas 17 y 19).

En su reunión de fecha 1 de agosto de 2011 el Órgano de Administración de la Sociedad, acordó el cierre de la operación de ampliación de capital y se elevó a público la misma, que finalmente se ha materializado en un importe de 1.377.760.810,50 euros (918.507.207 nuevas acciones suscritas y desembolsadas). El registro de la escritura pública de ampliación de capital se ha producido el 2 de agosto de 2011 y las nuevas acciones han sido admitidas a negociación en el mercado continuo con efectos del 4 de agosto de 2011.

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

### **a) Bases de presentación**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2011, 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 26 de marzo de 2012.

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 2011 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 2011 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 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2011. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio 2011, 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 2011 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 adoptadas 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 2011.

<b>Normas y modificaciones de normas:</b>	
Modificación de la NIC 32	Clasificación de derechos sobre acciones
Revisión de la NIC 24	Información a revelar sobre partes vinculadas
Modificación NIC 39	Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración de elementos designables como partida cubierta
Mejoras en las NIIF	
<b>Interpretaciones:</b>	
Modificación de la CINIIF 14	Anticipos de pagos mínimos obligatorios
CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio

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:

<b>Normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de</b>
<b>Aprobadas para uso en UE</b>		
Modificación NIIF 7	Instrumentos financieros: Desgloses – Transferencias de activos financieros	<b>1 de julio de 2011</b>
<b>No aprobadas para su uso en UE (1)</b>		
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	<b>1 de enero de 2015</b>
Modificación NIC 12	Impuesto sobre las ganancias – impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias	<b>1 de enero de 2012</b>
NIIF 10	Estados financieros consolidados	<b>1 de enero de 2013</b>
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	<b>1 de enero de 2013</b>
NIIF 12	Desgloses sobre participaciones en otras entidades	<b>1 de enero de 2013</b>
NIIF 13	Medición del valor razonable	<b>1 de enero de 2013</b>
NIC 27 (Revisada)	Estados financieros individuales	<b>1 de enero de 2013</b>
NIC 28 (Revisada)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<b>1 de enero de 2013</b>
Modificación NIC 1	Presentación del Otro Resultado Integral	<b>1 de julio de 2012</b>
Modificación NIC 19	Retribuciones a los empleados	<b>1 de enero de 2013</b>
Modificación de NIIF 9 y NIIF 7	Fecha efectiva y desgloses de transición	<b>N/A</b>
Modificación de NIC 32	Compensación de activos con pasivos financieros	<b>1 de enero de 2014</b>
Modificación de NIIF 7	Compensación de activos con pasivos financieros	<b>1 de enero de 2013</b>
Interpretación IFRIC 20	Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto	<b>1 de enero de 2013</b>

(1) Pendientes de ser plenamente aceptadas y compulsadas por el IASB.

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 2011 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

#### **d) Moneda funcional**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, al 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.s.

#### **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 2011 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. 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 2011 y 2010, respectivamente.
2. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 8, 9 y 10).

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 2011 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 mediante la aplicación del método de la participación, 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 %, (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 2011 y 2010 han sido las siguientes:

#### **Ejercicio 2011**

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

- Con fecha 1 de diciembre de 2011 la Sociedad Dominante ha constituido la sociedad Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. mediante el desembolso del 100% de su capital social y prima de emisión, por aportación de una serie de parcelas ubicadas en Alcorcón. Dichas parcelas han sido transmitidas al valor neto contable, que a la fecha ascendía a 37.300 miles de euros.

##### *Cambios en el perímetro de consolidación*

- Con fecha 16 de mayo de 2011 la Junta General de Accionistas de Fuencarral Agrupanorte, S.L., Sociedad en la que el Grupo mantenía una participación del 42%, acordó por unanimidad reducir íntegramente su capital social para compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Simultáneamente, se realizó una ampliación en el capital social de dicha sociedad en 1.271 miles de euros con una prima de emisión de 11.440 miles de euros, ampliación que ha sido asumida en su totalidad por la Sociedad mediante la aportación del 100% del capital social de la sociedad dependiente Holding Jaureguizar 2002, S.A., por lo que la participación actual en esta Sociedad asciende al 100% del capital social, liberando de garantías a sus anteriores accionistas. Dicha operación ha generado unas pérdidas consolidadas de 15.869 miles de euros, en base a la situación patrimonial de la Sociedad Dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L., que han sido registradas por el Grupo en el epígrafe de "Otras ganancias y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.
- Con fecha 28 de julio de 2011 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L., Sociedad en la que la Sociedad Dominante mantenía una participación del 40%, acordó por unanimidad aumentar el capital social de la sociedad en 350 miles de euros. A esta ampliación acuden dos de los cuatro socios a partes iguales (siendo uno de ellos la Sociedad Dominante), correspondiéndole a cada uno de ellos la aportación dineraria de 175 miles de euros. Tras esta ampliación el porcentaje de participación en la Sociedad Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L. pasa de 40% a 44,12%.

##### *Salidas del perímetro de consolidación*

- Con fecha 3 de agosto de 2011 se inscribe ante el Registro Mercantil de París la declaración de disolución sin liquidación de la Sociedad SCI Tour Signal de fecha 6 de mayo de 2011, Sociedad en la que el Grupo mantenía una participación del 100%, a través de la cual, la Sociedad Metrovacesa France, S.A.S. (empresa participada al 100% por la Sociedad Dominante) se subroga en todos los derechos y obligaciones de SCI Tour Signal, integrando su balance y eliminando su título de participación. Dado que esta sociedad no tenía actividad y el coste de la participación era de 1 miles de euros, no hay impacto en los estados financieros consolidados.

- Con fecha 29 de septiembre de 2011 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Promotora Metrovacesa, S.L. (empresa participada al 50% por la Sociedad) acordó por unanimidad reducir su capital social mediante la devolución de las aportaciones realizadas por la Sociedad. Dicha devolución, se realizó mediante la transmisión de un suelo ubicado en Alcorcón por importe de 37.300 miles de euros y la asunción por parte de la Sociedad de un préstamo hipotecario por importe de 34.350 miles de euros. Esta operación ha generado una pérdida de 36 miles de euros, que han sido registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Otras ganancias y pérdidas" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.
- Con fecha 27 de diciembre de 2011 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión por absorción de la Sociedad Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. (absorbente) con las Sociedades Resiter Integral, S.A.U. y Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.U. (absorbidas), a través de la cual la Sociedad absorbente asume a título de sucesión universal los respectivos patrimonios de las sociedades absorbidas y asume todos sus derechos y obligaciones. Las sociedades absorbidas quedan disueltas y extinguidas sin necesidad de liquidación. Al ser la Sociedad Dominante el socio único de las tres sociedades, no procede aumentar el capital social de la absorbente, ni la emisión de nuevas participaciones sociales.
- Con fecha 30 de diciembre de 2011 se inscribe ante el Registro Mercantil de Portugal el proyecto de fusión por absorción de fecha 2 de noviembre de 2011 entre Inmobiliária Metrogolf, S.A. (como absorbente) e Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (como absorbida), ambas participadas al 100% por el Grupo, a través del cual, Inmobiliária Metrogolf, S.A. se subroga en todos los derechos y obligaciones de Inmobiliária Fontes Picoas, S.A., quedando esta última extinguida. La fusión de estas sociedades no ha tenido efecto económico alguno en los estados financieros consolidados.

### **Ejercicio 2010**

#### *Entradas al perímetro de consolidación*

Durante el ejercicio 2010 no se produjeron entradas al perímetro de consolidación que fuesen significativas.

#### *Salidas del perímetro de consolidación*

- Con fecha 27 de enero de 2010 se procedió 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 generó un beneficio total antes de impuestos de 72.949 miles de euros que se registraron 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 procedió 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 eran propietarias de un complejo de oficinas en Düsseldorf (Alemania). El precio fijado en la venta fué de 183.500 miles de euros, que fué 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 retuvo 5.000 miles de euros del precio de compra en garantía por un periodo de 5 años. La pérdida generada ascendió a 6.806 miles de euros antes de impuestos, que fue 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 procedió a ajustar paulatinamente el valor de los activos afectos hasta su valor aproximado de transmisión.

### **3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Bases de reparto:</b>		
Resultado del ejercicio (Pérdida)	<b>(162.229)</b>	<b>(194.524)</b>
<b>Aplicación:</b>		
A Resultados negativos de ejercicio anteriores	(162.229)	(194.524)
	<b>(162.229)</b>	<b>(194.524)</b>

### **4. Normas de valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2011 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

#### **a) Activos intangibles**

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, 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 su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

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.

#### **b) 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 o) 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	4-5

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.

### **c) 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 2011 y 2010, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.933.437 y 3.897.300 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, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto 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, después de impuestos, sería el siguiente:

	Miles de Euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(139.526)	(97.668)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	151.389	105.972

En el ejercicio 2011 ha continuado el descenso en las rentas de mercado estimadas con motivo de la situación actual del mercado inmobiliario, lo cual ha supuesto un descenso en la valoración en términos homogéneos respecto a la valoración del ejercicio anterior.

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

	Miles de euros	
	2011	2010
Activos en España	(103.643)	(427.793)
Activos en Alemania	1.844	(45.014)
Activos en Francia	(34.558)	(2.122)
Activos en Portugal	(655)	(2.541)
<b>Total</b>	<b>(137.012)</b>	<b>(477.470)</b>

**d) Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles**

En la fecha de 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.

**e) 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 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.

**f) 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 o) 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 2011 y 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.702.982 y 1.946.917 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2011 las valoraciones han sido realizadas por Knight Frank España. Al 31 de diciembre de 2010 se tomaron como referencia las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo, Savills Spain.

Ambos valoradores independientes calculan principalmente el valor razonable por el método residual dinámico y sus valoraciones se realizan 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). Los Administradores de la Sociedad, estiman que no se han puesto de manifiesto diferencias significativas entre las valoraciones de los ejercicios 2011 y 2010 motivadas por el cambio de valorador.

Para el cálculo de dicho valor razonable, como se ha comentado anteriormente, 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 actual del mercado residencial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

**g) 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.

**h) 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.

**i) 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 2011 y 2010 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.

### **j) 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). Con motivo de la reestructuración financiera del Grupo, en el ejercicio 2010 fueron contratados dos IRS con un notional conjunto de 3.021 millones de euros a un tipo de interés fijo 2,585% con el objetivo de cubrir la práctica totalidad de la deuda financiera resultante tras la refinanciación del Grupo. Al 31 de diciembre de 2011, y tras haberse formalizado la refinanciación (véase Nota 19) el 12,77% del notional de dichos derivados no se encuentran asignados a ningún préstamo, incumpliendo de este modo los requisitos para ser considerados de cobertura, por lo que la variación de valor correspondiente a la parte no asignada del derivado ha sido registrada por la Sociedad como gasto financiero del ejercicio (véase Nota 19), por importe de 22.768 miles de euros negativos.

El resto de derivados contratados por el Grupo Metrovacesa cumplen con los requisitos exigidos para ser considerados de cobertura, habiendo sido contabilizada su variación neta de valor razonable correspondiente, que asciende a 122.911 en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

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, ha de eliminarse 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 2011, todas 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 las permutas (swaps) de tipo de interés se calculan actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés 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 límites superiores e inferiores (“caps” y “floors”).

#### **k) 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 2011 y 2010 la Sociedad Dominante mantiene 253.327 y 680.977 acciones propias valoradas por un importe total de 288 y 23.585 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 17 g) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2011 y 2010.

#### **l) 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 2011 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.

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

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 ciertas sociedades del grupo mantienen con sus empleados obligaciones post-empleo:

##### *Compromisos por premios por jubilación*

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Grupo no tiene concedidos a su personal premios por jubilación ni existen provisiones en los balances de situación adjuntos por este concepto.

##### *Otras prestaciones post-empleo*

Durante el ejercicio 2007 algunas sociedades del Grupo contrataron un plan de pensiones junto con la Sociedad Dominante que consiste en un sistema de empleo de la modalidad de promoción conjunta y de aportación definida. Son partícipes del mismo los empleados con una antigüedad superior al año. El fondo de pensiones está externalizado y el importe aportado durante el ejercicio 2011 y 2010 ha ascendido a 292 y 331 miles de euros, respectivamente.

#### **n) 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.
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 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició 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.

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 26,83%, 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, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos el 85% de los resultados afectos a dicha actividad y el 50% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen. 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 es de aplicación a los dividendos a partir de 1 de julio de 2007.

Con fecha 18 de diciembre de 2008 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 5"), en la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito referente a la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC fijado en el 60% hasta el día 1 de enero de 2010. La Sociedad Dominante cumple con el requisito anterior desde el ejercicio 2009.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 imponible 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. En consecuencia, no aplica practicar la retención en origen del 20% mencionada anteriormente.

#### **ñ) 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.

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.

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.

El Grupo 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.

#### **o) 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 2011 fueron de 1.390 y 7.063 miles de euros, respectivamente. En 2010, dichos importes ascendieron a 4.540 y 5.086 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.

