

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Resumidos
Consolidados e Informe de
Gestión correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2009

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

BALANCES DE SITUACIÓN RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2009	31/12/2008	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2009	31/12/2008
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio	5.a	16.151	16.151	Capital social	12	104.480	104.480
Activos intangibles	5.b	7.150	7.971	Reservas de la Sociedad Dominante	12	(92.400)	107.748
Inmovilizado material	6	39.187	1.079.018	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	12	1.741.455	2.270.459
Inversiones inmobiliarias	7	4.626.499	3.907.757	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	12	36.873	49.314
Inversiones en empresas asociadas	8	1.798.659	1.970.113	Diferencias de conversión	12	(4.097)	172
Activos financieros no corrientes	9	66.311	355.871	Ajustes en patrimonio por valoración	12	(38.372)	(11.982)
Activos por impuestos diferidos	17	509.209	331.327	<i>Menos: Acciones de la Sociedad Dominante</i>	12	(33.650)	(38.167)
Otros activos no corrientes		460	612	<i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	12	-	-
Total activo no corriente		7.063.626	7.668.820	Beneficios consolidados del ejercicio		(879.751)	(737.583)
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		834.538	1.744.440
				Intereses minoritarios	12	44.949	53.985
				Total patrimonio neto		879.487	1.798.425
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones	13	163.201	164.062
				Deudas con entidades de crédito	14	1.973.663	2.275.372
				Acreeedores por arrendamientos financieros		-	116
				Otros pasivos no corrientes	15	373.348	190.255
				Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	17	739.485	852.962
				Total pasivo no corriente		3.249.697	3.482.767
				PASIVO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito	14	4.021.416	3.882.092
				Acreeedores por arrendamientos financieros	14	131	214
				Obligaciones y otros valores negociables		-	-
				Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	354.042	218.536
				Administraciones Públicas acreedoras	17	32.301	59.457
				Provisiones	13	55.480	65.891
				Otros pasivos corrientes	15	33.597	20.006
Total activo corriente		1.562.525	1.858.568	Total pasivo corriente		4.496.967	4.246.196
TOTAL ACTIVO		8.626.151	9.527.388	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		8.626.151	9.527.388

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de euros)

	Nota	31/12/2009	31/12/2008
Ventas	19	573.495	723.777
Coste de las ventas	19	(375.117)	(336.776)
Gastos de personal		(36.811)	(44.913)
Dotación a la amortización	19	(7.053)	(8.245)
Servicios exteriores	19	(42.949)	(61.083)
Variación de las provisiones de tráfico	19	(102.858)	(53.322)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	7	(2.139)	(54.845)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.568	164.593
Ingresos financieros		4.206	20.977
Gastos financieros	14	(224.140)	(383.159)
Gastos financieros capitalizados	7 y 10	27.455	60.274
Diferencias de cambio		4.385	(68.838)
Pérdidas netas por deterioro	19 y 7	(144.306)	(252.581)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(53.432)	(191.414)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	7	(702.536)	(335.865)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	8	(79.324)	(7.913)
Otras ganancias o pérdidas		(4.402)	(4.098)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.165.526)	(998.024)
Impuesto sobre las ganancias	17	276.743	267.509
RESULTADO DEL EJERCICIO		(888.783)	(730.515)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(879.751)	(737.583)
Intereses minoritarios		(9.032)	7.068
Beneficio por acción:			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico		(11,81)	(10,54)
Diluido		(11,81)	(10,54)

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

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Miles de euros)

	Capital social	Reservas	Ajustes por valoración	Acciones de la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Resultado	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldos al 1 de enero de 2008	104.480	1.317.390	1.596	(968)	(139.307)	1.255.042	2.538.233	49.315	2.587.548
Diferencias de conversión	-	1.400	-	-	-	-	1.400	-	1.400
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(13.578)	-	-	-	(13.578)	-	(13.578)
Resultado neto del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	(737.583)	(737.583)	7.068	(730.515)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	1.400	(13.578)	-	-	(737.583)	(749.761)	7.068	(742.693)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(37.199)	-	-	(37.199)	-	(37.199)
Distribución del resultado 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A reservas	-	1.115.735	-	-	-	(1.115.735)	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	139.307	(139.307)	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	(6.833)	-	-	-	-	(6.833)	(2.398)	(9.231)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	104.480	2.427.692	(11.982)	(38.167)	-	(737.583)	1.744.440	53.985	1.798.425
Saldos al 1 de enero de 2009	104.480	2.427.692	(11.982)	(38.167)	-	(737.583)	1.744.440	53.985	1.798.425
Diferencias de conversión	-	(4.269)	-	-	-	-	(4.269)	-	(4.269)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(26.390)	-	-	-	(26.390)	-	(26.390)
Resultado neto del ejercicio 2009	-	-	-	-	-	(879.751)	(879.751)	(9.032)	(888.783)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	(4.269)	(26.390)	-	-	(879.751)	(910.410)	(9.032)	(919.442)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	4.517	-	-	4.517	-	4.517
Distribución del resultado 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A reservas	-	(737.583)	-	-	-	737.583	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	(4.009)	-	-	-	-	(4.009)	(4)	(4.013)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	104.480	1.681.831	(38.372)	(33.650)	-	(879.751)	834.538	44.949	879.487

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de euros)

	Nota	31/12/2009	31/12/2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	19	(888.783)	(730.515)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Diferencias de conversión	12	(4.269)	1.400
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	(37.700)	(19.397)
- Efecto impositivo	12	11.310	5.819
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(30.659)	(12.178)
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(919.442)	(742.693)
a) Atribuidos a la entidad dominante		(910.410)	(749.761)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(9.032)	7.068

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 2009 Y 2008

(Miles de euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	6.568	164.593
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	7.053	8.245
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	102.858	53.322
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	2.139	54.845
Resultado ajustado	118.618	281.005
Pagos por impuestos (-)	(24.828)	(42.895)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	226.561	66.202
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	56.796	5.125
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	2.843	124.047
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	12.235	(269.992)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	13.591	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	405.816	163.492
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	-	(5.426)
Activos materiales	-	(233.979)
Inversiones inmobiliarias	(658.147)	(22.772)
Activos financieros	-	(188.617)
Participaciones, activos financieros y otros	-	-
	(658.147)	(450.794)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	1.652	23.280
Activos intangibles	-	-
Activos materiales	11.038	-
Inversiones inmobiliarias	87.950	1.693.186
Activos financieros	263.170	-
Otros activos	152	-
	363.962	1.716.466
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	-	2.718
	-	2.718
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	(294.185)	1.268.390
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	-	(140.003)
Amortización neta de deudas con entidades de crédito (-)	(162.584)	(1.067.022)
Intereses cobrados y pagados netos	(234.424)	(385.200)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	4.517	(37.199)
	(392.491)	(1.629.424)
Obtención neta de nueva financiación con entidades de crédito (+)		
Dividendos cobrados (+)	87.391	-
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	183.093	79.997
Otros pagos/cobros por inversiones financieras corrientes y otros	-	67.238
	270.484	147.235
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(122.007)	(1.482.189)
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)		
		(68.838)
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)		
	(10.375)	(50.307)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	40.162	90.469
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	29.787	40.162

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros
Resumidos consolidados correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2009

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros resumidos consolidados y otra información

a) Introducción

Metrovacesa, S.A., se constituyó bajo la denominación de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. mediante escritura otorgada el 27 de marzo de 1935. Con fecha 1 de agosto de 1989 se formalizó la absorción por parte de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. de la Compañía Urbanizadora Metropolitana, S.A. e Inmobiliaria Vasco Central, S.A., cambiando simultáneamente la denominación social por la de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. La Junta General de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 1998 acordó cambiar la denominación de la Sociedad por la de Metrovacesa, S.A. El 26 de octubre de 2000 se otorgó escritura pública de fusión de Metrovacesa, S.A. y Gesinar Rentas, S.L. mediante absorción de la segunda por la primera. Los efectos contables de la fusión fueron 1 de mayo de 2000.

Con fecha 17 de noviembre de 2003 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Metrovacesa, S.A. (Sociedad Absorbente) y Metrovacesa de Viviendas, S.L. (Unipersonal), Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Unipersonal) y Metrovacesa Residencial, S.A. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas), con efectos contables 1 de enero de 2003, fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideraron realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

Con la misma fecha de la fusión anterior, se otorgó la escritura de fusión por absorción por Metrovacesa, S.A. como sociedad absorbente y Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, S.A. (en lo sucesivo Bami) como sociedad absorbida. Dicha fusión se produjo por extinción de la personalidad jurídica de esta última, y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente con efectos contables 1 de enero de 2003, fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideraron realizadas por cuenta de la sociedad absorbente.

Con fecha 28 de abril de 2008, se produjo la fusión de Metrovacesa, S.A (Sociedad absorbente) con las siguientes sociedades del grupo Metrovacesa: Metrovacesa Rentas, S.A.U., Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.U., Iruñesa de Parques Comerciales, S.A., La Maquinista Vila Global, S.A.U., Zingurmun Iberia, S.L.U., Inmobiliaria Zabálburú Gestora de Comunidades, S.A.U., Star Inmogestión, S.A.U., Loin, S.A.U., y Monteburgos, S.L.U.

Los datos relativos a dichas fusiones así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas se incluyeron en las Cuentas Anuales de los ejercicios correspondientes.

Objeto social

Metrovacesa, S.A., como Sociedad Dominante y las sociedades dependientes tienen como objeto social conforme al artículo 2º de los Estatutos Sociales:

1. La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.
2. La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
3. El desarrollo de actuaciones, bien directamente o a través de las sociedades filiales, de:
 - a. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros.

- b. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
 - c. Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.
4. Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el capital de otras Sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

Metrovacesa, S.A. cotiza en los mercados secundarios organizados de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao.

Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria

Con fecha 19 de febrero de 2007 los accionistas significativos de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometían a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación societaria. Algunas de dichas actuaciones se instrumentaron posteriormente mediante la ejecución de acuerdos por parte del Consejo y la Junta General de Metrovacesa, S.A. En este sentido, con fecha 19 de septiembre de 2007 se aprobó la formulación de la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de acciones propias por parte de Metrovacesa, S.A. y reducción de capital en Metrovacesa, S.A. con devolución de aportaciones en especie a los accionistas. Como resultado de la OPA, Metrovacesa, S.A. transmitió un 41,36% del capital de Gecina conservando una participación del 26,99% de la empresa francesa. Asimismo, con fecha 5 de diciembre de 2007 se hizo efectiva la reducción de capital señalada con anterioridad mediante la amortización de las acciones propias adquiridas en la Oferta Pública de Adquisición por un importe de 66.047.208 euros suponiendo un total de 44.031.955 acciones de Metrovacesa, S.A. Finalmente, con fecha 14 de diciembre de 2007, se realizó la venta de determinados activos en España de Metrovacesa a la sociedad "Bami Newco, S.A", controlada por los Señores Rivero y Soler (antiguos accionistas de Metrovacesa), por un precio de 512 millones de euros.

Del plan de separación societaria inicial quedó pendiente al 31 de diciembre de 2008 la última fase del mismo, la denominada "Vertiente francesa" del acuerdo de separación, correspondiente a la filialización de activos de Gecina, S.A. en una sociedad cotizada francesa, por un importe neto de 1.800 millones de euros, aproximadamente, y formulación de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) de las acciones propias por parte de Gecina, y reducción de su propio capital, siendo la contraprestación acciones de la mencionada sociedad cotizada francesa.

Como consecuencia del acuerdo de separación societaria mencionado en los párrafos anteriores, desde el 30 de junio de 2007, fecha de aprobación del mismo por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa S.A., Gecina, S.A fue considerada como una actividad interrumpida de acuerdo con la NIIF 5.

Con fecha 7 de abril de 2009 el Consejo de Administración de Gecina comunicó su decisión de abandonar la aplicación de la "Vertiente francesa" del Acuerdo de Separación.

El 10 de junio de 2009 Metrovacesa S.A. publicó un Hecho Relevante comunicando que, una vez analizado el conjunto de circunstancias concurrentes y sin perjuicio de sus efectos, no era posible completar la ejecución del acuerdo de separación consistente en la aportación a Metrovacesa, S.A. de determinados inmuebles propiedad de Gecina, S.A.

Por este motivo, al paralizarse definitivamente el Acuerdo, la participación actual de Metrovacesa en la filial francesa en un 26,86% ha pasado a integrarse por el método de la participación ó de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo, ya que cumple los requisitos establecidos en el párrafo 13 de la IAS 28 (véase Nota 4). Dentro de dichos requisitos podemos señalar que Metrovacesa actualmente es el accionista individual más significativo, posee más de un 20% de dicha sociedad, tiene cinco consejeros propuestos por Metrovacesa en el Consejo de Administración de la Sociedad y los Administradores de la Sociedad no contemplan la venta de dicha participación a corto plazo.

La participación por puesta en equivalencia de Gecina se ha valorado inicialmente a su Net Asset Value (Nav) al 30 de junio de 2009, que ajustado al porcentaje de participación de Metrovacesa en Gecina (26,86%) ascendía a 1.786.357 euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado adecuado el registro de la participación de Gecina a su NAV ante la impracticabilidad y poca representatividad para los

usuarios de los estados financieros de calcular retroactivamente la puesta en equivalencia de Gecina desde el momento de considerarse actividad discontinuada (véanse Notas 1.f y 4).

Acuerdo de cambio de accionariado.

Con fecha 3 de diciembre de 2008 el accionista de control de la Sociedad dominante en dicho momento (la familia Sanahuja) comunicó haber alcanzado un acuerdo con seis entidades financieras (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Banco Santander, S.A., y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) para la reestructuración parcial de la deuda que dichas entidades le tenían concedida (el contrato de dación). Por el acuerdo alcanzado, y en pago de las deudas contraídas con dicho accionista significativo, se acordó la entrega a las entidades acreedoras de 38.137.147 acciones de Metrovacesa, S.A., sociedad dominante del Grupo Metrovacesa, que representaban el 54,75% del capital social. Asimismo, algunas de esas entidades financieras acordaron comprar 7.500.000 acciones adicionales de Metrovacesa, representativas del 10,77% del capital social de Metrovacesa, S.A.

Con fecha 30 de enero de 2009 se formalizó el contrato de dación en pago de acciones entre dicho accionista y las entidades financieras, ratificándose el acuerdo el día 20 de febrero de 2009.

El acuerdo con los bancos establecía, entre otros aspectos, la recuperación de cuentas a cobrar a empresas vinculadas por importe de 233.663 miles de euros mediante la entrega a filiales del Grupo Metrovacesa de activos de la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L. valorados (Gross Asset Value – GAV) en 421 millones de euros y con una deuda asociada de 279 millones de euros, más un importe de 92 millones de euros en efectivo. Finalmente esta operación se realizó con fecha 20 de febrero de 2009. El detalle de estos activos, la deuda asociada y las pérdidas por valoración registradas en los estados financieros consolidados adjuntos en relación con los mismos son las siguientes:

	Miles de euros					
	Precio	Subrogación deuda	Otras retenciones	Adiciones	Valoración	Pérdida (Plusvalía)
Finestrelles	71.770	(41.780)	-	1.700	38.196	35.269
City Metrop.	5.994	-	-	-	8.549	(2.555)
Las Arenas	204.768	(168.215)	(14.705)	7.348	132.551	74.702
Opción	108.211	(54.304)	(1.092)	1.697	103.929	5.905
Perpignan	30.051	-	-	46.795	40.493	36.499
	420.794	(264.299)	(15.797)	57.540	323.718	149.674

Con fecha 29 de diciembre de 2009, Barclays Bank S.A. ha obtenido una participación del 6,98% en el capital social de Metrovacesa S.A. en virtud del acuerdo de dación de 4,86 millones de acciones en pago de determinados créditos que ostentaba frente a Cresa Patrimonial S.L.

Con fecha 22 de enero de 2010, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, S.A. (La Caixa) ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

Los estados financieros resumidos consolidados de Metrovacesa, S.A. y Sociedades dependientes (en adelante Grupo Metrovacesa), correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante en su reunión del Consejo de Administración celebrada el día 25 de febrero de 2010, y han sido elaborados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Metrovacesa. Los

Administradores han aprobado los estados financieros resumidos consolidados bajo la presunción de que cualquier lector de la misma tendrá también acceso a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que fueron formuladas con fecha 12 de febrero de 2009 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009.

En consecuencia, al ser consistente su elaboración con los principios y normas utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, no ha sido preciso repetir ni poner al día gran parte de las notas incluidas en los mencionados estados financieros consolidados. En su lugar, las notas explicativas adjuntas incluyen una explicación de los sucesos o variaciones que resulten, en su caso, significativas para la explicación de los cambios en la posición financiera y en los resultados consolidados del Grupo Metrovacesa desde la fecha de las cuentas anuales consolidadas anteriormente mencionadas.

Esta información financiera consolidada ha sido preparada de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34), sobre Información Financiera Intermedia, y la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Metrovacesa a 31 de diciembre de 2009 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 periodo terminado en esa fecha. Todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2009 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 la información financiera intermedia consolidada, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 han entrado en vigor las siguientes interpretaciones de normas, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros resumidos consolidados:

Normas y modificaciones de normas:	
NIIF 8	Segmentos operativos
Revisión de NIC 23	Costes por intereses
Revisión de NIC 1	Presentación de estados financieros
Modificación de NIIF 2	Pagos basados en acciones
Modificación de NIC32 y NIC 1	Instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación
Modificación de NIIF7	Desgloses adicionales
Modificación de NIC39 e IFRIC9	Reevaluación de derivados implícitos en reclasificaciones
Modificación de NIIF1 y NIC 27	Coste de una inversión en estados financieros separados de una entidad
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes
CINIIF 14	NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción

La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, exceptuando la aplicación de la NIC 40 (“Modificaciones de IAS mayo 2008”), por la que el inmovilizado en curso destinado al patrimonio en renta se tiene que registrar a valor razonable con efecto en pérdidas y ganancias (véanse Notas 6 y 7).

A la fecha de formulación de estos estados financieros resumidos consolidados, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros consolidados intermedios, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea son las siguientes:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
Normas y modificaciones de normas:		
Revisiones de NIIF3	Combinaciones de negocios	1 de julio de 2009
Modificación de NIC 27	Estados financieros consolidados y Separados	1 de julio de 2009
Modificación NIC 39	Elementos designables como partida cubierta	1 de julio de 2009
Modificación NIC 32	Clasificación derechos sobre Acciones	1 de febrero de 2010
Proyectos de Mejoras 2009 (2)	Mejoras no urgentes a los IFRS	1 de enero de 2010
Modificación NIIF 2 (2)	Pagos basados en acciones dentro del grupo	1 de enero de 2010
NIIF 9 (2)	Instrumentos financieros: clasificación y valoración	1 de enero de 2013
Revisión NIC 24 (2)	Información a relevar sobre partes relacionadas	1 de Enero de 2011
Interpretaciones:		
CINIIF 16	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero	1 de julio de 2009
CINIIF 12 (1)	Acuerdos de concesión de servicios	1 de enero de 2010
CINIIF 17 (1)	Distribución de activos no monetarios a accionistas	1 de noviembre de 2009
CINIIF 15 (1)	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2010
CINIIF 18 (1)	Activos recibidos de clientes	1 de noviembre de 2009
Modificación CNIIF 14 (2)	Anticipos de pagos mínimos obligatorios	1 de enero de 2011
CINIIF 19 (2)	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio de 2010

- (1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.
(2) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Los Administradores están en proceso de evaluación de los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas, pero en cualquier caso consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008.

En los estados financieros resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.

