

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2012

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

BALANCE DE SITUACIÓN RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2012

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	(*)		PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	(*)	
		30/06/2012	31/12/2011			30/06/2012	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 10		
Activos intangibles	Nota 3	24.425	30.730	Capital social		1.482.241	1.482.241
Inmovilizado material	Nota 4	7.217	7.662	Reservas de la Sociedad Dominante		(877.387)	(715.018)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	3.833.539	3.933.437	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional		1.076.290	1.162.836
Inversiones en empresas asociadas	Nota 6	1.902.215	1.958.294	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación		275.186	171.017
Activos financieros no corrientes	Nota 7	82.053	84.603	Ajustes por valoración		(163.284)	(130.055)
Activos por impuestos diferidos	Nota 15	576.036	573.505	<i>Menos: Acciones de la Sociedad Dominante</i>		(177)	(288)
				Beneficios consolidados del ejercicio		(151.267)	(144.672)
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		1.641.602	1.826.061
Total activo no corriente		6.425.485	6.588.231	Intereses minoritarios		40.148	40.593
				Total patrimonio neto		1.681.750	1.866.654
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones	Nota 11.a	109.434	105.031
				Deudas con entidades de crédito	Nota 12	5.000.253	4.859.764
				Acreedores por arrendamiento financiero		105	-
				Otros pasivos no corrientes	Nota 13	53.666	55.444
				Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	Nota 15	436.810	464.364
				Total pasivo no corriente		5.600.268	5.484.603
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 8	929.860	990.727	Deudas con entidades de crédito	Nota 12	160.733	265.246
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 9	89.994	84.090	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 14	55.731	66.893
Activos financieros corrientes	Nota 7	50.579	9.533	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 15	7.444	11.307
Administraciones Públicas deudoras	Nota 15	7.236	5.049	Provisiones	Nota 11.b	31.053	40.880
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7.c	57.211	84.296	Otros pasivos corrientes	Nota 13	23.386	26.343
Total activo corriente		1.134.880	1.173.695	Total pasivo corriente		278.347	410.669
TOTAL ACTIVO		7.560.365	7.761.926	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		7.560.365	7.761.926

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 21 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de Junio de 2012

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2012**
(Miles de euros)

	Nota	(*) 30/06/2012	(*) 30/06/2011
Ventas	Nota 17	102.139	105.730
Coste de las ventas	Nota 17	(30.220)	(33.899)
Gastos de personal		(7.241)	(8.860)
Dotación a la amortización		(1.387)	(1.904)
Servicios exteriores		(5.749)	(7.891)
Variación de las provisiones de tráfico	Nota 8 y 11	(38.429)	(7.765)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	Nota 5	1.781	4.836
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		20.894	50.247
Ingresos financieros	Nota 12	476	1.138
Gastos financieros	Nota 12	(111.340)	(104.896)
Gastos financieros capitalizados	Notas 5 y 8	90	7.978
Pérdidas netas por deterioro	Nota 17	(2.699)	(2.032)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	Notas 5 y 17	(89.282)	(42.885)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Notas 6 y 17	17.661	98.356
Otras ganancias o pérdidas	Notas 2 y 17	(2.123)	(18.921)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(166.323)	(11.015)
Impuesto sobre las ganancias	Nota 15	15.115	27.434
RESULTADO DEL EJERCICIO		(151.208)	16.419
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(151.267)	15.326
Intereses minoritarios	Nota 10	59	1.093
Beneficio / (Pérdida) por acción			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico		(0,17)	0,23
Diluido		(0,17)	0,23

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 21 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de Junio de 2012.