#### **p) 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, de los gastos financieros, de la pérdida neta por deterioro y de las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias.

**q) 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 2011 y 2010 se ha registrado una provisión por importe de 5.702 y 7.443 miles de euros por este concepto, respectivamente.

**r) Estados de flujos de efectivo consolidados**

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**s) 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 2011 y 2010 no es significativo. Las transacciones en moneda extranjera en el ejercicio 2011 se han correspondido casi en su totalidad a los gastos relacionados con Jelone Holding y Project Maple I, que han generado un beneficio en moneda extranjera de 151 y 61 miles de euros, registrado en el epígrafe "Diferencias de cambio" en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada.

**t) 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	
	2011	2010
Existencias	884.160	944.875
Deudores comerciales	50.681	22.962
<b>Total activos corrientes</b>	<b>934.841</b>	<b>967.837</b>
Deudas con entidades de crédito	59.700	111.914
Otros pasivos corrientes	14.203	17.662
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>73.903</b>	<b>129.576</b>

**u) 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 2011 y 2010 ha ascendido a 34.149 y 34.838 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.

**v) 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	
	2011	2010
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	100.442	165.241
Coste de ventas	(95.204)	(180.392)
<b>Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias</b>	<b>5.238</b>	<b>(15.151)</b>

El importe más significativo del ejercicio 2011 se corresponde a ventas de viviendas realizadas en el inmueble "Torre de Madrid" mientras que en el año 2010 se correspondía a la venta del "Triángulo Princesa" (véase Nota 10).

**w) Retribuciones en acciones**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existe ningún plan de opciones sobre acciones de Metrovacesa, S.A.

**5. Beneficio/Pérdida por acción**

**a) Pérdida básica por acción**

La pérdida básica 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:

	2011	2010
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(144.672)	(89.908)
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones) (*)	524,40	68,97
<b>Pérdida básica por acción (euros)</b>	<b>(0,32)</b>	<b>(1,29)</b>

(\*) Nota: número medio de acciones, ajustado por la autocartera.

#### **b) Pérdida diluida por acción**

La pérdida diluida por acción se determina de forma similar a la pérdida básica 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 2011 y 2010, la pérdida diluida por acción del Grupo Metrovacesa coincide con la pérdida básica 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 de los ejercicios 2011 y 2010 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 los ejercicios 2011 y 2010 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 2011 y 2010, se ubican fundamentalmente en España y Francia, habiendo prácticamente abandonado el mercado alemán durante el ejercicio 2010.

**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	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Ingresos:</b>										
Ventas externas	42.875	174.970	167.718	171.930	31.615	26.222	6.112	6.914	248.320	380.036
Ventas entre segmentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>42.875</b>	<b>174.970</b>	<b>167.718</b>	<b>171.930</b>	<b>31.615</b>	<b>26.222</b>	<b>6.112</b>	<b>6.914</b>	<b>248.320</b>	<b>380.036</b>

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Resultados:</b>										
Resultado bruto del segmento	(8.581)	8.734	146.520	144.955	21	(7.507)	3.674	3.223	141.634	149.405
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	5.238	(15.151)	-	-	-	-	5.238	(15.151)
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(35.056)	(45.912)	(35.056)	(45.912)
Amortizaciones	-	-	(349)	(471)	-	-	(3.360)	(4.839)	(3.709)	(5.310)
Provisiones	(4.967)	(7.485)	555	2.063	(15.527)	(76.178)	11.854	(8.628)	(8.085)	(90.228)
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	7.152	(28.119)	7.152	(28.119)
Participación del resultado en empresas asociadas	(3.547)	(2.521)	110.373	263.473	(4.994)	(4.423)	(2)	(31)	101.830	256.498
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	3.143	5.503	3.143	5.503
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(230.769)	(194.521)	(230.769)	(194.521)
Instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revalorización de inmuebles	-	-	(137.012)	(477.470)	-	-	-	-	(137.012)	(477.470)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	(25.863)	80.852	(25.863)	80.852
Resultados antes de impuestos	(17.095)	(1.272)	125.325	(82.601)	(20.500)	(88.108)	(269.227)	(192.472)	(181.497)	(364.453)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	38.428	270.782	38.428	270.782

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Otra información:</b>										
Adiciones de activos fijos	-	-	112.734	142.771	-	-	-	-	112.734	142.771
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	(137.012)	(477.470)	-	-	-	-	(137.012)	(477.470)
<b>Balance de situación</b>										
<b>Principales activos:</b>										
Activos corrientes	158.446	178.362	11.985	6.866	904.057	923.190	15.487	19.039	1.089.975	1.127.457
Activos no corrientes	-	-	3.933.437	3.897.300	-	-	-	-	3.933.437	3.897.300
<b>Deuda financiera:</b>										
Pasivos corrientes	26.199	77.852	151.006	244.848	61.615	216.938	26.426	3.474.958	265.246	4.014.596
Pasivos no corrientes	-	-	2.194.690	1.696.055	-	-	2.665.074	102.420	4.859.764	1.798.475

### 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	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
España	243.601	375.973	5.663.479	5.671.579	51.252	99.199
Francia	1.033	326	2.022.117	2.047.270	60.726	41.805
Reino Unido	-	-	20.176	378	-	-
Alemania	2.949	2.769	41.535	40.438	756	168
Resto	737	968	14.619	15.442	-	1.599
	<b>248.320</b>	<b>380.036</b>	<b>7.761.926</b>	<b>7.775.107</b>	<b>112.734</b>	<b>142.771</b>

### 7. Fondo de comercio

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. En el ejercicio 2010 se procedió a dotar la totalidad del fondo de comercio del Grupo, registrándose la pérdida en el epígrafe "Pérdidas netas por Deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.

### 8. Activos intangibles

El desglose del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Concesiones administrativas	40.029	33.890
Aplicaciones informáticas	32.475	32.162
<b>Total bruto</b>	<b>72.504</b>	<b>66.052</b>
De los que:		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	2.962	7.795
Combinaciones de negocios	-	-
Menos:		
Amortización acumulada	(32.413)	(29.696)
Pérdidas por deterioro	(9.361)	(16.598)
<b>Total neto</b>	<b>30.730</b>	<b>19.758</b>

En el epígrafe de concesiones administrativas se recogen derechos de explotación de un futuro centro comercial en Reus (Tarragona) y unas viviendas en régimen de alquiler en San Sebastián (Guipúzcoa), con una duración de entre 50 y 75 años y unos vencimientos entre los años 2058 y 2073.

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 2011 y 2010 no existen activos intangibles totalmente amortizados por importe significativo.

El movimiento durante los ejercicios 2011 y 2010 en el epígrafe de "Activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Con Vida Útil Definida		
	Concesiones Administrativas	Aplicaciones Informáticas	Total
<b>Coste:</b>			
Saldos al 1 de enero de 2010	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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>33.890</b>	<b>32.162</b>	<b>66.052</b>
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	2.649	313	2.962
Retiros	-	-	-
Traspasos	3.490	-	3.490
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>40.029</b>	<b>32.475</b>	<b>72.504</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Saldos al 1 de enero de 2010	(13)	(24.795)	(24.808)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(132)	(3.838)	(3.970)
Retiros	-	-	-
Traspasos	(918)	-	(918)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(1.063)</b>	<b>(28.633)</b>	<b>(29.696)</b>
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(329)	(2.388)	(2.717)
Retiros	-	-	-
Traspasos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(1.392)</b>	<b>(31.021)</b>	<b>(32.413)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>			
Al 31 de diciembre de 2010	(16.598)	-	(16.598)
Al 31 de diciembre de 2011	(9.361)	-	(9.361)
<b>Activo inmaterial neto:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2010	16.229	3.529	19.758
Saldos al 31 de diciembre de 2011	29.276	1.454	30.730

Durante el ejercicio 2011 el Grupo ha procedido a reclasificar del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias el coste de una concesión administrativa relativa a la explotación de unos aparcamientos ubicados en el Centro Comercial "Las Arenas" de Barcelona por importe de 3.490 miles de euros (véase Nota 10) y a reversiones de pérdidas por deterioro por importe de 7.237 miles de euros.

Adicionalmente, los principales activos traspasados durante el ejercicio 2010 correspondían 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.

**b) Pérdidas por deterioro**

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2011 y 2010 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Saldo inicial	(16.598)	-
Dotaciones con cargo a resultados	-	(12.319)
Reversiones con cargo a resultados (Nota 25 i.)	7.237	-
Traspasos	-	(4.279)
<b>Saldo final</b>	<b>(9.361)</b>	<b>(16.598)</b>

Las principales dotaciones del ejercicio 2010, correspondían a que el Grupo ajustó el coste bruto de la concesión administrativa del Centro Comercial de Reus a una oferta de compra existente a la fecha. Durante el ejercicio 2011 el Grupo decidió no considerar dicha oferta por considerarla por debajo de mercado, por lo que ha revertido parte de la provisión de dicha concesión de acuerdo con el valor de mercado fijado por el experto independiente BNP Paribas Real Estate, al 31 de diciembre de 2011, que no excede del valor inicial de la concesión.

## 9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles para Uso Propio	Otro Inmovilizado	Anticipos	Total
<b>Coste:</b>				
Saldos al 1 de enero de 2010	3.365	19.050	28.059	50.474
Adiciones y retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	287	-	287
Adiciones	35	865	-	900
Retiros	-	(2.676)	(4.075)	(6.751)
Otros traspasos (Inversiones Inmobiliarias)	-	-	(23.185)	(23.185)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>3.400</b>	<b>17.526</b>	<b>799</b>	<b>21.725</b>
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Adiciones	18	106	33	157
Retiros	(120)	(689)	(799)	(1.608)
Otros traspasos (Inversiones Inmobiliarias)	-	2.400	-	2.400
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>3.298</b>	<b>19.343</b>	<b>33</b>	<b>22.674</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Saldos al 1 de enero de 2010	(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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(382)</b>	<b>(11.191)</b>	<b>-</b>	<b>(11.573)</b>
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(79)	(971)	-	(1.050)
Retiros	83	244	-	327
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>(378)</b>	<b>(11.918)</b>	<b>-</b>	<b>(12.296)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>				
Al 31 de diciembre de 2010	-	(231)	-	(231)
Al 31 de diciembre de 2011	-	(2.716)	-	(2.716)
<b>Activo material neto:</b>				
Saldos al 31 de diciembre de 2010	3.018	6.104	799	9.921
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.920	4.709	33	7.662

Durante el ejercicio 2011 no se han producido adiciones ni retiros que, individualmente, sean significativos.

Los traspasos a inmovilizado en curso del ejercicio 2010 correspondían 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 produjo la elevación a público de la adquisición, se materializaron pagos por importe de 6.154 miles de euros.

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

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 2011 y 2010 ascienden a 126 y 116 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existían elementos totalmente amortizados por importes significativos.

#### **b) Pérdidas por deterioro**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Grupo únicamente mantenía una provisión para inmovilizado material por importe de 2.716 y 231 miles de euros, respectivamente.

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2011 y 2010 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Saldo inicial	(231)	(72)
Dotaciones con cargo a resultados	(85)	(159)
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	-
Trasposos	(2.400)	-
<b>Saldo final</b>	<b>(2.716)</b>	<b>(231)</b>

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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.

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 2011 y 2010, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.933.437 y 3.897.300 miles de euros, respectivamente.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
<b>Saldos al 1 de enero de 2010</b>	<b>4.646.570</b>	<b>(15.614)</b>	<b>(4.457)</b>	<b>4.626.499</b>
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 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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>3.897.305</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>3.897.300</b>
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	114.649	-	-	114.649
Adiciones	70.426	(54)	-	70.372
Adiciones proyectos en curso	42.308	-	-	42.308
Retiros	(32.970)	-	-	(32.970)
Retiros proyectos en curso	(57.000)	-	-	(57.000)
Trasposos a inmovilizado material	-	-	-	-
Trasposos de existencias	39.280	-	-	39.280
Trasposos a inmovilizado intangible	(3.490)	-	-	(3.490)
Variación valor de los activos	(117.982)	-	-	(117.982)
Variación valor de los proyectos en curso	(19.030)	-	-	(19.030)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>3.933.496</b>	<b>(59)</b>	<b>-</b>	<b>3.933.437</b>

Las adiciones por modificación del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2011 se corresponden en su totalidad a un terreno aportado por la Sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L. que durante el ejercicio 2011 ha pasado a consolidarse por el método de integración global (Véase Nota 2.h).