2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. En relación con el valor de mercado de los activos del Grupo, se han obtenido tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2008 y al 30 de septiembre de 2009, habiéndose actualizado internamente dichas valoraciones al 31 de diciembre de 2009.
3. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
4. La valoración de los fondos de comercio de consolidación.
5. El importe de determinadas provisiones.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basan en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2009 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

d) Provisiones y pasivos contingentes

En la Nota 25 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se facilita información sobre los pasivos contingentes a dicha fecha. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 no se han producido cambios significativos en las provisiones y pasivos contingentes del Grupo, a excepción de lo indicado en la Nota 13.

e) Corrección de errores

En los estados financieros resumidos consolidados del período terminado el 31 de diciembre de 2009 no se han producido correcciones de errores significativos.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros resumidos consolidados correspondiente al ejercicio anual a 31 de diciembre de 2009 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

En relación con la comparación de la información hay que destacar que la paralización del acuerdo de separación societaria (véanse Notas 1 y 4) ha supuesto reclasificar la participación de Gecina (26,86%) de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a "Inversiones en empresas asociadas" véase Nota 8, reclasificándose asimismo los saldos en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

Adicionalmente, el dejar de considerar la participación en Gecina como una actividad discontinuada, ha supuesto los siguientes impactos en las cuentas consolidadas del ejercicio 2008 comparativas, que han sido reexpresadas:

- Se ha reclasificado el epígrafe de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que se presentaba en el ejercicio 2008 en una sola línea, "Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas", y se presenta en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros", como si nunca hubiese sido una actividad interrumpida.
- En el estado de flujos de efectivo se ha reclasificado el efecto que provenía de la actividad interrumpida para el ejercicio 2008 e incluido dicho importe como actividad continuada.

g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados.

h) Empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta, a la crisis financiera internacional y empeoramiento de la situación económica general, han deteriorado significativamente la situación del mercado inmobiliario, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado dificultades financieras a muchas empresas del sector. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que el Grupo podrá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2010 (véase Nota 23), motivo por el cual han preparado estos estados financieros resumidos consolidados aplicando el criterio de empresa en funcionamiento.

En la actualidad, el Grupo está negociando con sus accionistas y con entidades financieras acreedoras un plan de reestructuración de su endeudamiento para permitir financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

i) Hechos posteriores

Venta de Sociedad

Con fecha 24 de diciembre de 2009, Metrovacesa firmó un contrato de compraventa con Interparking Hispania, S.A sobre el 100% de la Sociedad Metropark Aparcamientos, S.A. El valor de la Sociedad se estimó en 120 millones de euros, estableciéndose el precio de compra en 99,7 millones de euros, una vez descontada su deuda neta a la fecha de referencia de las operaciones. Esta compraventa estaba vinculada a cinco condiciones suspensivas, que finalmente se han dado por cumplidas en la escritura definitiva de venta de fecha 27 de enero de 2010.

Venta de inversiones inmobiliarias

Desde la fecha de cierre del ejercicio 2009 hasta la de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad Dominante ha vendido dos edificios de oficinas en El Plantío(Madrid), un hotel en Barcelona y una residencia de la tercera edad en Valencia por importe total de 20.900 miles de euros. Estas operaciones han generado unas pérdidas de 4.105 miles de euros.

Cambio de accionariado

Con fecha 22 de enero de 2010, La Caixa ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

k) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

En los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2. Cambios en la composición del grupo.

En la Nota 2.h de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Durante el ejercicio 2009 las adquisiciones más representativas de participaciones en el capital de otras entidades, han sido las siguientes:

- Con fecha 11 de febrero de 2009 la sociedad Metrovacesa Francia, S.A.S. ha adquirido a la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L. el 100% de las participaciones en la sociedad Metrovacesa Mediterranée, S.A.S., con sede en Perpignan, Francia. El importe de dicha adquisición ha ascendido a 12.070 miles de euros, mediante la compensación de créditos líquidos y exigibles.
- Con fecha 19 de febrero de 2009 la sociedad Metrovacesa, S.A. ha adquirido a la sociedad vinculada Cresa Patrimonial, S.L. el 96,70% de las participaciones en la sociedad Medea, S.A., con sede en París (Francia). El importe de dicha adquisición ha ascendido a 3.000 miles de euros, realizado en su totalidad en efectivo.

Otros movimientos de las participaciones en el capital en el ejercicio 2009 han sido los siguientes:

- Según lo indicado en la Nota 1, se incluye como alta la integración de la participación en la sociedad Gecina, S.A., que pasa a ser considerada como asociada e integrarse por el método de la participación o de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo a partir del 30 de junio de 2009 (Véase Nota 4).
- Con fecha 31 de diciembre de 2009 la sociedad Metrovacesa France amplió capital por importe de 35.881 miles de euros, mediante la emisión de 3.588.107 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas, habiendo adquirido Metrovacesa S.A. la totalidad de las mismas mediante aportación no dineraria consistente en la capitalización de un préstamo concedido por Metrovacesa S.A. a Metrovacesa Francia por importe de 34.460 miles de euros y de los intereses generados por dicho préstamo por importe de 1.421 miles de euros.
- Con fecha 18 de noviembre de 2009 la sociedad Desarrollo Urbano de Patraix S.A. amplió capital por importe de 900 miles de euros, mediante la emisión de 15.000 acciones con un valor nominal de 60 euros cada una de ellas, habiendo adquirido y desembolsado Metrovacesa S.A. el 50% de las mismas.

La única salida del perímetro de consolidación en el ejercicio 2009 ha sido la venta a Toronto Bay Company S.L. de la totalidad de la participación mantenida por Metrovacesa S.A. en la sociedad Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. por un importe de 4.348 miles de euros. Dicha operación originó unas pérdidas de 1.279 miles de euros que figura en el epígrafe de "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

3. Dividendos pagados por la Sociedad

A continuación se muestran los dividendos pagados por la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2009 y 2008, los cuales correspondieron en este último caso a los dividendos aprobados sobre los resultados del ejercicio 2007:

	2009			2008		
	% sobre Nominal	Euros por Acción	Importe (Miles de Euros)	% sobre Nominal	Euros por Acción	Importe (Miles de Euros)
Dividendos pagados (acciones ordinarias)	-	-	-	133,3	2	139.307
Dividendos totales pagados con cargo a resultados	-	-	-	133,3	2	139.307

4. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Según se ha indicado en la Nota 1, con motivo del acuerdo de separación de Metrovacesa y aprobado en la Junta General de Accionistas del 28 de Junio de 2007, la actividad de Gecina, S.A se consideró como actividad interrumpida desde dicha fecha. Al 31 de diciembre de 2008, la participación en Gecina estaba valorada al valor recuperable en función a lo señalado en el mencionado acuerdo de separación, que establecía que 13.919.125 acciones de Gecina se transmitirían a cambio de las acciones de una sociedad francesa propietaria de activos valorados en aproximadamente 1.800 millones de euros procedentes de Gecina, quedando 2.890.485 acciones restantes valoradas a la cotización de cierre del ejercicio 2008. El importe de dicha participación se encontraba registrado al 31 de diciembre de 2008 en el epígrafe "Activos destinados a la venta" por importe de 1.893.580 miles de euros.

Al paralizarse definitivamente el Acuerdo (véase Nota 1), la participación de Metrovacesa en la filial francesa (26,86%) ha pasado a integrarse desde el 30 de junio de 2009 por el método de la participación o de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo, ya que cumple los requisitos establecidos en el párrafo 13 de la IAS 28.

Se ha considerado, como valor de referencia para registrar dicha participación, el NAV de Gecina al 30 de junio de 2009, que ascendía a 1.786.358 miles de euros, ajustados al porcentaje de participación de Metrovacesa en Gecina S.A. (26,86%). Con posterioridad a dicha fecha, Gecina pasa a tener la consideración de sociedad asociada, integrándose la participación en el resultado de dicha sociedad en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio 2009 adjunta.

El detalle del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Pérdidas por deterioro (Nota 8)	(107.222)	(292.406)
Dividendos	53.791	100.992
	(53.432)	(191.414)

5. Activo Intangible.

a) Fondo de comercio

El desglose del "Fondo de Comercio", en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Inmobiliaria Zabálburu/ Decasa y M. Titular	16.151	16.151
	16.151	16.151

El detalle de las principales magnitudes relacionadas con las combinaciones de negocio generadas en el ejercicio 2009 es el siguiente:

Asignación del precio de compra	Miles de Euros	
	Medea S.A.	Metrovacesa Mediterrané S.A.S.
Coste de la combinación de negocios	3.000	12.674
Valor teórico contable de la participación adquirida	(756)	2.728
Importe atribuible a socios externos	25	
Diferencia	3.731	9.946
<i>Asignación de valor razonable:</i>		
Inmovilizado en curso	-	12.930
Total Plusvalías asignadas	-	12.930
Impuesto diferido	(1.127)	(2.984)
Importe atribuible a socios externos en la asignación de plusvalías	61	-
Fondo de comercio	4.936	-
Total plusvalía neta	3.731	9.946

Las políticas del análisis de deterioro aplicado por el Grupo a sus activos intangibles y a sus fondos de comercio en particular se describen en la Nota 5.a de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008.

Las unidades generadoras de efectivo en las cuales se encuentran integrados los fondos de comercio son las inversiones inmobiliarias aportadas al Grupo por Metrovacesa Mediterrané S.A.S.

El importe recuperable se ha estimado de acuerdo con su valor en uso, el cual se ha basado en hipótesis de flujos de efectivo, tasas de crecimiento de los mismos y tasas de descuento consistentes con las aplicadas en el cálculo de los valores de mercado de las inversiones inmobiliarias.

De acuerdo con los métodos utilizados y conforme a las estimaciones, proyecciones y valoraciones de que disponen los Administradores de la Sociedad, durante el ejercicio 2009 se ha producido el deterioro del fondo de comercio de Medea, registrándose la pérdida en el epígrafe "Pérdidas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio 2009 adjunta.

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad Dominante, las previsiones de resultados y flujos de caja descontados atribuibles al Grupo por parte del fondo de comercio de Zabálburu soporta adecuadamente el valor del fondo de comercio registrado.

b) Otros activos intangibles

No ha habido movimientos significativos en el epígrafe "Activos intangibles" del balance de situación resumido consolidado finalizado el 31 de diciembre de 2009.