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

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN EL SEMESTRE
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2012**

(Miles de euros)

	Capital social	Reservas	Ajustes por valoración	Diferencias de conversión	Acciones de la Sociedad Dominante	Resultado	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2010	104.480	794.124	(39.123)	(5.757)	(23.585)	(89.908)	740.231	38.990	779.221
Diferencias de conversión	-	2.196	-	2.196	-	-	4.392	-	4.392
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	24.829	-	-	-	24.829	-	24.829
Resultado neto del periodo de seis meses	-	-	-	-	-	15.326	15.326	1.093	16.419
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	2.196	24.829	2.196	-	15.326	44.547	1.093	45.640
Operaciones con acciones propias	-	(8.735)	-	-	9.360	-	625	-	625
Distribución del resultado 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(89.908)	-	-	-	89.908	-	-	-
Ampliación de capital	1.377.761	-	-	-	-	-	1.377.761	-	1.377.761
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	86	-	-	-	-	86	-	86
Saldos al 30 de junio de 2011 (*)	1.482.241	697.763	(14.294)	(3.561)	(14.225)	15.326	2.163.250	40.083	2.203.333
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.482.241	618.835	(122.911)	(7.144)	(288)	(144.672)	1.826.061	40.593	1.866.654
Diferencias de conversión	-	-	-	(179)	-	-	(179)	-	(179)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(33.050)	-	-	-	(33.050)	-	(33.050)
Resultado neto del periodo de seis meses	-	-	-	-	-	(151.267)	(151.267)	59	(151.208)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	(33.050)	(179)	-	(151.267)	(184.496)	59	(184.437)
Operaciones con acciones propias	-	(141)	-	-	111	-	(30)	-	(30)
Distribución del resultado 2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(146.688)	-	-	-	146.688	-	-	-
Reparto de dividendos	-	2.016	-	-	-	(2.016)	-	(504)	(504)
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	67	-	-	-	-	67	-	67
Saldos al 30 de junio de 2012 (*)	1.482.241	474.089	(155.961)	(7.323)	(177)	(151.267)	1.641.602	40.148	1.681.750

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 21 descritas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de Junio de 2012.

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

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2012

(Miles de euros)

	(*) 30/06/2012	(*) 30/06/2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(151.208)	16.419
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Diferencias de conversión	(256)	3.137
- Por cobertura de flujos de efectivo	(74.544)	11.152
- Efecto impositivo	22.440	(4.287)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(52.360)	10.002
- Por cobertura de flujos de efectivo	27.330	24.318
- Efecto impositivo	(8.199)	(7.295)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	19.131	17.023
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(184.437)	43.444
a) Atribuidos a la entidad dominante	(184.496)	42.351
b) Atribuidos a intereses minoritarios	59	1.093

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 21 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de Junio de 2012.

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2012

(Miles de euros)

	(*) 30/06/2012	(*) 30/06/2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	20.894	50.247
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	1.387	1.904
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	38.429	7.765
(Ganancias) / Pérdidas por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(1.781)	(4.836)
Otras partidas no monetarias (+/-)		
Resultado ajustado	58.929	55.080
Pagos por impuestos (-)	-	-
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
(Aumento) / Disminución de existencias (+/-)	26.178	40.717
(Aumento) / Disminución de cuentas por cobrar (+/-)	(8.091)	(2.191)
(Aumento) / Disminución de otros activos corrientes (+/-)	(41.046)	(51.931)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(15.025)	(9.113)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	(2.957)	(5.098)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	17.988	27.464
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Inversiones inmobiliarias	(5.342)	(42.827)
Activos financieros	-	(31.646)
Participaciones, activos financieros y otros	-	(44.549)
	(5.342)	(119.022)
Desinversiones en (+)		
Inversiones inmobiliarias	11.168	30.754
Activos financieros	2.550	-
	13.718	30.754
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	8.376	(88.268)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(42.465)	-
Amortización de otras deudas no corrientes (-)	(1.778)	(5.034)
Intereses cobrados y pagados netos	(83.158)	(103.758)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	(11)	9.360
Disminución de minoritarios (-)	-	19.281
Amortización de capital (-)	-	-
	(127.412)	(80.151)
Dividendos cobrados (+)	73.963	73.963
Obtención de financiación con entidades de crédito (+)	-	121.664
	73.963	195.627
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(53.449)	115.476
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)	(27.085)	54.672
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	84.296	63.662
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	57.211	118.334

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 21 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de Junio de 2012.