Las altas más significativas del ejercicio 2011 se corresponden con la ejecución de la opción de compra que el Grupo tenía sobre un inmueble destinado a uso comercial/oficinas, situado en la Avenue Grande Armée de Paris (Francia). Dicho inmueble ha sido adquirido por un importe de 90.000 miles de euros, como consecuencia de la sentencia dictada por la Cour d' Appel con fecha 11 de noviembre de 2011, resolviendo de este modo, el proceso judicial en el que se encontraba inmerso el Grupo. En el ejercicio 2008, el Grupo había dotado una provisión de 40.000 miles de euros ante la probable diferencia entre el valor de mercado del inmueble y el precio de compra estipulado en el contrato. Al 31 de diciembre de 2011 el valor de mercado del inmueble asciende a 36.500 miles de euros, según la tasación realizada por Jones Lang Lasalle, motivo por el cual el Grupo ha aplicado la provisión existente, ascendiendo la pérdida adicional registrada por el Grupo en el ejercicio 2011 por esta operación a 13.500 miles euros, registradas en el epígrafe de "Variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, la sentencia establecía que, del precio de compra, no se descontaban una serie de pagos a cuenta realizados por importe de 5.785 miles de euros, por lo que el Grupo se ha registrado un gasto de idéntico importe en el epígrafe de "Otras ganancias y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Como garantía del pago de esta operación, el Grupo presentó con fecha 25 de febrero de 2011 un aval de 94.000 miles de euros, siendo el importe final de la operación de 87.612 miles de euros, descontando al precio de adquisición del inmueble (90.000 miles de euros) los pagos a cuenta realizados, y añadiendo las costas y gastos aparejados en la operación. El Grupo ha solicitado a las entidades avalistas un plazo de espera ("Stand-still") hasta el día 20 de marzo de 2012, que fue concedido. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas el Grupo ha conseguido refinanciar en cantidad suficiente el reembolso de la cantidad ejecutada, sin que por tanto se incumplan los términos acordados en la nueva estructura de su préstamo sindicado (véase Nota 19).

Durante el ejercicio 2011, las altas en proyectos en curso más significativas, se corresponden con las obras realizadas en el Centro Comercial Las Arenas (Barcelona) y a las obras de urbanización realizadas en tres parcelas ubicadas en el desarrollo urbanístico de Valdebebas (Madrid), por importe de 27.980 y 10.159 miles de euros, respectivamente.

Las bajas del ejercicio 2011, se corresponden, principalmente, con la venta de viviendas ubicadas en la Torre Madrid, por un importe de 35.133 miles de euros, habiéndose obtenido un beneficio de 8.281 miles de euros y a la venta de dos naves industriales ubicadas en Cabanillas de Campo (Guadalajara) por importe de 5.506 miles de euros, que ha dado lugar a una pérdida de 612 miles de euros.

Los retiros de proyectos en curso del ejercicio 2011, se corresponden íntegramente con la venta de dos solares ubicados en Barcelona, por un importe de 57.000 miles de euros. Dicha operación ha generado una pérdida de 1.540 miles de euros, que se encuentra registrada en el epígrafe de "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2011 se ha procedido a traspasar al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" el suelo denominado "La Maquinista", que se encontraba registrado en el epígrafe de "Existencias" por importe de 39.280 miles de euros.

Durante el ejercicio 2011 ha entrado en explotación el Centro Comercial Las Arenas de Barcelona, por importe de 173.005 miles de euros, así como dos edificios de oficinas en el Parque Empresarial Via Norte de Las Tablas (Madrid), por importe de 51.157 miles de euros.

Durante el ejercicio 2010, los retiros por modificaciones del perímetro de consolidación correspondían 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 Valencia 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 debieron a las obras realizadas en el Centro Comercial Las Arenas (Barcelona), al complejo de oficinas Via Norte en Las Tablas (Madrid), a las obras de remodelación que se estaban 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 debieron 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, que dieron lugar a una pérdida de 7.240 miles de euros; 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, obteniéndose 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, con 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 con una pérdida de 456 miles de euros. Los resultados señalados se recogieron en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.

Los traspasos del epígrafe “Traspasos de proyectos en curso” correspondían 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 (Francia) por importe de 39.439 miles de euros.

Los traspasos del epígrafe “Traspasos a inmovilizado intangible” del ejercicio 2010, correspondían 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 en San Sebastián y un Centro Comercial situado en Reus, por importes de 13.143 y 7.384 miles de euros, respectivamente.

Las ventas de inmuebles para arrendamiento durante los ejercicios 2011 y 2010 han generado un beneficio de 5.238 miles de euros y una pérdida por importe de 15.159 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 2011 y 2010 han ascendido a 7.063 y 5.086 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como “Inversiones inmobiliarias” para los ejercicios 2011 y 2010 corresponde al valor de los solares un importe de 883.670 y 752.475 miles de euros, respectivamente. El detalle de este epígrafe por concepto a cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es el que se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2011	2010
<b>Coste:</b>		
Inversiones inmobiliarias en explotación	3.342.367	3.181.323
Inversiones inmobiliarias en curso	591.129	715.982
<b>Total bruto</b>	<b>3.933.496</b>	<b>3.897.305</b>
<b>Amortización:</b>		
Amortización proyectos en explotación	(59)	(5)
<b>Total neto</b>	<b>3.933.437</b>	<b>3.897.300</b>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, existían activos inmobiliarios del Grupo (Inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso), incluyendo las sociedades participadas integradas por el método de la participación – excepto Gecina-, por un importe de 3.115.754 y 2.936.866 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascendían a 2.351.626 y 1.972.093 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.

En los ejercicios 2011 y 2010, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 167.718 y 171.930 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 21.197 y 26.975 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 2011 y 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	10	10.586	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10.586</b>	-	-	-
Naves industriales (Guadalajara)	10	10	10.586	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10.586</b>	-	-	-

La tasa de ocupación sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se situaba al 31 de diciembre de 2011 y 2010 en el 90,6% y 85,6% respectivamente.

En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, la distribución geográfica de los mismos al 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente, es la siguiente:

31/12/2011	Metros Cuadrados						
	Madrid	Barcelona	Guadalajara	Alemania	Francia	Otros	Total
Oficinas	438.356	62.749	-	20.584	-	3.824	525.513
Centros comerciales	65.171	63.369	-	-	10.382	116.751	255.673
Hoteles	26.721	22.333	-	-	4.562	87.127	140.743
Viviendas	6.997	-	-	-	-	18.988	25.985
Locales comerciales	11.649	-	-	-	8.358	-	20.007
Aparcamientos	248.923	26.294	-	-	22.403	7.936	305.556
Naves industriales	22.530	1.160	146.803	-	-	-	170.493
Otros	-	-	-	-	-	1.110	1.110
<b>Superficie total</b>	<b>820.347</b>	<b>175.905</b>	<b>146.803</b>	<b>20.584</b>	<b>45.705</b>	<b>235.736</b>	<b>1.445.080</b>
<b>% Peso</b>	<b>58%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>16%</b>	<b>100%</b>

31/12/2010	Metros Cuadrados						
	Madrid	Barcelona	Guadalajara	Alemania	Francia	Otros	Total
Oficinas	433.050	59.772	-	20.584	-	3.824	517.230
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	-	-	-	1.643	3.460
Locales comerciales	62.435	2.268	-	-	-	199	64.902
Aparcamientos	239.511	26.294	-	-	22.380	7.936	296.121
Naves industriales	-	500	152.132	-	-	-	152.632
Otros	206	-	-	299	-	912	1.417
<b>Superficie total</b>	<b>839.765</b>	<b>159.498</b>	<b>152.132</b>	<b>20.883</b>	<b>33.911</b>	<b>235.800</b>	<b>1.441.989</b>
<b>% Peso</b>	<b>58%</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>16%</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2011 el Grupo no poseía compromisos de compra sobre elementos de inversiones inmobiliarias, habiéndose ejecutado el compromiso existente al 31 de diciembre de 2010 en relación con el inmueble ubicado en la Grande Armeé (París), señalado con anterioridad (Véase Nota 10.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 2011 y 2010 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

	Miles de euros	
	2011	2010
Grupo Gecina	1.885.019	1.909.960
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.328	1.328
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	488	552
Espacios del Norte, S.A.	(36)	(36)
L'Esplay Valencia, S.L.	292	292
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	22.379	25.014
Valdicsa, S.A.	299	396
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	2.335	3.247
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	11.969	14.534
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	32.186	31.717
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	2.035	2.391
<b>Total</b>	<b>1.958.294</b>	<b>1.989.395</b>

Durante el ejercicio 2011, el Grupo ha procedido a refinanciar la práctica totalidad de la deuda financiera (véase Nota 19), mediante la renegociación de los términos y condiciones establecidos en su préstamo sindicado, en base a esta refinanciación la Sociedad Dominante ha otorgado prenda de primer nivel sobre sus acciones de Gecina, S.A.

Gecina, S.A. cotiza en el mercado bursátil francés, siendo la cotización media del último trimestre del ejercicio 2011 y al 31 de diciembre de 2011 de 63,94 y 65,00 euros por acción, respectivamente, ascendiendo la valoración de la participación del Grupo Metrovacesa a 1.074.975 y 1.092.625 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, al estar la misma ajustada al NAV de dicha sociedad.

Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2011 y 2010 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.989.395</b>	<b>1.798.659</b>
Variación del perímetro	2.359	1.495
Participación en resultados del ejercicio	101.830	256.498
Otros movimientos	(61.329)	6.704
Dividendos	(73.961)	(73.961)
<b>Saldo final</b>	<b>1.958.294</b>	<b>1.989.395</b>

El epígrafe de "Otros movimientos" recoge, principalmente, el ajuste realizado por el Grupo del valor de su participación en la sociedad Gecina, S.A., por importe de 61.351 miles de euros negativos al ajustar dicha participación al NAV de la misma, que durante el ejercicio 2011 ha sufrido una variación negativa sin impacto en los resultados del ejercicio.

La variación en el perímetro de consolidación se corresponde íntegramente con la Sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L. que ha pasado a consolidarse por el método de integración global al depender de Metrovacesa en un 100% (Véase Nota 2.h).

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 2011 y 2010 se corresponden, principalmente, con el resultado aportado por el Grupo Gecina, que incluye un impacto de 142.206 y 763.178 miles de euros, respectivamente, en relación con la variación de valor de sus activos inmobiliarios.

Los principales saldos con empresas asociadas y en negocios de gestión conjunta son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo Deudor			
	2011		2010	
	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	11.250	-	-	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	11.250	-	-	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	11.250	-	-	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	11.250	-	-	-
<b>Subtotal en negocios de gestión conjunta</b>	<b>45.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fuencarral Agrupanorte, S L	-	-	10.344	-
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	2.540	99	1.800	43
Espacios del Norte, S.A	65	-	65	-
Valdicsa	373	25	349	25
<b>Subtotal en asociadas</b>	<b>2.978</b>	<b>124</b>	<b>12.558</b>	<b>68</b>
<b>Totales (Nota 13)</b>	<b>47.978</b>	<b>124</b>	<b>12.558</b>	<b>68</b>

El incremento experimentado en el epígrafe de "Créditos no Corrientes" se debe principalmente a la concesión por parte de la Sociedad Dominante a las sociedades participadas "Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L" de un préstamo por importe conjunto de 45.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021 y devenga unos intereses fijos anuales del 5%, ha sido concedido con fecha 13 de mayo de 2011 ya que era una condición precedente a la reestructuración financiera, consistente en la formalización de deuda entre Metrovacesa, S.A. y una de las entidades financieras accionistas.

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 2011 y 2010:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Activo	3.340.141	3.525.860
Pasivo	(1.604.809)	(1.807.110)
Fondos propios	(1.735.332)	(1.718.749)
Importe neto de la cifra de negocios	173.468	(202.105)
Resultado	111.211	(265.734)

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 presente Memoria. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas formas jurídicas.

A continuación, se presentan las principales magnitudes de los negocios de gestión conjunta que están comprendidas en los diferentes epígrafes del balance y cuenta de resultados consolidados adjuntos, en proporción a la participación de los mismos, al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Activo	204.404	192.581
Pasivo	(79.408)	(136.586)
Fondos propios	(124.996)	(55.995)
Importe neto de la cifra de negocios	7.564	6.991
Resultado	2.054	(44)

**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			
	2011		2010	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	40.413	-	40.413
Activos financieros mantenidos a vencimiento	79.916	9.120	51.479	25.373
Activos financieros disponibles para la venta	4.810	-	4.645	-
<b>Total bruto</b>	<b>84.726</b>	<b>49.533</b>	<b>56.124</b>	<b>65.786</b>
Pérdidas por deterioro	(123)	(40.000)	(123)	(40.000)
<b>Total neto</b>	<b>84.603</b>	<b>9.533</b>	<b>56.001</b>	<b>25.786</b>

### Activos financieros para negociación

El detalle al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Valor razonable:</b>		
Valores de renta fija	40.413	40.413
	<b>40.413</b>	<b>40.413</b>

La inversión más significativa de este epígrafe se corresponde con la realizada por la participada Global Murex Iberia, S.L. en bonos convertibles en acciones de la sociedad "Stratum Industrie, S.A.", con vencimiento a 10 años (10 de enero de 2017) y tipo de interés anual fijo del 1,25%. La inversión en dichos bonos asciende, al 31 de diciembre de 2011 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 2011 y 2010 están registradas unas pérdidas por deterioro del 100% de esta inversión, cuya dotación se realizó al cierre del ejercicio 2008, al estimar el Grupo, que la misma no es recuperable.

### Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2011		2010	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 12)	47.978	124	12.558	68
Otros créditos	770	840	4.886	34
Fianzas y depósitos constituidos	31.151	366	32.233	47
Inversiones financieras temporales en capital	-	5.552	-	15.230
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	17	-	17	-
Otros	-	2.238	1.785	9.994
	<b>79.916</b>	<b>9.120</b>	<b>51.479</b>	<b>25.373</b>

Las fianzas y depósitos corrientes corresponden, fundamentalmente, a las cuentas corrientes que las sociedades del Grupo formalizan para cada promoción en virtud de la Ley 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, que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa.

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

	Miles de Euros					
	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Benicassim Golf, S.L.	Parque Central Agente Urbanizador	Urbanizador a Fuente de San Luis, S.L.	Otras	Total
<b>Coste:</b>						
Saldos al 1 de enero de 2010	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	158	158
Retiros	-	(1.695)	-	-	-	(1.695)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>226</b>	<b>-</b>	<b>1.950</b>	<b>1.782</b>	<b>687</b>	<b>4.645</b>
Adiciones	-	-	-	-	165	165
Retiros	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>226</b>	<b>-</b>	<b>1.950</b>	<b>1.782</b>	<b>852</b>	<b>4.810</b>
<b>Deterioro:</b>						
Saldos al 1 de enero de 2010	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>	<b>(123)</b>
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>	<b>(123)</b>
<b>Activos financieros disponibles para la venta:</b>						
Saldos al 31 de diciembre de 2010	226	-	1.950	1.782	564	4.522
Saldos al 31 de diciembre de 2011	226	-	1.950	1.782	729	4.687

Durante el ejercicio 2010 la Sociedad Dominante procedió a permutar su participación en la Sociedad Benicassim Golf, S.L. junto con 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 fue de 10.133 miles de euros. Dicha operación generó 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. No obstante lo anterior, la Sociedad Dominante registró 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 2011 y 2010 corresponden al 100% de la participación en la sociedad Look & Find.

#### 14. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Solares y terrenos	1.033.597	1.084.426
Obra en curso de construcción	44.244	45.905
Inmuebles terminados	94.804	135.854
Anticipos a proveedores	19.410	22.406
Menos- Pérdidas por deterioro	(201.328)	(180.846)
	<b>990.727</b>	<b>1.107.745</b>

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se ha procedido a reclasificar del epígrafe “Obra en curso” al epígrafe de “solares y terrenos” aquellas promociones que, según el plan de negocio del Grupo, no se prevé el inicio de las obras de construcción en un corto plazo de tiempo.

La composición del coste bruto de las existencias del Grupo por distribución geográfica, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	31/12/2011			31/12/2010		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Andalucía	279.588	-	45.571	295.698	49	54.438
Asturias y Cantabria	17	-	-	16	236	-
Baleares	-	-	801	-	-	801
Castilla la Mancha	54.356	105	2.002	55.370	134	3.725
Castilla y León	106.577	7.638	12	105.621	7.616	743
Cataluña	71.006	10.270	74	109.617	10.218	34
Galicia	25.399	-	459	25.374	-	459
Levante	214.078	24.826	40.011	213.105	24.715	58.545
Lisboa	4	-	247	5	-	247
Madrid	192.389	1.405	5.369	189.567	2.937	16.606
Murcia	90.183	-	6	90.053	-	6
País Vasco	-	-	252	-	-	250
	<b>1.033.597</b>	<b>44.244</b>	<b>94.804</b>	<b>1.084.426</b>	<b>45.905</b>	<b>135.854</b>

La tipología de las existencias registradas en los epígrafes de “Promoción en curso” e “Inmuebles terminados” de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 2011 y 2010 ha sido de 1.390 y 4.540 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 existen activos en existencias por un valor contable total de 174.804 y 442.705 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 2011 y 2010 ascienden a 83.371 y 294.789 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19.a).

Al 31 de diciembre de 2011, no existen compromisos de venta de solares, habiéndose rescindido aquellos existentes al 31 de diciembre de 2010, que ascendían a 12.171 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 8.240 y 22.957 miles de euros respectivamente, de los cuales 2.021 y 4.800 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 66 y 97 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 5.715 y 7.567 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 2011 y 2010 por este concepto.

El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes exige 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 2011 y 2010 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, de los cuales 8.433 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. No obstante, el Grupo estima que no se van a ejecutar las opciones de compra, en base a lo cual ha procedido a provisionar íntegramente dichos pagos, estando registrada la provisión en el epígrafe de “Provisiones para Riesgos y Gastos” del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 18).

Adicionalmente, en el epígrafe “Anticipos a proveedores” se registran otras entregas a cuenta que en 2011 y 2010 ascendían a 11.077 y 13.973 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2010, calculado en función de las valoraciones de expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.702.982 y 1.946.917 miles de euros, respectivamente (véase Nota 4.f).

## **15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

	Miles de Euros	
	2011	2010
Cientes y efectos comerciales a cobrar	41.218	20.570
Arrendatarios	13.692	6.866
Empresas asociadas, deudores	44	59
Deudores varios	33.323	50.011
Deterioro	(4.187)	(4.415)
	<b>84.090</b>	<b>73.091</b>

La principal variación del epígrafe “Clientes y efectos comerciales a cobrar” se debe a la cuenta por cobrar generada por la venta en diciembre de 2011 de unas parcelas, denominadas “Palmas Altas” (Sevilla) por importe de 23.570 miles de euros. Dicha cuenta a cobrar se ira cobrando a medida que se ejecuten las obras de urbanización en dichas parcelas, que se estima se completarán en un plazo de 24 meses. El beneficio relacionado con esta operación ha sido diferido (véase Nota 20).

Dentro del epígrafe “Deudores varios” están registrados 20.833 miles de euros (25.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2010) que se encuentran pendientes de cobro con la sociedad Space CPI derivados de la venta realizada en el ejercicio 2010 del Triángulo Princesa. 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.

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 2011 y 2010 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.

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad Dominante procedió a refinanciar la práctica totalidad de la deuda financiera (véase Nota 19). Con motivo de esta restructuración, cualquier excedente por encima de los 50.000 miles de euros de tesorería de la Sociedad Dominante, debe ir destinado a la amortización del Tramo A del nuevo préstamo sindicado. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad Dominante no superaba dicho límite de tesorería.

## **17. Capital y reservas**

### ***a) Capital social***

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 988.160.679 y 69.653.472 acciones al portador, respectivamente, de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 28 de junio de 2011 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó realizar una ampliación de capital por un máximo de 1.950 millones de euros mediante la emisión de 1.300 millones de acciones con un valor nominal de 1,5 euros cada una. La ampliación de capital fue suscrita finalmente por un importe de 1.378 millones de euros, mediante la capitalización de préstamos concedidos por los bancos accionistas y no accionistas de la Sociedad Dominante, mediante capitalización de deuda sindicada (véase Nota 19), préstamos participativos (véase Nota 20), préstamos bilaterales y aportación de minoritarios por importe de 20 millones de euros.

En su reunión de fecha 1 de agosto de 2011 el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante acordó el cierre de la operación de ampliación de capital y elevó a público la misma, que finalmente se ha materializado en un importe de 1.377.760.810,50 euros (918.507.207 nuevas acciones suscritas y desembolsadas). El registro de la escritura pública de ampliación de capital se ha producido el 2 de agosto de 2011. Las nuevas acciones han sido admitidas a negociación en el mercado continuo con efectos del 4 de agosto de 2011.

Al 31 de diciembre de 2011, 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 1,04 y 1,14 euros por acción, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 el patrimonio neto de Metrovacesa, S.A es inferior a la mitad de su capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1 e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encontraría en causa de disolución.

No obstante, 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 el ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2011 en base al Real Decreto-Ley 2/2012 de 3 de febrero, 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 363.1 e) 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. La Disposición adicional quinta del Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero renueva para el ejercicio social que se cierre el 31 de diciembre de 2012, los efectos del Real Decreto Ley 10/2008.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 317 y 363.1 e) del TRLSC es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad Dominante incurso en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2011:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. al 31/12/11	489.578
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	<i>115.129</i>
<b>Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/11</b>	<b>604.707</b>
<i>Más, de forma excepcional este ejercicio:</i>	
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por inmovilizado material</i>	<i>239.521</i>
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias</i>	<i>101.562</i>
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por existencias</i>	<i>118.031</i>
<i>Pérdidas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios</i>	<i>237.744</i>
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2011 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 317 y 363.1 e) del TRLSC</b>	<b>1.301.565</b>
Mitad del capital social	741.121
<b>Exceso (defecto) causa de disolución</b>	<b>560.444</b>

De acuerdo con el dictamen de los asesores jurídicos externos, el Grupo considera en el cómputo del patrimonio neto a los efectos indicados las provisiones de cartera de sociedades de tenencia de activos inmobiliarios.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el Capital Social de Metrovacesa, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del Capital Social, al 31 de diciembre de 2011, son los siguientes (véase Nota 1):

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Santander	223.316.141	121.213.283	344.529.424	34,87%
Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	-	188.417.628	188.417.628	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	171.347.942	-	171.347.942	17,34%
Banco Sabadell S.A.	122.056.044	-	122.056.044	12,35%
Banco Popular Español S.A.	118.272.856	-	118.272.856	11,97%
Resto de accionistas	10.289.357	17.031.100	27.320.457	2,76%
Free Float	15.963.001	-	15.963.001	1,61%
Acciones propias	253.327	-	253.327	0,03%
<b>Total</b>	<b>661.498.668</b>	<b>326.662.011</b>	<b>988.160.679</b>	<b>100%</b>

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

## **b) Reservas de la Sociedad Dominante**

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 2011 y 2010 ascendía a 20.896 miles de euros en ambos ejercicios, alcanzando así el 1,41% y 20% del capital social, respectivamente.

### *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 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2011	2010
<b>Integración global:</b>		
Metrovacesa, S.A.	1.981.644	1.993.297
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	10.446	5.975
Metroparque, S.A.	102.215	98.313
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	118	66
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	-	963
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	21.779	28.394
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	14.556	16.391
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(64)	(54)
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	1.389	1.387
Metropolitana Castellana, S.L.	16.491	18.259
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	-	(3.831)
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	(1.077)	2.733
Acoghe, S.L.	(746)	(578)
MVC Grundstück GmbH	(14.016)	(2.155)
MVC Deutschland GmbH	(833)	(1.213)
Resiter Integral, S.A.	-	19
Valnim Edificaciones, S.L.	(148)	(147)
MVC Objekt GmbH	-	(11.255)
Promociones Vallebramen, S.L.	(28.027)	(1.372)
Sadorma 2003, S.L.	(8.687)	(7.363)
Global Murex Iberia, S.L.	(15.455)	(15.453)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	619	(796)
Habitatrix, S.L.	(49)	(47)
Pentapolitano, S.A.	71.064	71.058
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(18.324)	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U.	(13.429)	(14.287)
Project Maple I BV	(474.846)	(474.821)
MVC Access Tower, GmbH	(27.175)	(18.384)
Vertiarama S.L.	(83.699)	(53.436)
Global Carihuela, S.A.	(3)	(3)
Desarrollos Estructurales Vaines, SL	(46.722)	(40.260)
Varitelia Distribuciones, SL	(136.130)	(71.236)
Vailen Management, SL	(2)	(2)
Konigsalle Sociedad Civil	6	6
Jelone Holding BV	(114)	(103)
MCHG Philippen Beheer BV	(195.905)	(194.684)
Metrovacesa France, S.A.S.	1.882	2.816
Medea, S.A.	(4.062)	(3.976)
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	(19.899)	(24.921)
SCI Tour Signal, S.A.S.	-	(1)

Sociedad	Miles de euros	
	2011	2010
<b>Integración proporcional:</b>		
Promotora Metrovacesa, S.L.	-	(1.688)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(463)	(150)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(464)	(151)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(463)	(151)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(464)	(152)
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	(2.349)	(2.289)
Inmobiliaria Duque de Avila, S.A.	1.151	2.598
Fonfir I, S.L.	(654)	(737)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	33.730	37.752
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	15	144
	<b>1.162.836</b>	<b>1.334.475</b>

**d) Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación**

El detalle por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2011	2010
Gecina	136.213	(65.884)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	279	278
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(1.211)	1.088
Espacios del Norte, S.A.	(335)	(333)
L'Esplay Valencia, S.L.	67	62
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	10.886	9.589
Valdicsa, S.A.	(1.006)	(971)
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	2.712	2.767
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	12.250	12.188
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	14.265	13.945
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	(3.103)	(2.548)
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (Notas 2.h y 12)	-	(12.641)
	<b>171.017</b>	<b>(42.460)</b>

**e) Diferencias de conversión**

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2011	2010
Project Maple I, B.V.	423	423
Jelone Holding B.V.	20	21
Mchg Philippen Beheer B.V.	(7.587)	(6.201)
	<b>(7.144)</b>	<b>(5.757)</b>

**f) Ajustes en patrimonio por valoración**

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo (véase Nota 19.a).