6. Inmovilizaciones materiales

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación resumido consolidado en el período finalizado el 31 de diciembre de 2009 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Inmuebles para Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2008	1.368	20.280	926.563	948.211
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	(5)	-	(5)
Adiciones	-	2.015	270.405	272.420
Retiros	(64)	(21)	(21.135)	(21.220)
Trasposos de / (a) existencias	-	-	38.799	38.799
Otros trasposos	-	-	(85.059)	(85.059)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.304	22.269	1.129.573	1.153.146
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	104	40	-	144
Adiciones	14	1.100	-	1.114
Retiros	-	-	(50.645)	(50.645)
Trasposos de / (a) existencias	1.943	-	-	1.943
Otros trasposos/ Inversiones Inmobiliarias	-	(4.359)	(1.050.869)	(1.055.228)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.365	19.050	28.059	50.474
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2008	(132)	(8.697)	-	(8.829)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(22)	(1.096)	-	(1.118)
Retiros	14	95	-	109
Trasposos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(140)	(9.698)	-	(9.838)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(136)	(1.241)	-	(1.377)
Retiros	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(276)	(10.939)	-	(11.215)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2008	-	(1.910)	(62.380)	(64.290)
Al 31 de diciembre de 2009	-	(72)	-	(72)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.164	10.661	1.067.193	1.079.018
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.089	8.039	28.059	39.187

Las principales adquisiciones de inmovilizado en curso del ejercicio 2008 se corresponden con la compra de un suelo en el polígono industrial en Manoteras por importe de 27.337 miles de euros para la futura construcción de edificios de oficinas, y a la compra del proyecto Villamarina, situado en Barcelona, por importe de 120.819 miles de euros, para la construcción de un centro comercial, un hotel y un edificio de oficinas. El resto de adquisiciones no han sido relevantes a nivel individual, sino que corresponden a diversos proyectos actualmente en desarrollo.

Los traspasos de la cuenta Inmovilizado en Curso a Inversiones Inmobiliarias en el ejercicio 2008 corresponden, fundamentalmente, a la entrada en explotación del Hotel Manoteras por importe de 15.893 miles de euros, en el primer trimestre del 2008, y al edificio Cristalia, por importe de 48.371 miles de euros, situado en Campo de las Naciones (Madrid).

En el ejercicio 2009, se ha traspasado el "Inmovilizado en curso" registrado en este epígrafe en el ejercicio 2008, al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 1.050.869 miles de euros, debido a la aprobación de la mejora de la NIC 40 (véase Notas 1.b y 7).

Los retiros de inmovilizado en curso del ejercicio 2009 se corresponden, fundamentalmente, con la baja de los activos asignados al proyecto de Walbrook Square, por importe de 24.152 miles de euros (véase Nota 7 c) y la baja por la entrega durante el último trimestre del ejercicio 2009 de un inmueble llave en mano, por importe de 23.500 miles de euros, a Bami Newco, S.A.

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.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existían elementos totalmente amortizados por importes significativos.

b) Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantenía una provisión para inmovilizado material por importe de 64.290 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a la última tasación realizada por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo (ver Nota 1.c) al 31 de diciembre de 2008.

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo únicamente mantenía una provisión para inmovilizado material por importe de 72 miles de euros. Esta disminución se debe principalmente al traspaso de los activos en curso al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

7. 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 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.

Hasta el 31 de diciembre de 2008, durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revalorizaba y únicamente se capitalizaban los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entraba en explotación, se registraba a valor razonable. A partir del 1 de enero de 2009 se aplica la modificación de la NIC 40, por el cual el inmovilizado en curso destinado al patrimonio en renta ha de registrarse a valor razonable con efecto en pérdidas y ganancias (véase Nota 1.b). Este cambio normativo no ha tenido impacto significativo en los resultados del ejercicio, ya que la mayoría de las inversiones inmobiliarias en curso han ocasionado pérdidas por deterioro en el ejercicio 2009.

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 tasaciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de tasaciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., tasador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 4.626.499 y 3.907.757 miles de euros, respectivamente. Al 31

de diciembre de 2009 se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009, y se ha realizado una actualización interna de dichas valoraciones.

La valoración en ambos años ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

El experto valorador ha aplicado con carácter general la metodología "Term and Reversion". Esta metodología consiste en la capitalización a la renta actual durante la vigencia del contrato a una tasa (TERM) y a la salida del inquilino, la renta de mercado a una tasa (REVERSION) normalmente superior en 25 puntos básicos de la tasa TERM. Las variables clave de dicho método son por tanto las tasas de capitalización utilizadas y las rentas de mercado estimadas.

En cualquier caso, la situación del mercado patrimonial en el ejercicio 2009 podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas

El movimiento habido en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación resumido consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2008	6.082.724	(10.804)	-	6.071.920
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	(1.207.603)	-	-	(1.207.603)
Adiciones	19.631	(3.011)	-	16.620
Retiros	(726.448)	1	-	(726.447)
Trasposos	89.698	(566)	-	89.132
Variación valor de los activos	(335.865)	-	-	(335.865)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	3.922.137	(14.380)	-	3.907.757
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	76.846	-	-	76.846
Reclasificación proyectos en curso	1.050.869	-	(64.290)	986.579
Adiciones	143.676	(1.236)	(178)	142.262
Adiciones proyectos en curso	375.106	-	-	375.106
Retiros	(110.018)	2	-	(110.016)
Retiros proyectos en curso	(12.100)	-	-	(12.100)
Trasposos	102.526	-	-	102.526
Trasposos proyectos en curso	(139.925)	-	-	(139.925)
Variación valor de los activos	(444.143)	-	-	(444.143)
Variación valor de los proyectos en curso	(258.393)	-	-	(258.393)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	4.706.581	(15.614)	(64.468)	4.626.499

En el ejercicio 2008, las bajas más significativas dentro del territorio español se debían a la venta del edificio Indocentro situado en Madrid, por un importe de 43.450 miles de euros, con una pérdida por importe de 6.735 miles de euros; a la venta de los centros comerciales La Maquinista, situado en Barcelona, y Habaneras, situado en Torrevieja, Alicante, por un importe total de 450 millones de euros, con una pérdida por importe de 35.700 miles de euros, de los cuales 28.500 miles de euros se encontraban sujetos a una cláusula suspensiva que se resolvería en junio de 2009 de forma favorable registrándose la Sociedad Dominante un beneficio en 2009 por dicho importe en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada; y a la venta de los edificios Estocolmo, Laponia y Péndulo, situados en Madrid, por un importe total de 63.900 miles de euros, con una pérdida conjunta por importe de 1.205 miles de euros.

Dichos resultados se han recogido en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada. El importe total de las pérdidas por ventas de inmuebles para arrendamiento registradas en el período 2008 ascendieron a 54.845 miles de euros.

Adicionalmente a las bajas de activos situadas en España comentadas anteriormente, hay que destacar que el retiro más significativo en el ejercicio 2008 fue la venta del edificio de la torre del HSBC, que poseía la sociedad Project Maple II, y que salió del perímetro de Metrovacesa en dicho ejercicio, al venderse el 100% de la participación al propio banco HSBC, Plc. La pérdida que sufrió este inmueble por valor de mercado a lo largo del ejercicio 2008 ascendió a 195.724 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009, las adiciones por modificación del perímetro de consolidación corresponden a la entrada de la sociedad Metrovacesa Mediterráneo, S.A.S. (véase Nota 2), con un hotel, centro comercial y oficinas por un importe de 76.846 miles de euros.

La reclasificación de la obra en curso del epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" ha ascendido a 1.050.869 miles de euros, correspondiendo principalmente al proyecto de Monteburgos, por importe de 264 millones de euros, el edificio de oficinas Las Tablas (Madrid), por importe de 116 millones de euros, y al centro comercial Vilamarina (Barcelona), por importe de 99 millones de euros (véase Nota 6).

Las principales adquisiciones de las inversiones inmobiliarias en curso durante el ejercicio 2009 se corresponden a la adquisición del centro comercial Las Arenas y de los edificios de oficinas de Finestrelles y Las Arenas, por importe de 190.656, 73.470 y 21.460 miles de euros, respectivamente, que se deben a la adquisición de activos para compensar los créditos del Grupo Sanahuja (véase Nota 1), y a las obras realizadas en el centro comercial de Vilamarina y en Las Tablas, por importe de 11.923 y 27.701 miles de euros, respectivamente.

Las adiciones más significativas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, sin estar en curso, corresponden a las mejoras realizadas en el centro comercial Vilamarina, por importe de 12.687 miles de euros, y a la adquisición del centro comercial "Opción" por importe de 109.908 miles de euros incorporado al Grupo por la sociedad Varitelia, que se debe a la operación de compensación del crédito con el Grupo Sanahuja explicada en la Nota 1.

Las bajas más significativas en el ejercicio 2009 se deben a la venta del edificio Castellana 257 situado en Madrid, por un importe de 36.375 miles de euros, obteniéndose unas pérdidas por importe de 18.718 miles de euros, a la venta de hotel "San Lázaro" ubicado en Santiago de Compostela por un importe de 7.500 miles de euros, obteniéndose unas pérdidas por importe de 2.658 miles de euros, así como a la venta de un edificio en Tres Cantos por un importe de 12.170 miles de euros, obteniéndose un beneficio por importe de 5.229 miles de euros. Dicho beneficio o pérdida se ha recogido en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.

Los traspasos del epígrafe "Traspasos proyectos en curso" corresponden a los traspasos por la entrada en explotación de diversos proyectos, fundamentalmente, a la entrada en explotación del centro comercial Vilamarina, cuya construcción ha finalizado en el primer trimestre del ejercicio 2009, por un importe de 110.739 miles de euros y al traspaso al epígrafe de existencias del proyecto La Maquinista, por importe de 32.456 miles de euros.

Las ventas de inmuebles para arrendamiento durante los ejercicios 2009 y 2008 han generado unas pérdidas por importe de 2.139 y 54.845 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 2009 y 2008 han ascendido a 16.330 miles de euros y 24.028 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como "Inmovilizado en curso" para los ejercicios 2009 y 2008 un importe de 1.030.489 miles de euros y 866.324 miles de euros corresponde al valor de los solares, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, 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 3.093.351 y 3.703.697 miles de euros, respectivamente hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascendían a 1.967.265 y 1.925.612 miles de euros respectivamente. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existían compromisos de compra por un importe de 51.850 y 121.740 miles de euros respectivamente, existiendo al mismo tiempo pagos por 27.455 y 53.999 miles de euros a cierre del ejercicio 2009 y 2008, registrados como “Anticipos” en el epígrafe de “Inmovilizaciones materiales” del balance de situación consolidado.

Es política del Grupo Metrovacesa contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden principalmente a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En los ejercicios 2009 y 2008, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 199.384 y 280.509 miles de euros respectivamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 23.799 y 27.849 miles de euros, respectivamente.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Walbrook Square

En septiembre de 2007 Metrovacesa, S.A. firmó con Legal & General la adquisición de un derecho de arrendamiento por 250 años sobre un complejo de oficinas denominado Walbrook Square, ubicado en Londres. El proyecto contemplaba el derribo y construcción de un nuevo complejo inmobiliario, formado por edificios de oficinas, locales comerciales y acceso directo a la estación de metro de Bank. El coste total de adquisición de dicho derecho ascendía a 240,4 millones de libras esterlinas. Este derecho fue cedido a la sociedad participada al 100% por la Sociedad Dominante, MCHG Philipen Beheer, B.V.