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes al período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2012

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales 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 4 de octubre de 2010 se trasladó el domicilio social de la Plaza Carlos Trías Bertrán 7 (Madrid) a la Calle Quintanavides 13, Las Tablas, Madrid.

Los datos relativos a las fusiones señaladas, 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 principalmente como objeto social según el 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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011 fueron formuladas por el Consejo de Administración, el 29 de marzo de 2012, y aprobadas en la Junta General Ordinaria, celebrada el 27 de junio de 2012.

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

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán

presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF), que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2011 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 31 de julio de 2012, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

Los Administradores han aprobado los estados financieros resumidos consolidados bajo la presunción de que cualquier lector de los mismos tendrá también acceso a las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011. 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 resumidos consolidados. En su lugar, las notas explicativas adjuntas incluyen una explicación de los sucesos o variaciones que resulten, en su caso, significativas para los cambios en la posición financiera y en los resultados consolidados del Grupo Metrovacesa desde la fecha de las Cuentas Anuales consolidadas anteriormente mencionadas.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo Metrovacesa durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2012 pueden diferir con los utilizados por alguna 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 forma homogénea las distintas partidas que componen la información financiera 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 primer semestre de 2012 ha entrado en vigor la modificación de la NIIF 7: "Instrumentos Financieros: Desgloses - Transferencias de activos financieros", que ha sido tenida en cuenta en la elaboración de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados. El contenido de esta norma se recogía en la Nota 2.b de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2011 y su entrada en vigor no ha supuesto impactos significativos para el Grupo Metrovacesa.

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 semestrales resumidos consolidados. Los

principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2011.

En los estados financieros semestrales 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 los siguientes aspectos:

1. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y de las existencias que ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 30 de junio de 2012. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS). Las hipótesis y asunciones consideradas se desarrollan en la Nota 5 y 8.
2. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual (véase Nota 15).
3. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 3, 4 y 5).
4. El valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Nota 7) y de los derivados del Grupo (Véase Nota 12).
5. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 11).
6. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 12).
7. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 21).

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) en los próximos periodos o ejercicios; 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 periodos o ejercicios afectados.

d) Provisiones y pasivos contingentes

En la Nota 24 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, se facilita información sobre los pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2012, no se han producido cambios significativos en las provisiones y pasivos contingentes del Grupo, a excepción de lo indicado en la Nota 11.

e) Corrección de errores

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 no se han producido correcciones de errores significativos.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2011 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos

en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

h) 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 del semestre.

i) Empresa en funcionamiento

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 ha continuado el deterioro del mercado inmobiliario residencial. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial la profundización de la crisis financiera nacional e internacional, que ha dado lugar a un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el segundo semestre del presente ejercicio. El Grupo entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y el cambio en el perfil de riesgo que puedan percibir sus financiadores motivados por la actual estructura accionarial de la Sociedad Dominante permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el futuro.

Esta situación ha motivado que el Grupo haya incurrido en pérdidas en los últimos ejercicios, lo que ha provocado que al 31 de diciembre de 2011 y al 30 de junio de 2012 el patrimonio neto de la Sociedad Dominante sea inferior a la mitad del capital social de la misma. No obstante, la Sociedad Dominante no se encuentra inmersa en la causa de disolución según establece el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital (Véase Nota 10).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2011 se formalizó la reestructuración financiera del Grupo (véase Nota 12). Dicha reestructuración financiera motivó la ampliación de los vencimientos de la mayor parte de la deuda financiera por un plazo mínimo de 5 años. Como consecuencia de dicha reestructuración, las proyecciones financieras y el plan de negocio elaborado por la Sociedad Dominante contemplan flujos de efectivo operativos suficientes para poder realizar sus activos y liquidar sus pasivos en los importes que figuran en el balance de situación al 30 de junio de 2012. Dicho plan de negocio está basado en determinadas hipótesis y tendencias del mercado e incluyen la venta de ciertos activos del patrimonio durante el segundo semestre del ejercicio 2012 así como la obtención de ingresos suficientes para poder atender las necesidades de tesorería existentes. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que dicho plan de negocio se concluirá satisfactoriamente y reforzarán la capacidad del Grupo por hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han preparado estos estados financieros semestrales resumidos consolidados aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