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2011 y 2010 se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Saldo inicial	<b>(39.123)</b>	<b>(38.372)</b>
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	(83.788)	(751)
<b>Saldo final</b>	<b>(122.911)</b>	<b>(39.123)</b>

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

	Miles de euros	Miles de euros
	2011	2010
Derivados de tipos de interés	(175.587)	(55.890)
Efecto impositivo	52.676	16.767
<b>Reservas netas de impuestos</b>	<b>(122.911)</b>	<b>(39.123)</b>

**g) Acciones de la Sociedad Dominante**

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2011 y 2010 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital (*)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>709.037</b>	<b>33.650</b>	<b>1,02%</b>
Compras	302.765	3.590	
Ventas	(330.825)	(13.655)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>680.977</b>	<b>23.585</b>	<b>0,98%</b>
Compras	2.391.508	4.399	
Ventas	(2.819.158)	(27.696)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>253.327</b>	<b>288</b>	<b>0,03%</b>

(\*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2011 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 2011 y 2010 y el "Resultado atribuible a intereses minoritarios" en el ejercicio 2011 y 2010 se presenta a continuación:

Sociedad	Miles de euros			
	2011		2010	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	33.805	1.476	32.330	(3.298)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	6.639	81	6.558	(456)
Valnim Edificaciones, S.L.	90	(9)	99	(1)
Grupo Pegesa	48	-	48	-
Medea, S.A.	11	55	(45)	(7)
<b>Total</b>	<b>40.593</b>	<b>1.603</b>	<b>38.990</b>	<b>(3.762)</b>

Durante el ejercicio 2011 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe adicionales a la participación en el resultado.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

	Porcentaje de participación
<b>Paseo Comercial Carlos III, S.A.:</b>	
Grupo de Empresas Alonso, S.L.	30,65%
Juan Benigno Alonso Alarcón y Aurora Mordillo Paniagua	17,34%
<b>La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.</b>	
Comunidades y Propiedades Urbanas, S.A.	20,00%
<b>Valnim Edificaciones, S.L.:</b>	
Campus Alquiler, S.L.	36,66%

## 18. Provisiones

### a) Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros				Total
	Para Actas Fiscales	Fondo de Reversión	Para Pensiones	Otras Provisiones	
<b>Saldo al 1 de enero de 2010</b>	<b>6.996</b>	<b>755</b>	<b>18</b>	<b>155.432</b>	<b>163.201</b>
Incorporaciones y salidas al perímetro	(633)	(755)	-	-	(1.388)
Dotaciones	14.294	-	-	35.293	49.587
Aplicaciones	(14.471)	-	-	(24.236)	(38.707)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>6.186</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>166.489</b>	<b>172.693</b>
Incorporaciones y salidas al perímetro	-	-	-	(16.707)	(16.707)
Dotaciones	152	-	-	14.802	14.954
Aplicaciones	(204)	-	(18)	(25.687)	(25.909)
Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	-	-	-	(40.000)	(40.000)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>6.134</b>	<b>-</b>	<b>(18)</b>	<b>98.897</b>	<b>105.031</b>

Las provisiones no corrientes incluyen los importes estimados por el Grupo para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones y tasas, fundamentalmente, el impuesto sobre bienes inmuebles y otras posibles contingencias, así como los importes estimados para hacer frente a responsabilidades, probables o ciertas, y aplicaciones pendientes cuyo pago no es aún totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación correspondiente.

El detalle del epígrafe de "Otras provisiones" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Grande Armée (Nota 10)	-	40.000
Operación Finestrelles	21.000	21.000
Litigios Centros Comerciales	3.035	8.735
Provisión Patraix	12.868	12.868
Provisión Fuencarral Agrupanorte (Nota 2h)	-	15.804
Provisión CCM Desarrollo Industrial	917	1.007
Litigios y Otras provisiones	61.077	67.075
<b>Provisiones para riesgos y gastos</b>	<b>98.897</b>	<b>166.489</b>

Durante el ejercicio 2011 el Grupo ha traspasado la provisión relativa a la Grande Armée, por importe de 40.000 miles de euros al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" al haberse formalizado la compra de dicho inmueble durante el presente ejercicio (véase Nota 10).

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 adecuadas para hacer frente a los riesgos probables pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de materializarse riesgos 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 2011 y 2010 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
<b>Saldo al 1 de enero de 2010</b>	<b>55.480</b>
Dotaciones	31.865
Aplicaciones	(34.651)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>52.694</b>
Dotaciones	7.270
Aplicaciones	(19.084)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>40.880</b>

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

## 19. Deuda financiera

### a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2011	31.12.2010
Deuda por intereses	18.039	29.798
Gastos de formalización de deudas	(40.110)	(31.189)
Instrumentos de cobertura	198.355	55.420
- Préstamos y pólizas de crédito	109.375	282.195
- Préstamos sindicados	2.405.841	3.209.965
- Préstamos hipotecarios subrogables	26.199	77.852
- Préstamos hipotecarios suelo Inmovilizado	61.615	68.081
- Préstamos hipotecarios Existencias	162.313	148.856
- Préstamos hipotecarios Inmovilizado	2.183.383	1.972.093
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>4.948.726</b>	<b>5.759.042</b>
<b>Total deuda financiera</b>	<b>5.125.010</b>	<b>5.813.071</b>
Vencimientos previstos:		
2012	205.545	3.902.682
2013	32.322	122.342
2014	157.386	115.814
2015	207.656	205.764
2016	2.713.224	446.040
Más de cinco años	1.610.522	965.009
Instrumentos de cobertura	198.355	55.420
<b>Total deuda financiera por vencimiento</b>	<b>5.125.010</b>	<b>5.813.071</b>
Saldos incluidos en pasivo corriente	265.246	4.014.596
Saldos incluidos en pasivo no corriente	4.859.764	1.798.475

Al 31 de diciembre de 2011 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente (sin incluir instrumentos de cobertura):

Total Grupo	Miles de euros							
	Límite	Saldo						
		Dispuesto	2012	2013	2014	2015	2016	Más de 5 años
<b>Deuda por intereses</b>	-	18.039	18.039					
<b>Préstamos y pólizas de crédito</b>	117.531	109.375	8.388	-	800	-	53.187	47.000
<b>Préstamos sindicados</b>	2.405.841	2.405.841	-	-	-	-	1.860.000	545.841
<b>Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)</b>	26.251	26.199	26.199	-	-	-	-	-
<b>Préstamos hipotecarios:</b>								
Existencias	64.638	61.615	1.914	1.856	4.947	1.188	49.489	2.221
Suelo Inmovilizado	162.313	162.313	41.780	-	-	-	120.533	-
Inmovilizado material	2.194.953	2.183.383	109.225	30.466	151.639	206.468	630.015	1.055.570
	<b>4.971.527</b>	<b>4.966.765</b>	<b>205.545</b>	<b>32.322</b>	<b>157.386</b>	<b>207.656</b>	<b>2.713.224</b>	<b>1.650.632</b>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 2011 y 2010 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 8.156 y 10.108 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011, el importe de la deuda financiera sin recurso a ninguna de las sociedades del Grupo asciende a 170.223 miles de euros, estando repartida entre préstamos bilaterales (1.467 miles de euros) y préstamos hipotecarios de suelo (168.755 miles de euros).

Con fecha 4 de agosto de 2011, la Sociedad alcanzó un acuerdo de refinanciación con la totalidad de las entidades financieras acreedoras del préstamo sindicado. En base a este acuerdo, la nueva estructura del préstamo sindicado, cuyo principal a la fecha de refinanciación ascendía a 3.209.965 miles de euros ha quedado de la forma siguiente:

- Con fecha 1 de agosto de 2011 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante, acordó suscribir una ampliación de capital por importe de 1.358.480 miles de euros, de los cuales, 778.500 miles de euros se capitalizaron directamente del préstamo sindicado de la Sociedad.
- El restante importe vivo del préstamo sindicado ha quedado distribuido en dos tramos:
  - 1.860 millones de euros del total del préstamo sindicado anterior han pasado a formar parte del denominado "Tramo A" del nuevo préstamo que está vinculado al negocio patrimonialista de la Sociedad. El vencimiento fijado para dicho tramo es a vencimiento ("bullet") al 4 de agosto de 2016, estando el tipo de interés que devenga referenciado al Euribor con un margen de 100 puntos básicos.

- o Los 571.465 miles de euros restantes, han pasado al denominado “Tramo B” al que posteriormente se unieron 49.857 miles de euros adicionales de diversos préstamos bilaterales. Finalmente, y una vez cumplido el plazo concedido a las entidades financieras para realizar operaciones de complemento de hipotecas (“Top-Ups Facilities”), el Tramo B quedó fijado en 531.135 miles de euros. Dicho tramo está ligado al negocio no recurrente (suelo y promociones residenciales) de la Sociedad estando su vencimiento fijado para el 4 de agosto de 2021, devengando unos intereses que no pueden superar el 6% anual, siendo posible su capitalización al principal durante los primeros 6 años mientras no se produzcan ventas de activos de la naturaleza descrita. El Tramo B incluye una cláusula mediante la cual se da opción a las entidades financieras a convertir en acciones de Metrovacesa su participación en el Tramo B de forma progresiva en el caso de que la Sociedad no cumpla con las ventas estipuladas en su Plan de Negocio, a partir del 4 de agosto de 2017.

La refinanciación del préstamo sindicado, ha implicado la modificación de los ratios existentes, siendo actualmente los siguientes: el ratio rentas netas y costes financieros de los recursos líquidos debe ser superior a 1 hasta el año 2014; las rentas netas no podrán ser inferiores al 85% de las rentas estipuladas en el Plan de Negocio; un “valor neto tangible” no inferior a 1.000 miles de euros, siendo el valor neto tangible el resultado de descontar a los fondos propios, el coste neto de los activos intangibles y el neto de los impuestos diferidos activos y pasivos; y que el endeudamiento sobre el valor de los activos (“Loan To Value”) no podrá ser superior a los siguientes valores en las fechas especificadas:

<b>Año</b>	<b>Porcentaje</b>
31 de diciembre de 2011	95,00%
30 de junio de 2012	93,75%
31 de diciembre de 2012	92,50%
30 junio de 2013	91,25%
31 de diciembre de 2013	90,00%
30 de junio de 2014	88,75%
31 de diciembre de 2014	87,50%
30 de junio de 2015	86,25%
31 de diciembre de 2015	85,00%

El Tramo A del nuevo préstamo sindicado, incluye una restricción mediante la cual, la Sociedad Dominante no podrá repartir dividendos a sus accionistas hasta la completa amortización de dicho préstamo. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha otorgado prenda de primer nivel sobre sus acciones de Gecina, S.A.

Adicionalmente, se ha alcanzado un acuerdo de refinanciación con la práctica totalidad de las entidades financieras acreedoras de los préstamos bilaterales de la Sociedad, mediante la cual el vencimiento de los mismos se ha ampliado en su mayoría al 4 de agosto de 2016.

Se ha realizado el análisis indicado en la NIC 39 en cada uno de los instrumentos de deuda para determinar si la refinanciación constituye una modificación sustancial de las condiciones anteriores del pasivo financiero, concluyéndose que no se han presentado condiciones sustancialmente diferentes en relación con el pasivo financiero anterior. Asimismo, se ha realizado el análisis indicado en la CNIIF 19 sobre cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio, concluyéndose que no hay diferencia significativa entre el importe en libros del pasivo financiero cancelado por los acreedores no accionistas –cuya aportación a la ampliación de capital es poco relevante- y la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio. Adicionalmente, se ha considerado que el instrumento de patrimonio correspondiente a la opción de conversión en capital del Tramo B tendría un valor residual muy poco significativo.

### 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/IRS). 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 contrató dos IRS con entidades financieras de primer nivel para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre su crédito sindicado. El nocional de dichos derivados es de 3.021.224 miles de euros y fijan la deuda a un tipo de interés del 2,585% hasta abril de 2016. Estos derivados han sido asignados por la Sociedad en un 87,23%, estando sin asignar el 12,77% restante del nocional pendiente, que ha sido considerado como ineficaz. El gasto financiero registrado por la Sociedad Dominante en la cuenta de resultados consolidada adjunta durante el ejercicio 2011 por este concepto ha ascendido a 22.765 miles de euros.

El desglose de estas operaciones de cobertura de riesgo del tipo de interés (Interest Rate Swap) en relación a los importes nocionales y plazos es el siguiente:

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	2012	2013	2014	2015	2016	Más de 5 años
Interest Rate Swap	ago-12	33.158	-	-	-	-	
Interest Rate Swap	dic-12	68.121	-	-	-	-	
Interest Rate Swap	ago-13	45.103	45.103	-	-	-	
Interest Rate Swap	dic-13	65.550	65.205	-	-	-	
Interest Rate Swap	ene-15	94.437	89.328	83.889	-	-	
Interest Rate Swap	ene-16	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	-
Interest Rate Swap	abr-16	1.564.715	1.622.152	1.655.282	1.655.861	1.655.861	-
Interest Rate Swap	abr-16	1.285.953	1.333.157	1.360.385	1.360.861	1.360.861	-
Interest Rate Swap	abr-16	278.762	288.995	294.897	295.000	295.000	-
Interest Rate Swap	dic-18	20.388	19.382	18.278	17.068	15.746	13.522
<b>Total</b>		<b>3.515.187</b>	<b>3.522.322</b>	<b>3.471.731</b>	<b>3.387.790</b>	<b>3.386.468</b>	<b>13.522</b>

Todos los instrumentos de cobertura relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y suponen fijar la deuda cubierta en una banda media situada entre el 2,5% y el 4,9% para el ejercicio 2011.