Durante los ejercicios 2007, 2008 y primer semestre de 2009 se fueron realizando pagos a cuenta de la adquisición definitiva. En el tercer trimestre del ejercicio 2008, se acordó un nuevo calendario para diferir el pago de las cantidades pendientes, debido a la complicada situación del mercado financiero. Adicionalmente, en las cuentas anuales de 2008 se registró una provisión por importe de 57 millones de euros por la diferencia entre la valoración de este proyecto y su coste estimado futuro. El importe total de la inversión comprometida superaba los 840 millones de libras esterlinas (unos 984,6 millones de euros, aproximadamente)

Al 30 de junio de 2009, se registró una provisión adicional en el epígrafe “Provisiones no corrientes” del balance de situación consolidado por un importe de 134.500 miles de euros, correspondiente a las pérdidas estimadas por la resolución del contrato.

Con fecha 31 de julio de 2009 se alcanzó con Legal & General un acuerdo de resolución en virtud del cual Metrovacesa abandona definitivamente el proyecto mediante el desembolso de 100 millones de libras esterlinas en efectivo a dicha fecha (unos 117,2 millones de euros, aproximadamente), al tiempo que Legal & General hace suyas las cantidades ya abonadas hasta el momento, y que ascendían a 62,6 millones de libras esterlinas (73,4 millones de euros, aproximadamente) en concepto de precio y reembolso de gastos. Tras la firma de este acuerdo, la Sociedad se liberó de realizar cualquier desembolso adicional en relación con el proyecto, así como de la totalidad de sus compromisos, por lo que en los presentes estados financieros consolidados se ha aplicado en su práctica totalidad la provisión registrada en el epígrafe “Provisiones no corrientes”. El epígrafe “Pérdidas netas por deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2009 incluye un importe de 134.000 miles de euros correspondientes a la pérdida relacionada con esta operación adicional a la registrada en el ejercicio anterior.

Grande Armée

Metrovacesa France, S.A. se subrogó en enero 2008 en un compromiso de compra de un inmueble situado en la Avenue Grande Armée 4-10, en París, destinado a uso comercial, que inicialmente poseía la sociedad vinculada Sacresa Terrenos Promoción, S.L. El importe pendiente de desembolsar a fecha 31 de diciembre de 2008 ascendía a 88 millones de euros. Adicionalmente, a dicha fecha se registró una provisión en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto por un importe de 40.000 miles de euros que correspondían a la diferencia entre el valor de mercado de la última tasación realizada por la Sociedad y el coste comprometido.

Con fecha 8 de julio de 2009 el Tribunal de Grande Instance de París dictó una sentencia en relación con dicha promesa de compraventa suscrita entre Metrovacesa France, S.A.S. y la sociedad G2AM, S.A.S., en la que se obliga solidariamente a Metrovacesa France, S.A.S. y a Metrovacesa, S.A. a formalizar la compraventa mediante el desembolso de 85.000 miles de euros y al pago de 5.000 miles de euros en concepto de pena convencional, motivo por el cual se registró una provisión adicional en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto por un importe de 5.000 miles de euros correspondiente a la mencionada penalización, que fue abonada con anterioridad al cierre de los presentes estados financieros.

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, de los cuales se habían recibido 5 millones de euros al 31 de diciembre de 2009, y a liberar las garantías que aseguraban el pago del precio. La sociedad G2AM, S.A.S ha interpuesto recurso de casación contra esta sentencia.

8. Inversiones en empresas asociadas

a) *Inversiones a empresas asociadas*

Al 31 de diciembre de 2009 y al 31 diciembre de 2008 la participación más significativas en entidades asociadas al Grupo es la correspondiente a Gecina , S.A., que en ambos ejercicios supone el 96% de la totalidad de las participaciones en asociadas.

La sociedad Gecina cotiza en el mercado bursátil francés, siendo la cotización media del último trimestre del ejercicio 2009 y al 31 de diciembre de 2009 de 76,17 y 76,14 euros por acción, respectivamente, ascendiendo la valoración de la participación del Grupo Metrovacesa a 1.236.097 y 1.235.610 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, ya que su valor en uso, que sería similar al NAV - dado que para calcular el NAV se utiliza una metodología de descuento de flujos de caja -, es equivalente a su valor en libros.

Entre los movimientos brutos que ha tenido lugar en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 en este epígrafe del balance de situación consolidado destacan la participación en resultados del ejercicio, por importe de 79.324 miles de euros, y las pérdidas por deterioro de instrumentos financieros por importe de 107.222 miles de euros (véase Nota 4).

La participación en Gecina se ha clasificado en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", de conformidad con lo dispuesto en la NIIF 5 y en la IAS 28 (véanse notas 1 y 4), reexpresándose también los importes del ejercicio anterior.

b) *Correcciones de valor por deterioro*

El Grupo no ha registrado corrección valorativa alguna por deterioro en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas".

9. Activos financieros

a) Composición y desglose

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			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	41.851	-	53.102
Activos financieros mantenidos a vencimiento	60.252	26.093	349.804	17.685
Activos financieros disponibles para la venta	6.182	-	6.182	-
Total bruto	66.434	67.944	355.986	70.787
Pérdidas por deterioro	(123)	(40.000)	(115)	(30.000)
Total neto	66.311	27.944	355.871	40.787

Activos financieros para negociación

El detalle a 31 de diciembre de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Valor razonable:		
Valores de renta fija	41.851	53.102
	41.851	53.102

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 2009, 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 2009 y 2008 se ha registrado una pérdida por deterioro del 100% y del 75% de esta inversión, respectivamente.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, a 31 de diciembre de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas	12.157	6.232	15.088	288
Otros créditos	19.072	1.331	239.119	881
Fianzas y depósitos constituidos	28.736	2.186	67.126	371
Inversiones financieras temporales en capital	287	10.311	2.100	10.311
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	-	-	26.371	5.186
Otros	-	6.033	-	648
	60.252	26.093	349.804	17.685

El epígrafe "Otros créditos", a 31 de diciembre de 2008 se debía casi en su totalidad a dos créditos concedidos en el ejercicio 2008 a la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L., por importe de 221.500 miles de euros. Estos créditos deberían haber sido devueltos con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, incrementadas las cantidades con el interés estimado al Euribor a 3 meses, más un 0,75%, que ascendía al 31 de diciembre de 2008 a 12.163 miles de euros. El 20 de febrero de 2009 se hizo efectiva la compensación de dichos activos financieros no corrientes, mediante la entrega de efectivo y activos inmobiliarios (véanse Notas 1, 6 y 7).

Activos financieros disponibles para la venta

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

b) 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.

10. 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.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la pérdidas por deterioro correspondientes.

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Solares y terrenos	1.083.927	871.148
Obra en curso de construcción	136.265	361.274
Inmuebles terminados	212.734	427.633
Anticipos a proveedores	22.234	22.779
Menos- Pérdidas por deterioro	(105.690)	(52.488)
	1.349.470	1.630.346

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 2009 y 2008 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 2009 y 2008 ha sido de 11.125 y 36.246 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen activos en existencias por un valor contable total de 380.427 y 313.010 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 2009 y 2008 ascienden a 309.862 y 311.526 miles de euros, respectivamente (véase Nota 14).

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos de venta de diferentes solares por importe de 12.171 miles de euros, de los cuales 6.239 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 90.937 y 256.680 miles de euros respectivamente, de los cuales 17.737 y 42.876 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 539 y 694 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 18.895 y 35.020 miles de euros, respectivamente.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten 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. La sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a 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. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años el Grupo no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2009 por este concepto.

El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 57/68.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, por importe de 62.757 y 68.967 miles de euros, de los cuales 12.601 y 11.014 miles de euros respectivamente se han materializado en pagos, registrándose en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado.

Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran otras entregas a cuenta que en 2009 y 2008 ascendían a 9.633 y 1.754 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas por Savills, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.253.226 y 3.046.222 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009 y se ha realizado una actualización interna de dichas valoraciones.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tiene en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2009 podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Cientes y efectos comerciales a cobrar	23.825	74.674
Arrendatarios	19.186	10.793
Empresas asociadas, deudores	-	102
Deudores varios	46.952	59.797
Provisiones	(7.856)	(6.463)
	82.107	138.903

La variación en el epígrafe de "Clientes y efectos comerciales a cobrar" corresponde principalmente a la liquidación el 16 de julio de 2009 de la práctica totalidad de la cuenta por cobrar a la sociedad Bami Newco, S.A registrada por importe de 52.752 miles de euros, consecuencia de la operación de venta de activos de acuerdo al plan de separación societaria descrito en la Nota 1, mediante la compensación por subrogación de Bami Newco, S.A. con la cuenta a pagar por importe de 47.294 miles de euros correspondiente al inmueble llave en mano transmitido a origen.

La variación en el epígrafe "Deudores varios" corresponde principalmente al cobro del dividendo a cuenta de Gecina, por importe de 33.619 miles de euros, en enero de 2009.

Los efectos comerciales a cobrar a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

12. Capital y reservas

a) Capital social

A 31 de diciembre de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, el capital social está representado por 69.653.472 acciones al portador de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a 31 de diciembre de 2009, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja	4.300	15.787.432	15.791.732	22,67 %
Banco Santander S.A.	10.106.192	-	10.106.192	14,51 %
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	7.963.735	-	7.963.735	11,43 %
Banco de Sabadell S.A.	7.248.647	-	7.248.647	10,41 %
Banco Popular Español S.A.	7.606.191	-	7.606.191	10,92 %
Banco Español de Crédito S.A.	6.356.191	-	6.356.191	9,13 %
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	6.356.191	-	6.356.191	9,13 %
Banco Barclays	4.863.427	-	4.863.427	6,98%
Acciones propias	709.037	-	709.037	1,02%
Free Float	2.652.129	-	2.652.129	3,81%
Total	53.866.040	15.787.432	69.653.472	100,00 %

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.