j) Hechos posteriores

Con fecha 5 de julio de 2012 las Sociedades dependientes, Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. y Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. han adquirido el 20% del capital social de la Sociedad La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L., al socio externo Comunidades y Propiedades Urbanas, S.A. pasando dicha Sociedad a ser propiedad al 100% por parte del Grupo Metrovacesa. El precio establecido para la compra se ha fijado en 4.200 miles de euros, habiéndose satisfecho mediante el pago en efectivo de 1.801 miles de euros y la compensación de un crédito que las sociedades compradoras ostentaban frente al vendedor por importe total de 2.399 miles de euros.

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.

l) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros semestrales resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo. El detalle de ventas ajenas al mercado nacional se indica en la Nota 17.

m) Dividendos pagados por la Sociedad Dominante

Durante los primeros seis meses del año 2012 no se han pagado dividendos, existiendo al respecto, una restricción en este sentido como consecuencia de la reestructuración financiera formalizada por la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2011 (véase Nota 12).

2. Cambios en la composición del grupo.

En el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, 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 los seis primeros meses de 2012 no se han producido variaciones en el capital de las Sociedades pertenecientes al Grupo Metrovacesa ni modificaciones en el perímetro de consolidación.

3. Activo Intangible.

El movimiento en el epígrafe "Activos intangibles" del balance de situación resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2012, no ha sido significativo, únicamente mencionar la reclasificación realizada al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del coste de una concesión administrativa de un parking rotativo en el Centro Comercial "Las Arenas" por importe de 3.490 miles de euros.

Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2012 el Grupo ha procedido a deteriorar, por importe de 2.637 miles de euros, la concesión administrativa "Centro Comercial Reus" para ajustar el coste de dicho activo a la valoración realizada por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo. El efecto de dicha provisión por deterioro ha sido registrado por el Grupo en el epígrafe de "Pérdidas netas por deterioro". Al 30 de junio de 2012 el importe total de las provisiones por deterioro de activos intangibles asciende a 12.475 miles de euros.

El valor razonable de las concesiones del Grupo al 30 de junio de 2012 calculado conforme a las valoraciones realizadas en dicha fecha, asciende a 49.000 miles de euros.

Al 30 de junio de 2012 no existen compromisos de edificación de Inmovilizado intangible mas allá de las necesarias para el mantenimiento en condiciones de uso de las concesiones explotadas por el Grupo.

4. Inmovilizado material

a) Movimiento en el período

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han producido variaciones significativas en el epígrafe de "Inmovilizado material".

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 no se han capitalizado gastos financieros en el epígrafe de Inmovilizado Material.

b) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones, que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en los resultados del periodo en que surgen, en el epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

El Grupo ha realizado tasaciones de sus activos al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del Grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A, valoradores independientes no vinculados al Grupo. El valor de mercado de las Inversiones Inmobiliarias del Grupo asciende a 3.833.539 y 3.933.437 miles de euros, respectivamente para los periodos, 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

El desglose de las "Inversiones Inmobiliarias" al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Patrimonio en renta	3.263.341	3.342.367
Proyectos en curso	570.284	591.129
Amortización	(86)	(59)
Total	3.833.539	3.933.437

El epígrafe de "Proyectos en curso" incluye aquellos terrenos que poseen un proyecto para su desarrollo y posterior explotación como patrimonio. Al 30 de junio de 2012 estos proyectos se han pospuesto en base al plan de negocio del Grupo Metrovacesa.