El gasto financiero neto procedente de las operaciones con derivados y registrado al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 63.086 y 42.395 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se estima en 204.715 y 56.536 miles de euros negativos, respectivamente, que incluye 6.360 y 2.227 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio, respectivamente.

## 20. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2011		2010	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	29.506	-	29.818	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	12.139	-	13.308
Otras deudas	25.880	5.173	319.077	12.172
Ingresos diferidos	58	9.031	120	1.643
<b>Total bruto</b>	<b>55.444</b>	<b>26.343</b>	<b>349.015</b>	<b>27.123</b>

El importe registrado en el ejercicio 2010 como "Otras deudas no corrientes" correspondía, principalmente, con dos préstamos participativos concedidos por 6 de los bancos accionistas. Durante el ejercicio 2011, dichos préstamos participativos han sido capitalizados en la ampliación de capital efectuada con motivo de la reestructuración financiera del Grupo (véase Nota 17).

Adicionalmente, en este mismo epígrafe se encontraban registrados 50 millones de euros pendientes de pago procedentes de la compra del centro comercial "Vilamarina" (Barcelona), en agosto de 2008, siendo este importe la parte de la compra que estaba formalizada con un préstamo hipotecario en el que Metrovacesa estaba pendiente de subrogarse. Con fecha 14 de abril de 2011 se ha producido la subrogación de dicho préstamo, reclasificándose dicho importe al epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" del pasivo no corriente del balance de situación consolidado adjunto.

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

El epígrafe de "Ingresos diferidos" al 31 de diciembre de 2011 recoge, fundamentalmente, el margen obtenido en la venta realizada en el ejercicio 2011 de los terrenos de Palmas Altas, ubicados en Sevilla (véase Nota 15). El Grupo ha diferido dicho margen, que irá imputándose a resultados a medida que se vaya cobrando el importe de la venta a medida que se vayan ejecutando las obras de urbanización de dichos suelos.

## 21. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Proveedores	44.971	64.427
Proveedores efectos a pagar	9.935	7.700
Anticipos de clientes (Nota 14)	11.987	13.275
	<b>66.893</b>	<b>85.402</b>

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

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

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.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio			
	2011		2010	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	334.395	94%	217.253	78%
Resto	21.324	6%	61.450	22%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>355.719</b>	<b>100%</b>	<b>278.703</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	34		50	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	17.927	33%	32.595	45%

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas de “Proveedores” del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2011 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

## **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 2011 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 2011 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2008 a 2011 para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto, por el impuesto sobre sociedades, que se encuentra abierto desde el ejercicio 2007.

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 2011, 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							
	2011				2010			
	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	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	4.352	-	8.065	-	10.030	-	10.152
Créditos fiscales	417.159	-	-	-	422.250	-	-	-
Impuesto anticipado por coberturas	52.344	-	-	-	16.293	-	-	-
Impuesto anticipado	104.002	-	-	-	83.193	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	2.275	-	-	-	1.257
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	660	-	-	-	290
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	697	-	-	-	637	-	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	-	-	85	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	222	-	-	-	169
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	464.364	-	-	-	484.020	-
	<b>573.505</b>	<b>5.049</b>	<b>464.364</b>	<b>11.307</b>	<b>521.736</b>	<b>10.667</b>	<b>484.020</b>	<b>11.868</b>

**d) Conciliación de los resultados contable y fiscal**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Resultado antes de impuestos	(181.497)	(364.452)
Diferencias permanentes	(101.830)	(256.498)
<b>Base ajustada</b>	<b>(283.327)</b>	<b>(620.950)</b>
Cuota	(84.998)	(186.285)
Otros ajustes regularización Impuestos diferidos	-	(84.497)
Créditos fiscales no activados por el Grupo	46.570	-
<b>Ingreso por impuesto de sociedades</b>	<b>(38.428)</b>	<b>(270.782)</b>

Las diferencias permanentes de los ejercicios 2011 y 2010 se deben, principalmente, al resultado participado de Gecina, S.A.

Metrovacesa ha elaborado un plan de negocio cuyas principales líneas de actuación a futuro han sido revisadas por asesores y aprobadas a sus accionistas y acreedores. Dicho plan de negocio incluye hipótesis a futuro que permiten concluir que los créditos fiscales del Grupo se recuperan en un horizonte temporal más cercano que el límite que expone el BOICAC 80 en relación al registro de los créditos fiscales.

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, que generan impuestos diferidos de pasivo por importe relevante (464.364 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) el grupo no estima problemas en la recuperación de los impuestos diferidos activos reconocidos. No obstante lo anterior, en el ejercicio 2011, de acuerdo con un criterio de prudencia, el Grupo no ha reconocido la totalidad de los créditos fiscales correspondientes al ejercicio 2011

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

El detalle de las bases imponibles no registradas al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	Vencimiento
<b>Bases imponibles negativas</b>		
Ejercicio 2011	62.447	2029

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
2011	1.325
<b>Total</b>	<b>18.085</b>

Los periodos impositivos para la integración de la renta restante se extienden hasta el cumplimiento de los 75 años del periodo de amortización de las edificaciones.

**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 2011 y 2010 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	
	2011	2010
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	63.422	22.296
Pérdidas por deterioro de existencias	13.927	13.927
Imputación de gastos a resultados	-	3.619
Activación de bases imponibles negativas	417.159	422.250
Valoración de derivados a mercado	52.344	16.293
Otros	26.653	43.351
<b>Total</b>	<b>573.505</b>	<b>521.736</b>

Impuestos Diferidos Acreedores con Origen en:	Miles de Euros	
	2011	2010
Plusvalías de fusión	3.620	4.260
Diferimiento por reinversión	10.005	10.403
Plusvalías asignadas a activos	450.110	468.764
Otros	629	593
<b>Total</b>	<b>464.364</b>	<b>484.020</b>

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 2011 y 2010 de 450.110 y 471.747 miles de euros, respectivamente.

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

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
<b>Saldo al 1 de enero de 2010</b>	<b>509.209</b>	<b>739.485</b>
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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>521.736</b>	<b>484.020</b>
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	18.937	-
Regularización traspaso	-	-
Ajuste de resultados	(4.258)	-
Variación por diferimiento por reinversión	-	(398)
Variación por ajuste de fondo de comercio	-	-
Variación por amortización acelerada	(2.820)	37
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	6.080	(18.655)
Variación de otras provisiones	-	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	(5.091)	-
Variación por ajustes IAS	-	-
Valoración de derivados a mercado	36.051	-
Otros	2.870	(640)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>573.505</b>	<b>464.364</b>

### **23. Planes por retiro**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existen planes de retiro en ninguna de las empresas del Grupo Metrovacesa.

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 los ejercicios 2011 y 2010 es poco significativo.

### **24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	13.162	13.413
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	1.957	4.632
Por compra de suelos	2.082	22.693
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	24.200	34.498
Por garantías a empresas del Grupo	76	76
<b>Total</b>	<b>41.477</b>	<b>75.312</b>

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							
	2011				2010			
	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	-	-	2.715	233	-	-	13.794	-
Andalucía	24.682	13.386	2.206	292	5.570	51.748	2.142	-
Baleares	-	-	-	-	-	-	-	184
Canarias	-	-	1.196	-	-	-	1.023	36
Castilla la Mancha	1.075	887	5.548	259	-	1.248	6.035	432
Castilla y León	-	706	-	228	-	10.946	32	226
Cataluña	-	76	24.582	608	2.570	3.644	15.328	1.619
Francia	-	-	502	858	-	-	87	1.333
Galicia	-	-	-	-	-	-	8	50
Levante	-	16.454	12.079	915	7.884	60.908	12.355	908
Madrid	5.858	11.366	100.644	2.645	10.198	45.550	102.786	2.053
Murcia	-	-	7.869	-	-	326	7.895	-
País Vasco	-	-	9.719	-	-	395	9.706	-
Portugal	-	-	658	74	-	205	739	73
<b>Total</b>	<b>31.615</b>	<b>42.875</b>	<b>167.718</b>	<b>6.112</b>	<b>26.222</b>	<b>174.970</b>	<b>171.930</b>	<b>6.914</b>

El Grupo ha cerrado los ejercicios 2011 y 2010 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 42.875 y 174.970 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 13.956 y 22.957 miles de euros, respectivamente.

En la fecha del balance de situación, el Grupo ha contratado con los arrendatarios (\*) las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de euros	
	2011	2010
Menos de un año	156.306	145.134
Entre uno y cinco años	444.878	432.960
Más de cinco años	212.505	205.960
	<b>813.689</b>	<b>784.054</b>

(\*) No se incluye: rentas variables de Centros Comerciales y Hoteles, posibles renovaciones, revisiones anuales de IPC ni rentas de aparcamientos.

#### b) Coste de ventas

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

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Servicios y Otros		Total Grupo	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Coste de ventas</b>	<b>51.456</b>	<b>166.236</b>	<b>21.198</b>	<b>26.975</b>	<b>31.594</b>	<b>33.729</b>	<b>2.438</b>	<b>3.691</b>	<b>106.686</b>	<b>230.631</b>
Aprovisionamientos	5.307	5.577	172	208	104	509	-	-	5.583	6.294
Variación de existencias	48.845	172.532	-	7	30.758	32.874	-	-	79.603	205.413
Gastos de personal	-	-	577	835	-	-	-	-	577	835
Arrendamientos y cánones	-	-	-	17	-	-	-	-	-	17
Servicios exteriores:	-	-	38.108	43.969	3	-	92	152	38.2034	44.121
Reparac., conservación y Mantenimiento	-	-	31.016	33.525	-	-	46	77	31.0623	33.602
Servicios prof. independientes	-	-	505	1.125	3	-	-	-	508	1.125
Primas de seguros	-	-	566	583	-	-	-	-	566	583
Suministros	-	-	4.682	7.670	-	-	46	75	4.728	7.745
Publicidad y comercialización	-	-	1.321	1.036	-	-	-	-	1.321	1.036
Otros servicios	-	-	18	29	-	-	-	-	18	29
Tributos	-	-	14.895	14.358	-	-	-	(5)	14.895	14.353
Otros gastos de gestión corriente	19	768	1.595	2.419	727	363	2.346	3.545	4.687	7.095
Variación de provisiones	(1)	(11.922)	-	-	2	(17)	-	-	1	(11.939)
Repercusión a arrendatarios	-	-	(34.149)	(34.838)	-	-	-	-	(34.149)	(34.838)
Prestación de servicios e ingresos accesorios	(2.714)	(720)	-	-	-	-	-	-	(2.714)	(720)

### c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Sueldos, salarios y asimilados	14.032	16.242
Indemnizaciones	120	49
Seguridad Social	1.993	2.363
Otros gastos sociales	1.031	1.159
<b>Total</b>	<b>17.176</b>	<b>19.813</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2011 y 2010 ha sido de 214 y 244 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 182 y 212 respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número medio de empleados					
	2011			2010		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	6	18	24	7	20	27
Jefes y Técnicos	53	71	124	65	82	147
Administrativos y comerciales	37	21	58	38	23	61
Oficios varios y subalternos	3	5	8	2	7	9
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>115</b>	<b>214</b>	<b>112</b>	<b>132</b>	<b>244</b>

**d) Servicios exteriores**

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

	Miles de Euros	
	2011	2010
Arrendamientos y cánones	884	1.200
Servicios profesionales independientes	9.631	14.990
Primas de seguros	911	1.046
Publicidad y comercialización	463	4.157
Suministros	485	644
Otros servicios exteriores	5.395	4.062
<b>Total</b>	<b>17.769</b>	<b>26.099</b>

**e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación**

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

Sociedad	Miles de euros	
	2011	2010
<b>Entidades asociadas:</b>		
Grupo Gecina	110.371	263.448
Espacios del Norte, S.A.	-	(3)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(2.635)	1.297
L'Esplay Valencia, S.A.	-	5
Valdicsa, S.A.	(98)	(35)
Resiter Integral, S.A.	-	25
Grupo Asturcontinental	(911)	(55)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(85)	(2.299)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	(2.565)	63
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	469	320
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(356)	(555)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(1)	(31)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(2.359)	(5.682)
<b>Total</b>	<b>101.830</b>	<b>256.498</b>

**f) Ingresos y gastos financieros**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2011	2010
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de inversiones financieras	3.140	5.442
Diferencias de cambio	151	61
	<b>3.291</b>	<b>5.503</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos y otros	(239.370)	(204.147)
Gastos financieros capitalizados	8.453	9.626
	<b>(230.917)</b>	<b>(194.521)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(227.626)</b>	<b>(189.018)</b>

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 12.945 y 9.126 miles de euros a 31 de diciembre de 2011 y 2010 respectivamente.