Con fecha 22 de enero de 2010, La Caixa ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008, se acordó facultar al Consejo de Administración, que a su vez podría delegar en la Comisión Ejecutiva, tan ampliamente como en derecho fuera necesario, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la citada Junta, en la cantidad máxima de 52.240 miles de euros, cifra inferior a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y, por consiguiente, dar nueva redacción al

artículo 3º de los Estatutos Sociales relativo al capital. Asimismo, se facultó al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Igualmente, en la referida Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008, se aprobó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el régimen general sobre emisión de obligaciones, en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, y aplicando lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de emitir valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, así como "warrants" sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad Dominante, en una o en varias veces, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del mencionado acuerdo, por un importe máximo de 1.500.000 miles de euros.

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2009:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/09	(448.447)
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	30.985
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/09	(417.462)
<i>Más préstamos participativos</i>	229.864
<i>Más, de forma excepcional este ejercicio:</i>	
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por inmovilizado material</i>	156.130
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias</i>	25.744
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por existencias</i>	73.372
<i>Pérdidas acumuladas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios</i>	98.248
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA	165.896
1/2 Capital Social	52.240
Exceso (Defecto) Causa de disolución	113.656

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.

Al 31 de diciembre de 2009 el patrimonio neto de Metrovacesa, S.A es negativo. De acuerdo con el artículo 260.1 punto 4º del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (TRLSA), la sociedad se encontraría en causa de disolución cuando las pérdidas hubieran reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente.

Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

Asimismo, y aunque de forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas

complementarias, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente a los períodos terminados el 31 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2008, son las siguientes:

Reservas

Durante el ejercicio 2009 las reservas de consolidación han disminuido en un importe de 741.592 euros que se corresponden, principalmente, con la distribución del resultado del ejercicio 2008.

Diferencias de conversión

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 detalle de las diferencias de conversión a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2009	2008
Project Maple I, B.V.	415	(63)
Jelone Holding, B.V.	24	32
Mchg Philippen Beheer, B.V.	(4.536)	203
	(4.097)	172

Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del balance de situación resumido consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas de flujo de efectivo (véase Nota 14).

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el 2009 y 2008 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	(11.982)	1.596
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	(26.390)	(13.578)
Saldo final	(38.372)	(11.982)

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

	Miles de euros
Derivados de tipos de interés	(54.817)
Efecto antes de impuestos	16.445
Reservas netas de impuestos	(38.372)

Acciones de la Sociedad Dominante

En la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas. A los efectos del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, se hizo constar que parte de las acciones adquiridas podrán tener como finalidad ser entregadas a los trabajadores de la Sociedad Dominante como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de los que aquéllos pudieran ser titulares.

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad Dominante posee 709.037 acciones propias representativas de un 1,02% del capital social de Metrovacesa, S.A. (762.261 acciones propias representativas de un 1,09% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008). El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.063.556 euros (1.143.392 euros a 31 de diciembre de 2008), siendo el precio medio de adquisición 47,46 euros (49,80 euros durante el ejercicio 2008)

Intereses minoritarios

El movimiento en el epígrafe "Intereses minoritarios" del balance de situación resumido consolidado a 31 de diciembre de 2009 se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	53.985	49.315
Participación en el resultado	(9.032)	7.068
Dividendos	(870)	(2.127)
Otras variaciones	866	(271)
Saldo final	44.949	53.985

Durante el ejercicio 2009 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
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.: Comunidades y Promociones Urbanas, S.A.	20,00%
Paseo Comercial Carlos III, S.A.: Grupo de Empresas Alonso, S.L.	30,65%
Juan Benigno Alonso Alarcón y Aurora Mordillo Paniagua	17,33%
Áreas Comerciales en Estaciones de Trenes Españolas, S.A.: ADIF	40,00%
Valnim Edificaciones, S.L.: Campus Alquiler, S.L.	36,36%

13. Provisiones

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Actas fiscales	6.996	5.285
Walbrook Square (Nota 7)	-	57.000
Grande Armée (Nota 7)	40.000	40.000
Operación Finestrelles	21.000	-
Litigios Centros Comerciales	12.900	-
Provisión Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	10.687	-
Provisión Litigios diversos	39.313	-
Provisión Habitatrix	10.121	-
Provisión Global Murex (Nota 9)	-	27.000
Otras provisiones	22.184	34.777
Provisiones para riesgos y gastos	163.201	164.062

Las variaciones en el epígrafe "Provisiones para riesgos y gastos" en el ejercicio 2009, en relación con 2008, se deben a la aplicación de las provisiones por la cancelación de la operación de Walbrook Square (véase Nota 7) y por Global Murex (véase Nota 9), a la dotación de la provisión por responsabilidades por la operación de Finestrelles, por importe de 21.000 miles de euros, a la dotación por litigios y reclamaciones relacionados con centros comerciales, por importe de 12.900 miles de euros, y a la dotación por diversos litigios por importe de 39.313 miles de euros.

Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Metrovacesa consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de los litigios e impugnaciones en curso y no esperan que, en caso de producirse liquidaciones por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros del Grupo.

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio 2009 y 2008 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	2009	2008
Provisiones corrientes	55.480	65.891
Provisiones corrientes	55.480	65.891

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.

14. Deuda financiera

A 31 de diciembre de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 el grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Deuda por intereses	43.130	57.620
Gastos de formalización de deudas	(37.738)	(37.654)
Instrumentos de cobertura	54.817	43.216
Deudas con entidades de crédito	5.934.869	6.094.282
Total deuda financiera	5.995.078	6.157.464
Vencimientos previstos:		
2009	-	3.870.876
2010	3.881.845	338.817
2011	301.621	240.287
2012	144.582	63.894
2013	91.795	69.886
2014	69.138	1.530.488
Más de cinco años	1.451.280	-
Instrumentos de cobertura	54.817	43.216
Total deuda financiera por vencimiento	5.995.078	6.157.464
Saldos incluidos en pasivo corriente	4.021.416	3.882.092
Saldos incluidos en pasivo no corriente	1.973.663	2.275.372

A 31 de diciembre de 2009 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente (sin incluir instrumentos de cobertura, ni leasing):

Total Grupo	Miles de Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 Años
			2010	2011	2012	2013	2014	
Deuda por intereses	43.130	43.130	43.130	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	381.271	372.645	311.019	14.583	43	-	-	47.000
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	197.745	172.388	126.536	17.755	28.097	-	-	-
Leasing financieros	131	131	131	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios: Existencias	192.475	187.779	85.594	10.513	43.021	20.739	5.247	22.665
Inmovilizado material	2.045.077	1.954.222	105.469	258.770	73.421	71.056	63.891	1.381.615
	6.069.795	5.940.261	3.881.845	301.621	144.582	91.795	69.138	1.451.280

A 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008, 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 2009 y 2008 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 49.157 y 79.228 miles de euros respectivamente, lo que junto a la generación de flujos de caja por la propia actividad y la renovación de pólizas de crédito que vencen en un período de doce meses da lugar a un saldo de líneas disponibles que están destinados a cubrir cualquier necesidad del Grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

Con fechas 5 de junio de 2006 y 1 de julio de 2007, se procedió a la refinanciación del préstamo sindicado firmado el 26 de mayo de 2005 para la adquisición de Gecina, S.A., lo que permitió alargar el vencimiento desde marzo del 2012 hasta junio del 2013 así como modificar la estructura de amortizaciones y la parrilla de diferenciales a aplicar en función del ratio LTV/GAV. La entidad agente de la refinanciación continuó siendo el Royal Bank of Scotland, siendo el calendario de pagos el siguiente:

	Miles de Euros
Junio 2011	641.993
Junio 2012	641.993
Junio 2013	1.925.979
Total	3.209.965

Con fecha 18 de febrero de 2009 se aprobó una modificación de los ratios del préstamo sindicado, siendo los principales ratios los siguientes: EBITDA/Gastos Financieros: 2,25, Deuda Neta/GAV inferior al 60% al 31 de diciembre del 2009 y siguientes y Net Asset Value desde el 31 de diciembre de 2008 no inferior a 3.000 millones de euros. Dado que al 31 de diciembre de 2008 Metrovacesa S.A. no cumplía dichos ratios, y como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que, por este motivo, figuran registrados como "Pasivo corriente – Deudas con entidades de

crédito". No obstante lo anterior, Metrovacesa, S.A. está actualmente en negociaciones con las entidades acreedoras de este préstamo para su refinanciación y modificación de los ratios financieros.

Adicionalmente, una sociedad del Grupo Metrovacesa ha firmado con fecha 15 de abril de 2009 un préstamo sindicado con 4 bancos accionistas y otros 3 bancos, por importe de 41.779 miles de euros. El tipo de interés aplicable es el Euribor a 90 días más un diferencial de 1,5%, y su vencimiento el 15 de diciembre de 2009. Con fecha 11 de diciembre de 2009 se ha prorrogado su vencimiento hasta el 31 de mayo de 2010.

Derivados

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista del Grupo, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones el Grupo ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes.

Todos los instrumentos de cobertura han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y suponen fijar la deuda cubierta en una banda media situada entre el 2,7% y el 4,9% para el ejercicio 2009.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante tenía contratado al 31 de diciembre de 2008 swaps de inflación para asegurar el crecimiento de las rentas de patrimonio a una tasa anual fija acumulable del 3,07%.

Con fecha 12 de febrero de 2009 se han cancelado estos derivados, registrándose 12 millones de euros de beneficio en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondientes a la liquidación de los mencionados instrumentos.

El gasto o ingreso financiero neto procedente de las operaciones de cobertura y registrado al 31 de diciembre de 2009 supone un gasto de 37.148 miles de euros (un ingreso de 42.039 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se estima en 37.691 miles de euros negativos y 23.828 miles de euros positivos respectivamente, que incluye 23.326 y 16.215 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio respectivamente, y corresponden en su totalidad a los contratos de permuta de tipos de interés (al 31 de diciembre de 2008 corresponden 40.819 miles de euros negativos a los contratos de permuta de tipos de interés y 16.990 miles de euros positivos corresponden a las permutas de inflación).