El movimiento habido en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación resumido consolidado en los seis primeros meses del ejercicio 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Coste	Amortización	Neto
Saldos a 31 de diciembre de 2011	3.933.496	(59)	3.933.437
Adiciones /Retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	3.600	(27)	3.573
Adiciones proyectos en curso	1.742	-	1.742
Retiros y otros	(18.934)	-	(18.934)
Trasposos a existencias	(487)	-	(487)
Trasposos de Inmovilizado Intangible	3.490	-	3.490
Variación Valor de los Activos	(67.673)	-	(67.673)
Variación Valor de los proyectos en curso	(21.609)	-	(21.609)
Saldos a 30 de junio de 2012	3.833.625	(86)	3.833.539

Las adiciones más significativas se deben a las mejoras realizadas en el Parque Empresarial J.M^a Churruca por importe de 912 miles de euros.

Los principales retiros durante los seis primeros meses del ejercicio 2012, se corresponden a la venta de diversas viviendas situadas en el edificio denominado Torre de Madrid por importe de 10.658 miles de euros, habiéndose obtenido un beneficio de 1.652 miles de euros. La totalidad de las ventas de inmuebles para arrendamiento durante los seis primeros meses de los ejercicios 2012 y 2011 han generado un beneficio de 1.781 y 4.836 miles de euros, respectivamente, registrándose en el epígrafe de "Resultados por ventas de inversiones inmobiliarias".

Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2012, la Sociedad Dominante ha procedido a revertir diversas provisiones por terminación de obra, por importe de 7.896 miles de euros, relativas a diversos inmuebles sobre los cuales se han terminado las obras de construcción y se han recepcionado la totalidad de las facturas de obra (véase Nota 11.b).

Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste de las inversiones inmobiliarias en curso durante los seis primeros meses de los ejercicios 2012 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 ascienden a 65 y 6.866 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, existían activos inmobiliarios por un importe de 3.084.680 y 3.115.754 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 ascendían a 2.313.685 y 2.351.626 miles de euros respectivamente. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2012 el Grupo no poseía compromisos de adquisición ni venta sobre sus inversiones inmobiliarias.

Desde el ejercicio 2009, el experto independiente encargado de la valoración de estos activos es BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., que con carácter general aplica la metodología "Term and Reversion". Esta metodología consiste en la capitalización de la renta actual durante la vigencia del contrato a una tasa (TERM) y a la salida del inquilino, actualiza la renta de mercado a una tasa (REVERSION) normalmente superior en 25 puntos básicos a la tasa TERM.

Las variables clave de dicho método son por tanto las rentas de mercado y las tasas de capitalización utilizadas.

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, después de impuestos, sería el siguiente:

	Miles de euros	
	Activo	Resultado neto consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(134.823)	(94.376)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	146.236	102.365
Total	11.413	7.989

6. Inversiones en empresas asociadas

a) Inversiones en empresas asociadas

El movimiento bruto que ha tenido lugar en los seis primeros meses del ejercicio 2012 en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo inicial	1.958.294
Variación del perímetro	-
Participación en resultados del ejercicio	17.661
Dividendos	(73.962)
Otros movimientos	222
Saldo final	1.902.215

El importe registrado en el epígrafe de "Inversiones en empresas asociadas" así como la participación en resultados y dividendos en el periodo, corresponde fundamentalmente a la participación al 30 de junio de 2012 del 26,80% de Gecina, S.A., cuyo valor en libros consolidado asciende a 1.831.291 miles de euros .

b) Correcciones de valor por deterioro

En relación con la participación en Gecina, Societe Anonyme, los Administradores de la Sociedad Dominante evalúan de forma periódica la existencia de indicios de deterioro de valor sobre la citada participación. En este sentido se considera que el valor que representa mejor el importe recuperable corresponde al NAV (Net Asset Value) del citado Grupo Gecina. Dicho importe corresponde a los fondos propios del citado Grupo a valor razonable, que incluyen la valoración de los activos inmobiliarios propiedad del mismo, tomados individualmente (Unit). Por su parte, el valor de cotización de Gecina al 30 de junio de 2012 asciende a 70,25 euros por acción.