**g) Aportación al resultado consolidado**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2011 y 2010 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	2011			2010		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración global:</b>						
Metrovacesa, S.A.	(157.372)	-	(157.372)	(205.150)	-	(205.150)
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(3.019)	-	(3.019)	2.076	-	2.076
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	(174)	-	(174)	52	-	52
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	-	-	-	(41)	-	(41)
Metroparque, S.A.	5.411	-	5.411	3.949	-	3.949
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	88	-	88	60	-	60
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	5	-	5	2	-	2
Valnim Edificaciones, S.L.	(17)	(9)	(26)	(1)	(1)	(2)
Acoghe, S.L.	(635)	-	(635)	(157)	-	(157)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	2.893	1.476	4.369	(2.931)	(3.298)	(6.229)
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	(6)	-	(6)	(11)	-	(11)
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	-	-	-	(1.531)	-	(1.531)
Metropolitana Castellana, S.L.	185	-	185	(1.768)	-	(1.768)
Metrovacesa Grundstück GmbH	(121)	-	(121)	13	-	13
Metrovacesa Deutschland GmbH	(43)	-	(43)	(569)	-	(569)
Metrovacesa Objekt GmbH	-	-	-	(509)	-	(509)
Resiter Integral, S.A.	-	-	-	(109)	-	(109)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	377	81	458	(1.835)	(456)	(2.291)
Sadorma 2003, S.L.	94	-	94	(1.325)	-	(1.325)
Global Murex Iberia, S.L.	(87)	-	(87)	(2)	-	(2)
Habitatrix, S.L.	726	-	726	(1)	-	(1)
Pentapolitano, S.A.	(19)	-	(19)	5	-	5
Metrovacesa alquileres urbanos, S.L.	913	-	913	858	-	858
Project Maple I BV	(27)	-	(27)	(22)	-	(22)
Metrovacesa Access Tower GmbH	2.013	-	2.013	(8.612)	-	(8.612)
Vertiarama, S.L.	(2)	-	(2)	(29.492)	-	(29.492)
Global Carihuela, S.A.	10.261	-	10.261	-	-	-

Sociedad	Miles de euros					
	2011			2010		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Desarrollos Estructurales Vaines, SL	(3.442)	-	(3.442)	(6.462)	-	(6.462)
Varitelia Distribuciones, SL	7.614	-	7.614	(64.894)	-	(64.894)
Vailen Management, S.L.	(5)	-	(5)	(1)	-	(1)
Promociones Vallebramen, S.L.	1.656	-	1.656	(26.655)	-	(26.655)
Jelone Holding BV	(8)	-	(8)	(9)	-	(9)
MCHG Philippen Beheer BV	513	-	513	(42)	-	(42)
Metrovacesa France	(67.381)	-	(67.381)	(532)	-	(532)
Medea, S.A.	141	55	196	(115)	(7)	(122)
Metrovacesa Mediterrané, S.A.S.	(13.888)	-	(13.888)	5.124	-	5.124
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(32)	-	(32)	523	-	523
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(35.018)	-	(35.018)	-	-	-
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	(4)	-	(4)	-	-	-
<b>Integración proporcional:</b>						
Fonfir 1, S.L.	-	-	-	83	-	83
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(20)	-	(20)	(60)	-	(60)
Inmobiliária Duque D' Avila, S.A.	(299)	-	(299)	(1.447)	-	(1.447)
Grupo Pegesa	3.008	-	3.008	(2.077)	-	(2.077)
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	(35)	-	(35)	(128)	-	(128)
Promotora Metrovacesa, S.A.	-	-	-	(1.412)	-	(1.412)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(150)	-	(150)	(312)	-	(312)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(149)	-	(149)	(313)	-	(313)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(149)	-	(149)	(313)	-	(313)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(149)	-	(149)	(313)	-	(313)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(150)	-	(150)	-	-	-

Sociedad	Miles de euros					
	2011			2010		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Puesta en equivalencia</b>						
Espacios del Norte, S.A.	-	-	-	(3)	-	(3)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(2.635)	-	(2.635)	1.297	-	1.297
L'Esplay Valencia, S.A.	-	-	-	5	-	5
Valdicsa, S.A.	(98)	-	(98)	(35)	-	(35)
Resiter Integral, S.A.	-	-	-	25	-	25
Grupo Asturcontinental	(912)	-	(912)	(55)	-	(55)
Caja Castilla La Mancha	(85)	-	(85)	(2.299)	-	(2.299)
Desarrollo Industrial, S.L.						
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	(2.565)	-	(2.565)	63	-	63
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	469	-	469	320	-	320
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(356)	-	(356)	(555)	-	(555)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(1)	-	(1)	(31)	-	(31)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(2.359)	-	(2.359)	(5.682)	-	(5.682)
Grupo Gecina	110.373	-	110.373	263.448	-	263.448
<b>Total</b>	<b>(144.672)</b>	<b>1.603</b>	<b>(143.069)</b>	<b>(89.908)</b>	<b>(3.762)</b>	<b>(93.670)</b>

#### **h) Otras ganancias y pérdidas**

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

	Miles de euros	
	2011	2010
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (Nota 2.h)	(15.869)	-
Venta de Metropark Aparcamientos, S.A.	(635)	72.949
Anticipos Grande Armeé (Nota 10)	(5.785)	-
Venta de Benicassim Golf, S.L.	-	8.438
Resiter Integral, S.A.	-	56
Otros	(3.574)	(591)
<b>Total</b>	<b>(25.863)</b>	<b>80.852</b>

#### **i) Pérdidas netas por deterioro**

El desglose del epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	2010
Eliminación Fondo de comercio Zabálburu (Nota 7)	-	(15.023)
Deterioro de inmovilizado intangible (Nota 8)	7.237	(12.319)
Deterioro del Inmovilizado material (Nota 9)	(85)	-
Otras pérdidas por deterioro	-	(777)
<b>Total</b>	<b>7.152</b>	<b>(28.119)</b>

**j) Variación de las provisiones de tráfico**

	Miles de euros	
	2011	2010
Pérdidas por deterioro de existencias (Nota 14)	(20.482)	(84.994)
Provisión para riesgos y gastos (Nota 18)	10.885	(9.339)
Provisión para insolvencias	950	4.277
Otras provisiones	562	(171)
<b>Total variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>(8.085)</b>	<b>(90.227)</b>

**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 2011 y 2010, 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 2011:**

	Miles de Euros				
	31/12/2011				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
<b>Gastos e Ingresos</b>					
<b>Gastos:</b>					
Gastos financieros (a)	39.030	-	29.284	-	68.314
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	12	-	1	-	13
Recepción de servicios	126	-	-	-	126
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	-	4.583	237	-	4.820
	<b>39.168</b>	<b>4.583</b>	<b>29.522</b>	<b>-</b>	<b>73.273</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	94	-	576	-	670
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.486	-	79	-	5.565
Prestación de servicios	150	-	-	-	150
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	724	-	-	724
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	45	-	45
	<b>5.730</b>	<b>724</b>	<b>700</b>	<b>-</b>	<b>7.154</b>

(a) Gastos financieros devengados como consecuencia de la financiación otorgada por accionistas significativos.

	Miles de Euros				
	31/12/2011				
	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)	5.209	23	-	-	5.232
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (a)	1.785.567		224.399	-	2.009.966
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	1.348.480	-	-	-	1.348.480
Garantías y avales prestados	394.276	-	224.299	-	618.575
Garantías y avales recibidos	27.101	-	7.346	-	34.447
Compromisos adquiridos (b)	1.512.330	-	80.300	-	1.592.630
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

- (a) Incluye préstamos con entidades bancarias accionistas y subrogación hipotecaria, así como préstamos de entidades bancarias capitalizados en ampliación de capital
- (b) Saldo vivo en instrumentos financieros derivados contratados con bancos accionistas.

### **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					
<b>Gastos:</b>					
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
	<b>59.435</b>	<b>-</b>	<b>12.944</b>	<b>-</b>	<b>72.379</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	422	-	127	-	549
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
	<b>18.702</b>	<b>579</b>	<b>7.672</b>	<b>1.485</b>	<b>28.438</b>

- 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

## 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 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.

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				
Juan Manuel Delibes Liniers	Banco Español de Crédito, S.A		Consejero	
	Santander Seguros		Consejero	
	Banco Español de Crédito, S.A		Director General	
José María Fernández Conquero	Popular Bolsa S.A	-	Consejero	-
	Popular de Mediaciones S.A	-	Consejero	-
	Popular de Comunicaciones S.A.U	-	Administrador Solidario	-
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	GED Real Estate Eastern Investments, S.A.	52,17%		
	Realia Business, S.A.		Consejero	
	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				
Vitalino Nafría Aznar	BBVA Bancomer (México)		Consejero	
Eduardo Paraja Quirós	Prosegur Compañía de Seguridad, S.A.		Consejero	
Sixto Jiménez Muniain	Gecina	0,0001% Directa	Vocal dominical Miembro Comité Auditoría	
	Innoliva, S.A.		Consejero	
	Argenol		Consejero	
	Tuttipasta		Presidente	
	Riberebro		Consejero	
Remigio Iglesias Surribas	Reintegra, S.A.	-	Consejero	
	Banco Santander, S.A.	-	Director Gral. Adjunto	
Juan Jiménez Delgado	Solvía Gestio Inmobiliaria, S.L.U.		Consejero	
	Solvía development, S.L.U.		Consejero	
	Solvía estate S.L.U.		Consejero	
	Solvía hotels S.L.U.		Consejero	
	Solvía housing S.L.U.		Consejero	
	Solvía properties S.L.U.		Consejero	

### Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ascendió a 1.908 miles de euros (1.993 miles de euros en 2010), según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2011	2010
Sueldos, retribución fija	900	900
Retribución variable	250	336
Atenciones Estatutarias	687	687
Indemnizaciones	-	-
Dietas	41	49
Otros	30	21
<b>Total</b>	<b>1.908</b>	<b>1.993</b>

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de las cantidades anteriormente reseñadas es el siguiente:

Consejero	Tipo	Miles de euros	
		2011	2010
<b>Retribución de los Consejeros en su condición de Consejero</b>			
Vitalino Nafría Aznar	Presidente – Otros externos	500	500
Eduardo Paraja Quirós	Consejero delegado	50	50
Sixto Jiménez Muniaín	Independiente	117	120
Alberto Peña Pesqueira	Independiente	61	66
José María Fernández Conquero	Dominical	-	-
Juan Manuel Delibes Liniers	Dominical	-	-
Antonio José Béjar González	Dominical	-	-
Juan Jiménez Delgado	Dominical	-	-
Remigio Iglesias Surribas	Dominical	-	-
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Dominical	-	-
<b>Retribución de Consejeros Ejecutivos en su condición de Directivos</b>			
Eduardo Paraja Quirós	Director General	1.171	1.248
Prima del seguro de accidente de Consejeros		9	9
<b>Total</b>		<b>1.908</b>	<b>1.993</b>

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto de los miembros de Consejo de Administración asciende en los ejercicios 2011 y 2010 a 20 y 11 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-m).

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 2011 y 2010 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros									
		2011					2010				
		Retribuciones Salariales			Otras Retribu- ciones	Total	Retribuciones Salariales			Otras Retribu- ciones	Total
2011	2010	Fijas	Variable	Total			Fijas	Variables	Total		
8	10	1.964	609	2.573	102	2.675	2.059	402	2.461	893	3.354

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 2011 y 2010 a 23 miles de euros en ambos ejercicios.

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 2011 y 2010 ha sido de 48 y 45 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, siendo la fecha de referencia a efectos de acreditar el cumplimiento de objetos, en su caso, el 31 de diciembre de 2012 y el importe total máximo posible de 13 millones de euros. Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se ha 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 miles de euros al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

### **28. Retribución a los auditores**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010 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 2011:**

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal Deloitte, S.L.	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	398	49
Otros servicios de Verificación	35	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>433</b>	<b>49</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	68	-
Otros Servicios	34	2.175
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>102</b>	<b>2.175</b>
<b>Total Servicios</b>	<b>535</b>	<b>2.224</b>

**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	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>457</b>	<b>54</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	97	1.889
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>97</b>	<b>1.889</b>
<b>Total Servicios</b>	<b>554</b>	<b>1.943</b>

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 maximiza 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, centros comerciales y hoteles).

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 Notas 16 y 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 de Estrategia y Finanzas, 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 2011 asciende a 8.156 miles de euros (10.108 miles de euros al 31 de diciembre de 2010).