Los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2009 y 2008 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

15. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes a 31 de diciembre de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Efectos a pagar	6.426	-	14.096	-
Fianzas y depósitos recibidos	27.559	-	26.764	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	15.281	-	10.451
Otras deudas	339.161	12.044	148.742	6.862
Ingresos diferidos	202	6.272	653	2.694
Total bruto	373.348	33.597	190.255	20.006

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

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante del Grupo procedió a la firma de dos nuevos préstamos sindicados con los 6 bancos accionistas, por importe de 126.000 y 103.864 miles de euros, el 7 de abril de 2009 y el 30 de julio de 2009, respectivamente, con vencimientos 30 de noviembre de 2009. El tipo de interés aplicable para ambos es el Euribor anual más un diferencial de 2,1%. Con fecha 16 de noviembre de 2009, ambos préstamos fueron calificados como participativos, ampliándose su vencimiento al 31 de mayo de 2010.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Proveedores	300.254	128.304
Proveedores efectos a pagar	22.656	43.933
Anticipos de clientes	31.132	46.299
	354.042	218.536

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

La variación en el epígrafe de “Proveedores” corresponde a las deudas asociadas a los inmuebles traspasados por empresas vinculadas por la compensación de los créditos que estaban vivos en la fecha de transmisión por un importe de 223.669 miles de euros (véase Nota 1).

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

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) 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 (TRIS), con efectos a partir del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2009.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2009 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

A 31 de diciembre de 2009 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2006, 2007 y 2008 para todos los impuestos que le son de aplicación.

A 31 de diciembre de 2009, 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.

Los Administradores de la Sociedad 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.

c) Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	2009				2008			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	-	-	57.542	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	73.217	-	26.994	-	8.370	-	52.800
Créditos fiscales	493.056	-	-	-	273.785	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	4.175	-	-	-	5.051
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	767	-	-	-	1.106
“Exit Tax” Régimen SIIC	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales	-	-	-	-	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	365	-	-	-	500
Impuesto sobre beneficios diferido	16.153	-	739.485	-	-	-	852.962	-
	509.209	73.217	739.485	32.301	331.327	8.370	852.962	59.457

El impuesto diferido corresponde fundamentalmente a la valoración a mercado de las inversiones inmobiliarias (miles de euros).

18. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008, el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	13.787	14.773
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	34.058	74.038
Por compra de suelos	23.174	58.606
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	156.997	77.081
Por garantías a empresas del Grupo	1.889	1.889
Total	229.905	226.387

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

Adicionalmente durante el ejercicio 2008 la sociedad dominante del Grupo contrató un plan de pensiones del sistema de empleo de la modalidad de promoción conjunta y de aportación definida. Son partícipes del mismo todos los empleados con una antigüedad superior al año en la compañía. El fondo de pensiones está externalizado y el importe aportado durante el ejercicio 2009 es poco significativo.

19. Información por segmentos

El importe neto de la cifra de negocios por área geográfica al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros							
	2009				2008			
	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
Andalucía	-	86.371	2.776	-	180	98.738	3.407	150
Asturias y Cantabria	-	81	-	-	-	2.599	-	-
Baleares	-	-	14.305	197	-	-	-	-
Berlín	-	-	-	-	-	-	20.291	-
Buenos Aires	-	-	-	-	-	-	401	-
Canarias	-	-	2.025	-	-	-	3.056	-
Castilla la Mancha	-	8.098	5.938	411	453	29.722	6.585	232
Castilla y León	-	14.106	323	248	-	34.821	407	175
Cataluña	18.852	81.421	12.984	8.900	7.891	93.410	19.768	1.143
Galicia	-	-	445	14	-	854	777	448
Levante	3.339	67.134	17.764	75	3.030	81.275	23.868	255
Lisboa	-	-	729	73	-	-	789	111
Londres	-	-	-	-	-	-	49.198	-
Madrid	26.926	52.104	124.091	2.264	4.824	66.674	133.051	6.651
Murcia	-	2.449	8.449	-	-	940	9.619	-
País Vasco	-	753	9.645	-	-	8.692	9.292	-
París	-	-	-	294	-	-	-	-
Total	49.117	312.517	199.384	12.477	16.378	417.725	280.509	9.165

A continuación se muestra la información por segmentos principales del Grupo de los ejercicios anuales 2009 y 2008:

Información de segmentos principales

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa /Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Ingresos:										
Ventas externas	312.518	417.725	199.384	280.509	49.177	16.378	12.476	9.165	573.495	723.777
Ventas entre segmentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	312.518	417.725	199.384	280.509	49.117	16.378	12.476	9.165	573.495	723.777

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Resultados:										
Resultado del segmento	22.089	127.033	175.586	252.659	(1.815)	2.353	2.518	4.955	198.378	387.000
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	(2.139)	(54.845)	-	-	-	-	(2.139)	(54.845)
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(79.793)	(105.995)	(79.793)	(105.995)
Amortizaciones	-	-	(1.365)	(2.325)	-	-	(5.655)	(5.840)	(7.020)	(8.165)
Provisiones	(12.162)	(41.821)	(2.153)	(4.697)	(42.340)	(5.210)	(46.203)	(28.593)	(102.858)	(53.322)
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(140.575)	(252.581)	(140.575)	(252.581)
Participación del resultado en empresas asociadas	(1.675)	5.304	20	288	(11.775)	(15.649)	(10)	2.144	(13.440)	(7.913)
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	8.591	20.977	8.591	20.977
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(196.685)	(391.723)	(196.685)	(391.723)
Revalorización de inmuebles	-	-	(702.536)	(335.865)	-	-	-	-	(702.536)	(335.865)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	(8.133)	(4.098)	(8.133)	(4.098)
Resultados antes de impuestos	-	90.515	-	(144.785)	-	(18.586)	(1.046.210)	(733.753)	(1.046.210)	(806.610)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	290.743	267.509	290.743	267.509

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Otra información:										
Adiciones de activos fijos	-	-	144.518	296.290	-	-	-	-	144.518	296.690
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	(3.595)	(107.160)	-	-	-	-	(3.595)	(107.160)
Balance de situación										
Principales activos:										
Activos corrientes	352.267	798.418	-	-	993.195	831.300	29.547	-	1.370.389	1.629.718
Activos no corrientes	-	-	3.614.785	6.078.550	-	-	11.505	56.008	3.626.290	6.134.558
Deuda financiera:										
Pasivos corrientes	146.969	171.188	132.536	250.499	42.181	7.448	3.518.791	41.933	3.840.477	471.068
Pasivos no corrientes	-	-	1.834.730	1.675.114	-	-	318.872	4.011.283	2.253.602	5.686.397

20. Plantilla media

El detalle de plantilla media por sexos a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	2009	2008
Hombres	143	253
Mujeres	159	225
	302	478

21. 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 2009 y 2008, 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.

Gastos e Ingresos	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos:					
Gastos financieros	32.001	-	13.897	-	45.900
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	38	-	2	-	40
Recepción de servicios	79	-	-	-	1.001
Compra de bienes (terminados o en curso) (a)	405.814	-	-	-	405.814
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros gastos	6.067	238	705	-	7.010
	412.009	238	14.605	-	458.843
Ingresos:					
Ingresos financieros	-	-	29	-	29
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.575	-	367	-	5.942
Prestación de servicios	-	-	139	-	139
Venta de bienes (terminados o en curso) (b)	36.523	-	-	-	36.523
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	7	-	7
	42.098	-	542	-	42.640

- a) Compra de activos: Compraventa de activos ST2 y sociedades Sacresa Mediterrané y Medea al Grupo Sanahuja
- b) Venta de bienes: Venta del inmueble Castellana 257 a la sociedad Santander Leasing.

	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Otras Transacciones					
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	-	-	-	-	-
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)					-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador) (a)	140.698	-	-	-	140.698
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	830	-	552	1.382
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (b)	2.220.633	-	305.276	-	2.525.909
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	21.626	-	-	-	21.626
Garantías y avales prestados	543.808	-	167.363	-	711.171
Garantías y avales recibidos	163.709	-	3.547	-	167.256
Compromisos adquiridos (c)	329.519	47	107.870	27	437.463
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

- a) Cancelación de préstamos (prestamista): Cancelación préstamos al Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.
- b) Acuerdos de financiación (prestatario): Préstamos con entidades bancarias accionistas y Subrogación hipotecaria / deuda intergrupo con Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.
- c) Compromisos adquiridos: saldo vivo de instrumentos financieros derivados

	Miles de Euros				
	31-12-08				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos					
Gastos:					
Gastos financieros	-	-	12	-	12
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-	-	-
Recepción de servicios	-	-	-	-	-
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	-	-	1.060	-	1.060
			1.072		1.072
Ingresos:					
Ingresos financieros	12.408	-	91	-	12.499
Contratos de gestión o colaboración	274	-	-	-	274
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	67	-	67
Prestación de servicios	-	-	593	-	593
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	284	-	-	284
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	13	-	13
	12.682	284	764	-	13.730

	Miles de Euros				
	31-12-08				
	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	120.819	-	-	-	120.819
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	223.025	-	-	-	223.025
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	101	101
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	50.000	-	-	-	50.000
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	-	-
Garantías y avales prestados	-	-	-	-	-
Garantías y avales recibidos	-	-	-	-	-
Compromisos adquiridos	5.601	-	-	-	5.601
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	112.311	-	-	-	112.311
Otras operaciones	-	-	-	-	-

22. Información legal relativa al Consejo de Administración

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

A continuación se incluye un resumen de los datos más significativos de dichas remuneraciones y prestaciones correspondientes a 2009 y 2008:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Sueldos, retribución fija	1.296	816
Retribución variable	-	500
Atenciones Estatutarias	709	2.375
Indemnizaciones	2.836	-
Dietas	41	46
Otros	45	-
Total	4.927	3.737

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 2009 y 2008 a 43 y 8 miles de euros. La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración adicionales a las del resto de empleados (véase Nota 5-n).

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2009 y 2008 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros									
		2009					2008				
		Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total	Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total
2009	2008	Fijas	Variable	Total			Fijas	Variables	Total		
16	14	2.547	-	2.547	1.905	4.452	3.313	1.221	4.533	507	5.040

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 2009 y 2008 a 62 miles de euros.

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. El importe de las aportaciones de la empresa al Plan de Pensiones para altos directivos en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 58 y 51 miles de euros respectivamente.

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 seis contratos relativas a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 4.968 y 2.465 miles de euros a 31 de diciembre de 2009 y 2008 respectivamente.

23. Exposición al riesgo

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 14, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos, según lo comentado en la Nota 12.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda neta sobre GAV.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por el Comité de Operaciones del Grupo, en el que participa entre otros el Director Financiero, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones/desinversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El objetivo del Grupo es no sobrepasar el 60% en el ratio de Deuda Neta/GAV y más concretamente en el caso del ratio de Deuda Neta con recurso/ GAV asociado no sobrepase del 40%.

