

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (CNMV)

DIRECCIÓN GENERAL DE MERCADOS

**Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009130655 16/10/2009 14:46**


C/ Marqués de Villamagna, 3

28001 - MADRID

Madrid, 16 de Octubre de 2009

ASUNTO: INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PREVIAMENTE PUBLICADA CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DE 2009

Muy Sres. nuestros:

En respuesta a su solicitud, y como complemento a la información pública periódica correspondiente al primer semestre de 2009, remitida a la C.N.M.V. con fecha 28 de agosto de 2009, a continuación les acompañamos la presente información, con objeto de que sea incluida en la sección II. "INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PREVIAMENTE PUBLICADA".

1. SITUACIÓN PATRIMONIAL DE METROVACESA, S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2009

La situación patrimonial de Metrovacesa, S.A. considerando el efecto neto de las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias en el cálculo del patrimonio neto es el siguiente:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de Metrovacesa, S.A.	(126.515)
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	39.423
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución	(87.093)
<i>Menos de forma excepcional en los ejercicios 2008 y 2009</i>	
<i>Provisiones por deterioro registradas al cierre del período por inmovilizado material (Netas de impuestos) (*)</i>	41.258
<i>Provisiones por deterioro registradas al cierre del período por inversiones inmobiliarias (Netas de impuestos)(*)</i>	11.821
<i>Provisiones por deterioro registradas al cierre del período por existencias (Netas de impuestos)(*)</i>	37.109
<i>Provisiones (para riesgos y gastos e inmovilizado financiero) que están vinculadas a cubrir el riesgo de los fondos propios negativos de filiales del grupo Metrovacesa, motivadas a su vez exclusivamente por provisiones por deterioro de activos inmobiliarios (Netas de impuestos)(*)</i>	161.700
Patrimonio neto al 30 de Junio de 2009 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA	164.796

(*) Tipo impositivo del 30%.

El cuadro anterior ha sido elaborado teniendo en cuenta que, a efectos de la causa de disolución, la Sociedad ha entendido que:

- Las provisiones de años anteriores podrían incluirse en el cómputo de la causa de disolución. Considerando estas provisiones en el cálculo, la Sociedad no estaría en causa de disolución aun considerando el efecto fiscal de todas las provisiones.
- Metrovacesa tiene registradas, con cargo a los resultados del ejercicio 2008 y del período terminado el 30 de Junio de 2009, unos 231 millones de euros, aproximadamente, en diferentes provisiones (para riesgos y gastos e inmovilizado financiero) que están vinculadas a cubrir el riesgo de los fondos propios negativos de filiales del grupo Metrovacesa, motivadas a su vez exclusivamente por provisiones por deterioro de activos inmobiliarios.

La Sociedad ha mantenido los mismos criterios aplicados en las cuentas anuales de 2008 y, además, se fundamenta en un dictamen legal solicitado en su día a la firma de abogados URIA & MENENDEZ, en el que concluye que dichas provisiones deben incluirse en el cálculo de la causa de disolución. Dicha opinión se basa en la finalidad y el espíritu de la norma, sus antecedentes y la realidad societaria a la que debe ser aplicada.

Considerando estas provisiones en el cómputo del patrimonio neto al 30 de Junio de 2009 la Sociedad no estaría en causa de disolución.

ESTIMACIÓN DE VALORACIONES DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

Tal y como se indica en distintas Notas de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados al 30 de junio de 2009, remitidos a la C.N.M.V. con fecha 28 de agosto de 2009, dentro del proceso de reestructuración del endeudamiento del Grupo Metrovacesa, *"está en proceso de actualización la solicitud de valoraciones actualizadas, motivo por el cual a 30 de junio de 2009 la sociedad no ha solicitado a expertos independientes una valoración actualizada de sus activos inmobiliarios"*.

Asimismo, en el Informe Especial igualmente remitido a la C.N.M.V. con fecha 28 de agosto de 2009, en cumplimiento de lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992, se manifiesta la posición del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en relación con la actualización de las salvedades incluidas en el informe de auditoría emitido con fecha 12 de febrero de 2009, haciéndose constar lo siguiente:

"En el contexto de la reestructuración de la deuda de la Sociedad [...], se ha iniciado un nuevo proceso de valoraciones con expertos externos independientes, a los que se les solicitarán informes certificados de valor. Dichas valoraciones actualizadas deben ser lo más cercanas posibles al cierre de la refinanciación, que se estima pueda tener lugar en el cuarto trimestre del ejercicio 2009. Por dicho motivo, y al efecto de no duplicar gastos ni esfuerzos innecesariamente, lo que iría en perjuicio de la propia Sociedad, los administradores han decidido no solicitar valoraciones externas certificadas a junio de 2009.

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

Por tanto, la Sociedad no descarta que las valoraciones de los expertos independientes puedan reflejar ajustes a los activos inmobiliarios respecto a los valores reflejados en los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados al 30 de junio de 2009. No obstante, y en ausencia de dichas valoraciones en el momento de realizar la formulación de los mismos se estimó razonable mantener los valores existentes en el cierre del ejercicio 2008 hasta tanto se obtengan las nuevas valoraciones previstas para el cuarto trimestre de 2009.

* * * * *

Atentamente,

Metrovacesa, S.A.

p.p. D. Jesús Pérez Rodríguez

Director Financiero