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, 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 2012. 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 2012, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

<b>Presupuesto de tesorería</b>	<b>Miles de euros</b>
<b>Disponible en tesorería y líneas de crédito</b>	<b>27.595</b>
Cobros promociones	16.659
Cobros por rentas netas	160.780
Desinversiones en activos fijos	55.914
Dividendos de Gecina	79.363
Otros cobros de operaciones	11.286
<b>Total cobros</b>	<b>324.002</b>
Pagos promociones	(27.213)
Inversiones en activos fijos	(50.233)
Aportación a participadas	(2.144)
Amortización principal préstamos	(15.726)
Intereses, derivados e impuestos	(183.414)
Personal y gastos generales	(37.742)
<b>Total pagos</b>	<b>(316.472)</b>
<b>Total cobros menos pagos</b>	<b>7.530</b>
<b>Superavit/(Necesidad) de financiación</b>	<b>35.125</b>

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2012 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permiten concluir que, después de la reestructuración financiera realizada en el ejercicio 2011, el grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

## **Riesgo de 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 mitigan 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 2011 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 7.130 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.

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

#### ***Riesgo de tipo de cambio***

Al 31 de diciembre de 2011, el Grupo Metrovacesa no tiene una exposición significativa por riesgo de tipo de cambio.

### **31. Hechos posteriores**

La aprobación del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sistema financiero, puede tener efectos eventuales sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios. La aprobación del mencionado Real Decreto y los impactos potenciales que se puedan derivar del mismo en relación con el valor de mercado de los activos inmobiliarios se considera por el Grupo como un hecho posterior que evidencia condiciones que no existían a la fecha cierre del ejercicio y, por lo tanto, no se ha considerado en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2011, que han sido preparadas tomando en consideración las valoraciones de expertos independientes disponibles al 31 de diciembre de 2011.

La sociedad Desarrollos Estructurales Vaines, S.L., participada al 100% por la Sociedad Dominante, presentó con fecha 29 de noviembre de 2011 ante el Juzgado de lo Mercantil de Madrid su situación de insolvencia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5 bis y 15.3 de la Ley 22/2003 Concursal, con objeto de agotar el plazo legal para alcanzar los pertinentes acuerdos con sus acreedores tendentes a solucionar dicha situación.

Transcurrido el plazo de 3 meses recogido en la señalada legislación, y el plazo adicional de 30 días contemplado en la misma, no ha sido posible alcanzar los acuerdos necesarios para solventar la situación de insolvencia, motivo por el cual con fecha 28 de marzo de 2012 los Administradores de dicha mercantil han decidido presentar ante el mismo Juzgado la solicitud de Concurso Voluntario de Acreedores.

En tanto la Sociedad Dominante tiene registrada provisión suficiente por la totalidad de su participación y por los saldos mantenidos con esta participada, los Administradores de la Sociedad no esperan que se manifiesten riesgos ni pasivos significativos en relación con la situación de esta filial.

Con fecha 20 de marzo de 2012 expiró el plazo de espera ("Stand-still") concedido por las entidades avalistas que aportaron los fondos correspondientes a la adquisición del inmueble denominado Grande Armée (véase Nota 10). No obstante, con fecha 29 de marzo de 2012 se ha conseguido refinanciar en cantidad suficiente el reembolso de la cantidad ejecutada, sin que por tanto se incumplan los términos acordados en la nueva estructura de su préstamo sindicado (véase Nota 19).

## Anexo I

### “Perímetro de consolidación”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/11 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2011	2010			
<b>Grupo o multigrupo:</b>							
<b>Centros Comerciales-</b>							
Centros Comerc. Metrop., S.A. (CCM) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	61	Metrovacesa	Deloitte,S.L.
Metroparque, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/Euesa	Deloitte ,S.L.
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	50%	50%	22.805	CCM	ACR
La Vital C.C.y de Ocio, S.L. (1)	Madrid	C. Comercial	80%	80%	14.021	CCM/Euesa	Deloitte ,S.L.
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	PKF & A. SROC
<b>Construcción y venta-</b>							
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	100	Metrovacesa	-
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	1.401	Metrovacesa	PKF & A.SROC
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	5.436	Metrovacesa	Pinto & Palma SROC
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	P.I Margen Derecha	-
Promotora Cántabro Leonesa, S.A. (2)	Madrid	Const. Y Venta	50%	50%	224	Metrovacesa	-
Valnim Edificaciones, S.L. (1)	Madrid	Const. Y Venta	63%	63%	153	Metrovacesa	-
Promociones Vallebramen, S.L. (1)	Madrid	Const. Y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Metrovacesa Inmuebles y Promoc., S.L. (1)	Madrid	Const. Y Venta	100%	-	37.296		
<b>Naves industriales-</b>							
Grupo Pegesa (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	6.536	Metrovacesa	Attest
<b>Oficinas-</b>							
Metropolitana Castellana, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Euesa/CCM/MVC	Deloitte,S.L.
Metrovacesa Access Tower, GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	33.566	Metrovacesa	-
Mchg Philippen Beheer, BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	100%	-	Jelone	-
<b>Otras-</b>							
Expl. Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelería	100%	100%	249	Metrovacesa	-
Acoghe, S.L. (1)	Madrid	Hotelería	100%	100%	382	Metrovacesa	-
Holding Jaureguizahar 2002, S.A. (1)	Madrid	Holding	100%	100%	12.711	Metrovacesa	-
Desarrollo Infraestructuras de Castilla, S.A. (1)	Valladolid	Gestión agua	100%	100%	60	Metrovacesa	-
Metrovacesa Grundstück, GmbH (1)	Berlin	Holding	100%	100%	184	Metrovacesa	-
Metrovacesa Deutschland, GmbH (1)	Berlin	Holding	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Sadorma 2003, S.L. (1)	Las Palmas	Hotelería	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	Deloitte, S.L.
Global Murex Iberia, S.L. (1)	Madrid	Const. Y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	24.292	Metrovacesa	-
Habitatrix, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	673	Metrovacesa/CCM	-
Pentapolitano, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	76.271	Metrovacesa/CCM	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U.(1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	34.901	Metrovacesa	Deloitte,S.L.
Project Maple I BV (1)	Holanda	Holding	100%	100%	-	Pentapolitano	-
Vertiarama S.L. (1)	Madrid	Holding	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-

Global Carihuela, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	12.604	Metrovacesa/CCM	-
Desarrollos Estructurales Vaines, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Varitelia Distribuciones, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Vailen Management, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Konigsalle, Sociedad Civil (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	4	Vertiarama/Global Carihuela	-
Jelone Holding, BV (1)	Holanda	Holding	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Metrovacesa France, S.A.S. (1)	Paris		100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Medea, S.A. (1)	Paris		97%	97%	2.505	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S. (1)	Paris		100%	100%	-	Metrovacesa/Mvc France	KPMG
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	42%	13.731	Metrovacesa	Ábaco
<b>Asociadas:</b>							
C.C.M Desarrollo Industrial, S.L. (3)	Toledo	Suelo Industrial	44%	40%	-	Metrovacesa	Auditest
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	1.049	Metrovacesa	ECT, S.L.
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const y Venta	45%	45%	1.260	Metrovacesa	Fides Auditores
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'Esplai Valencia, S.L (3).	Valencia	Const. y Venta	37%	37%	225	Metrovacesa	-
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	45%	45%	18.110	Metrovacesa	Attest
Grupo Asturcontinental (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	45%	534	Metrovacesa	Audiastur
Grupo Promociones Coto de los Ferranes (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	45%	2.284	Metrovacesa	Audiastur
P. Margen Derecha, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	73%	73%	13.050	Metroparque/Jaureguizahar	-
Grupo Gecina (3)	Paris	Alquiler	27%	27%	1.452.354	Metrovacesa	PwC-Mazars
<b>No consolidadas:</b>							
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	
U. Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Const. y Venta	10%	10%	1.782	Metrovacesa	
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	5%	6	Vertiarama	
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	5%	6	Vertiarama	
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	5%	6	Vertiarama	
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	5%	6	Vertiarama	
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	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 2011

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

De los resultados correspondientes al ejercicio 2011 destacan los siguientes hechos:

- Las pérdidas atribuibles se sitúan en 144,7 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 138,5 millones de euros (562 millones de euros en el ejercicio 2010), así como al resultado financiero negativo neto de 227,6 millones de euros (189,0 millones de euros en el ejercicio 2010), incremento motivado en gran medida por la ineficiencia de parte de los instrumentos de cobertura de tipo de interés, que se han visto minoradas por la aportación de resultados de la actividad ordinaria (margen bruto de 141,6 millones de euros en 2011 frente a 149,4 millones de euros en 2010) y la aportación de resultados de Gecina (110,4 millones de euros en 2011, frente a 262 millones de euros en 2010, sin efecto fiscal alguno).
- El margen bruto de la compañía asciende a 141,6 millones de euros, lo que supone una disminución del 5% frente al obtenido en el ejercicio 2010 como consecuencia de:
  - Una menor aportación del negocio de alquiler (los ingresos por alquiler se han visto reducidos en un 2,4% respecto a 2010) debido, principalmente, por las ventas de activos llevadas a cabo en el pasado ejercicio (edificio de oficinas en Düsseldorf, - Alemania-, complejo Triángulo Princesa y la división de aparcamientos).
  - Una menor contribución del negocio de promoción residencial, cuyos ingresos totales han descendido un 75% respecto a 2010.
- Los gastos de estructura se sitúan en 34,9 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 17,2 millones de euros, debido al proceso de reestructuración llevado a cabo.
- El EBITDA antes de revalorización de activos es de 111,8 millones de euros (88,5 millones de euros en 2010) lo que permite a la compañía alcanzar un margen sobre ingresos del 45%, superior al obtenido en 2010 del 23,3%.
- La deuda financiera neta es de 5.033,4 millones de euros (5.725,8 millones de euros en 2010) al cierre del ejercicio 2011, con una reducción respecto al ejercicio anterior de 692,4 millones de euros, fruto de la finalización del proceso de reestructuración financiera llevado a cabo en el ejercicio.

### **Margen bruto y resultado operativo**

Los ingresos totales ascienden a 248,3 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 141,6 millones de euros en el ejercicio 2011. Destacar el ligero incremento del margen de alquileres, que pasa del 84% en 2010 al 87% en 2011, en un ejercicio especialmente difícil por la situación general del sector.

Los gastos de estructura se sitúan en 34,9 millones de euros (45,7 millones de euros en el ejercicio anterior), un descenso del 24% respecto a los del ejercicio 2010. Los gastos generales, de 17,8 millones de euros, reflejan la contención de gastos de la compañía (25,9 millones de euros en el ejercicio anterior), mientras que los gastos de personal (17,2 millones de euros en 2011, frente a 19,8 en 2009) continúan reduciéndose debido al proceso de reestructuración llevado a cabo durante los tres últimos ejercicios.

## 2. Factores de riesgo

El apartado D. "Sistemas de control de riesgos" del Informe Anual de Gobierno Corporativo, que es parte integrante del presente Informe de Gestión, incluye una descripción completa de los factores de riesgo identificados para el Grupo Metrovacesa y de la Política de Control y Gestión de Riesgos.

## 3. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante posee 253.327 acciones propias representativas de un 0,03% del capital social de Metrovacesa, S.A. (680.977 acciones propias representativas de un 0,98% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2010). El valor nominal de dichas acciones asciende a 379.991 euros (1.021.466 euros a 31 de diciembre de 2010), siendo el precio medio de adquisición 1,84 euros (34,64 euros durante el ejercicio 2010).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2011 y 2010 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital (*)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>709.037</b>	<b>33.650</b>	<b>1,02%</b>
Compras	302.765	3.590	
Ventas	(330.825)	(13.655)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>680.977</b>	<b>23.585</b>	<b>0,98%</b>
Compras	2.391.508	4.399	
Ventas	(2.819.158)	(27.696)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>253.327</b>	<b>288</b>	<b>0,03%</b>

(\*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2011 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. Las operaciones más significativas se corresponden con las correspondientes a la conversión en capital social de determinados préstamos y créditos (sindicado, bilaterales y participativos) consecuencia del proceso de reestructuración financiera llevado a cabo durante el ejercicio 2011.

## 5. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio diferentes a los señalados en la Nota 31 de la Memoria adjunta.

## 6. Perspectivas 2012

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 2012.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2012 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permite concluir que el grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

## **7. Instrumentos financieros**

Según se indica en 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 2011 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

## **9. Información legal del artículo 61 bis de la Ley del Mercado de Valores**

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, y forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante de informe de gestión consolidado del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2011.

## **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 2011, 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](http://www.cnmv.es)) y de la página corporativa de la Sociedad ([www.metrovacesa.es](http://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 2011.

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 2011 y recogido igualmente todo ello en 94 hojas de papel, numeradas, que comprenden de la número 1 a la 94 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, 29 de marzo de 2012

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 Manuel Delibes Liniers  
Vocal

---

D. Antonio José Béjar González  
Vocal

---

Imogestión y Patrimonios, S.A. Representada por  
D. Manuel Lagares Gómez-Abascal  
Vocal

---

D. D. Remigio Iglesias Surribas  
Vocal

---

D. José María Fernández Conquero  
Vocal

---

D. Sixto Jiménez Muniáin  
Vocal

---

D. Alberto Peña Pesqueira  
Vocal

---

D. Juan Jiménez Delgado  
Vocal