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 de negocio.
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.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma: a modo de ejemplo, la adquisición de suelo para promoción de viviendas para la venta se financia con pólizas de crédito, el desarrollo de la promoción mediante préstamo subrogable y la adquisición de activos fijos de alquiler mediante préstamos a largo plazo (7-12 años).

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 2009 asciende a 49.157 miles de euros, de los cuales 25.357 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios subrogables.

Por último y para la gestión del riesgo de liquidez, mediante la elaboración del Plan Estratégico 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 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 2010.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 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.

En la actualidad, el Grupo está negociando con sus accionistas y con entidades financieras acreedoras un plan de reestructuración de su endeudamiento para permitir financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El riesgo producido por la variación del precio del dinero se gestiona mediante la contratación de instrumentos derivados que tienen la función de cubrir al Grupo de dichos riesgos.

El Grupo Metrovacesa utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. Los instrumentos derivados contratados se asignan a una financiación determinada, ajustando el derivado a la estructura temporal y de importe de la financiación.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 14, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Riesgo de inflación

El riesgo producido por la variación de la tasa de inflación a la que están indexados buena parte de los contratos de arrendamiento se gestionaba mediante la contratación de derivados que fijaban dicha tasa de inflación para los próximos años.

La Sociedad Dominante del Grupo tenía contratados swaps de inflación para asegurar el crecimiento de una parte de las rentas de patrimonio a una tasa anual fija acumulable del 3,07%. Dichos instrumentos han sido liquidados en el primer semestre de 2009.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

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 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

El Grupo Metrovacesa no tiene una exposición significativa por riesgo de tipo de cambio.

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2009

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

1. Aspectos significativos del periodo

Metrovacesa presenta sus primeros resultados anuales después de haber experimentado importantes cambios en su accionariado y su estructura. Estos cambios se derivan, principalmente, de la ejecución del acuerdo firmado entre la Familia Sanahuja, anterior accionista mayoritario, con seis entidades financieras para la reestructuración parcial de la deuda financiera del grupo de sociedades controlado por la Familia Sanahuja (excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dominadas).

De los resultados correspondientes al ejercicio 2009 destacan los siguientes hechos:

- Las pérdidas atribuibles se sitúan en 813,8 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 757 millones de euros, así como al resultado financiero negativo neto de 192,4 millones de euros.
- El margen bruto de la compañía asciende a 198,4 millones de euros, lo que supone una disminución del 49% frente al obtenido en el ejercicio 2008 como consecuencia de:
 - Una menor aportación del negocio de alquiler debido, principalmente, a las ventas de activos significativas realizadas en 2008 (Torre de HSBC, los centros comerciales La Maquinista y Habaneras, y varios edificios de oficinas y viviendas)
 - Una menor contribución del negocio de promoción residencial, cuyos ingresos totales han descendido un 25% respecto a 2008, que en margen se ha materializado en una caída en el importe bruto del mismo del 83% respecto al registrado en el ejercicio anterior.
- Los gastos de estructura se sitúan en 79,8 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 36,8 millones de euros, debido al proceso de reestructuración llevado a cabo. A pesar de ello, la reducción de costes experimentada en este epígrafe es del 25% respecto a los incurridos en el ejercicio anterior.
- El EBITDA antes de revalorización de activos es de 116,4 millones de euros lo que permite a la compañía alcanzar un margen sobre ingresos del 20,3%, inferior al obtenido en 2008 del 31,2%.
- La deuda financiera neta es de 5.943,4 millones de euros al cierre del ejercicio.
- Las inversiones en el ejercicio 2009 ascendieron a 519 millones de euros. Eliminando el efecto de la aportación de activos de Sacresa Terrenos 2, S.L., la inversión del ejercicio se situaría en 196 millones de euros, inferior en un 42% a la del ejercicio anterior (334,5 millones de euros).

Margen bruto y resultado operativo

Los ingresos totales ascienden a 573,4 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 198,4 millones de euros en el ejercicio 2009. Destacar el ligero descenso del margen de alquileres, que pasa del 90% en 2008 al 88% en 2009, en un ejercicio especialmente difícil por la situación general del sector, y la caída de los márgenes de promoción, que han pasado del 30% de media en 2008 al 7% en 2009, fruto de las campañas de descuento y daciones en pago para reducir deuda llevadas a cabo en el ejercicio con el objetivo prioritario de reducir el stock residencial del Grupo. No obstante, el margen de promoción excluidas daciones en pago se ha situado en un 9,9 %.

Los gastos de estructura se sitúan en 79,8 millones de euros. Los gastos generales, de 42,9 millones de euros, reflejan la contención de gastos de la compañía (61,1 millones de euros en el ejercicio anterior), mientras que los gastos de personal (36,8 millones de euros en 2009, frente a 44,9 en 2008) se reducen debido al proceso de reestructuración llevado a cabo.

La partida de variación en valor de mercado en activos incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento. La cifra del ejercicio 2009 incluye las pérdidas de valor de los activos registradas en el tercer trimestre del ejercicio 2009, fruto de las valoraciones encargadas a expertos independientes, junto con las registradas en el último trimestre del ejercicio de acuerdo con las actualizaciones internas realizadas en el Grupo.

2. Factores de riesgo

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación del Grupo durante el ejercicio 2010 son descritos a continuación.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

Grupo Metrovacesa se ve influenciado por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. Grupo Metrovacesa tiende a mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. No obstante, la valoración de los activos inmobiliarios, las rentas por alquileres y la demanda de viviendas de Metrovacesa podrían verse aún más afectados por un mayor empeoramiento de la negativa evolución del ciclo inmobiliario experimentada durante durante los ejercicios inmediatamente anteriores (2008 y 2009) y por la situación financiera del Grupo.

Restricciones en los mercados financieros

La coyuntura general de restricción crediticia, por la falta de liquidez en los mercados financieros internacionales, junto la especial incidencia de dicha restricción al sector inmobiliario español, está afectando de forma especialmente significativa al Grupo Metrovacesa. Todo proyecto de desinversión se está viendo ralentizado, no por la calidad de los activos del Grupo, que es elevada, sino por las restricciones que las entidades financieras están planteando a los potenciales clientes del Grupo.

Asimismo, los mensajes emanados de las principales instituciones económicas, e incluso de los reguladores, no están ayudando a superar las barreras económicas con las que los clientes y operadores habituales del sector van a tener que afrontar el próximo ejercicio 2010.

3. Adquisición de acciones propias

Tal y como fue comunicado mediante el correspondiente hecho relevante, Grupo Metrovacesa formalizó el 7 de noviembre de 2008 un contrato de liquidez con IBERSECURITIES con objeto de favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, contándose al efecto con las pertinentes autorizaciones del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas. Con fecha 19 de mayo de 2009 modificaron las condiciones inicialmente previstas en el contrato, pasando de prórrogas mensuales a prórrogas semestrales. Asimismo, inicialmente se depositaron 20.000 acciones en una cuenta de valores y 1 millón de euros en una cuenta de efectivo

A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad Dominante posee 709.037 acciones propias representativas de un 1,02% del capital social de Metrovacesa, S.A. (762.261 acciones propias representativas de un 1,09% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008). El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.064 miles de euros (1.143 miles de euros a 31 de diciembre de 2008), siendo el precio medio de adquisición 47,46 euros durante el ejercicio 2009 (49,80 euros durante el ejercicio 2008).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 31 de diciembre de 2007	13.413	968	0,02%
Compras	828.186	41.251	
Ventas	(79.338)	(4.052)	
Saldo al 31 de diciembre de 2008	762.261	38.167	1,09%(*)
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
Saldo al 31 de diciembre de 2009	709.037	33.650	1,02%

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2008.

(**) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2009.

4. Información sobre vinculadas

En la Nota 21 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas. Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos alcanzados entre los anteriores accionistas de referencia (Grupo Sanahuja) y los actuales, que desembocaron en la operación de dación en pago de créditos por la cual se produjo, con fecha 20 de febrero de 2009, la transmisión de un porcentaje significativo del accionariado a favor de seis entidades financieras.

5. Hechos posteriores

Venta de Sociedad

Con fecha 23 de diciembre de 2009, Metrovacesa firmó un contrato de compraventa con Interparking Hispania, S.A sobre el 100% de la Sociedad Metropark Aparcamientos, S.A. El valor de la Sociedad se estimó en 120 millones de euros, estableciéndose el precio de compra en 99,7 millones de euros, una vez descontada su deuda neta a la fecha de referencia de las operaciones. Esta compraventa estaba vinculada a cinco cláusulas suspensivas, que finalmente han sido eliminadas en la escritura definitiva de venta de fecha 27 de enero de 2010.

Venta de inversiones inmobiliarias

Desde la fecha de cierre del ejercicio 2009 hasta la de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, la Sociedad Dominante ha vendido dos edificios de oficinas en El Plantío(Madrid), un hotel en Barcelona y una residencia de la tercera edad en Valencia por importe total de 20.900 miles de euros. Estas operaciones han generado unas pérdidas de 4.105 miles de euros.

Cambio de accionariado

Con fecha 22 de enero de 2010, La Caja de Ahorros y Pensiones de Cataluña, S.A. ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,15% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

6. Perspectiva 2010

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 2010.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 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

Gestión del riesgo financiero y uso de instrumentos de cobertura

El Grupo Metrovacesa utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero de los tipos de interés.

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 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.

Los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2009 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación a 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de doce meses terminado en dicha fecha, y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado, han sido elaborados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 25 de febrero 2010. Los Estados Financieros Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Resumido Consolidado corresponden al período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2009, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

A los efectos del RD 1362/2008, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Metrovacesa, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, los Estados Financieros Resumidos Consolidados elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Fdo. D. Lucas Osorio Iturmendi

VºBº D. Vitalino Nafría Aznar

Secretario del Consejo de Administración

Presidente del Consejo de Administración

D. Vitalino Nafría Aznar
Presidente

D. Eduardo Paraja Quirós
Consejero Delegado

D. Juan Delibes Liniers
Vocal

D. Antonio José Béjar González
Vocal

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

D. Carlos Muñiz González-Blanch
Vocal

D. Jesús Rodríguez Fernández
Vocal

D. Sixto Jiménez Miniáin
Vocal

D. Alberto Peña Pesqueira
Vocal

D. Juan Jiménez Delgado
Vocal