Conforme a lo anterior, el Grupo no ha registrado corrección valorativa en relación a las inversiones mantenidas al 30 de junio de 2012.

7. Activos financieros

a) Composición y desglose

El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación resumido consolidado, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30.06.2012		31.12.2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	40.000	-	40.413
Activos financieros mantenidos a vencimiento	79.277	50.579	79.916	9.120
Activos financieros disponibles para la venta	4.294	-	4.810	-
Total bruto	83.571	90.579	84.726	49.533
Pérdidas por deterioro	(1.518)	(40.000)	(123)	(40.000)
Total neto	82.053	50.579	84.603	9.533

El incremento experimentado en el epígrafe de "Activos financieros corrientes mantenidos a vencimiento" se debe principalmente a la contratación por parte de la Sociedad Dominante de cuatro Imposiciones a plazo fijo por un importe conjunto de 40.000 miles de euros. La vida de dichas imposiciones a plazo fijo es superior a los 90 días, estando su vencimiento fijado para el corto plazo. Todas ellas devengan tipo de interés de mercado.

El epígrafe de "Activos financieros no corrientes mantenidos a vencimiento" recoge, principalmente, un préstamo concedido por Metrovacesa, S.A. a las sociedades participadas Urbanizadora Valdepolo I, S.L.; Urbanizadora Valdepolo II, S.L.; Urbanizadora Valdepolo III, S.L. y Urbanizadora Valdepolo IV, S.L. por importe de 45.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 dentro de las condiciones contempladas en el proceso de reestructuración financiera del Grupo que requería transmitir deuda de una de las entidades financieras actualmente accionista de la Sociedad Dominante, de Sociedades participadas a la Sociedad Dominante. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 no se ha devengado interés alguno al no ser la caja disponible de dichas sociedades superior a dicha cantidad.

Adicionalmente dicho epígrafe recoge principalmente las fianzas y depósitos entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada Comunidad Autónoma, por importe de 30.708 y 31.151 miles de euros, al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, respectivamente.

Asimismo, dentro del epígrafe "Activos financieros para negociación" se recoge la inversión realizada por la participada Global Murex Iberia, S.L. en bonos convertibles en acciones de la sociedad "Stratum Industrie, S.A." con vencimiento a diez años (10 de enero de 2017) y tipo de interés anual fijo del 1,25%. La inversión en dichos bonos asciende, al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 a 40 millones de euros. Estos bonos pueden ser amortizados anticipadamente a criterio del emisor, o convertidos en acciones del emisor a potestad del tenedor.

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se encuentra registrada una pérdida por deterioro del 100% de esta inversión.

El coste de las participaciones en empresas que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce una influencia significativa se encuentran registradas en el epígrafe de "Activos financieros disponibles para la venta". Durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto.

b) Correcciones de valor por deterioro

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 el Grupo ha provisionado un crédito concedido a la sociedad participada Valdicsa, S.A., que se integra por el método de integración por puesta en equivalencia (33,3%), por importe de 1.335 miles de euros, al entender los Administradores de la Sociedad Dominante que el mismo no es recuperable en base a las proyecciones financieras de la sociedad participada. El Grupo no realizó correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe de "Activos financieros no corrientes" y "Activos financieros corrientes" durante los seis primeros meses del ejercicio 2011.

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad Dominante procedió a refinanciar la práctica totalidad de la deuda financiera. Con motivo de la reestructuración, cualquier excedente que el Grupo tenga por encima de los 50.000 miles de euros de tesorería disponible al 31 de diciembre de cada ejercicio, debe ir destinado a la amortización del Tramo A del nuevo préstamo sindicado.

Adicionalmente y con motivo de la citada reestructuración financiera, la sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L. dispone de una restricción al uso de su tesorería, que solo podrá destinar al pago de los gastos de obra de un futuro proyecto de oficinas planeado sobre un suelo en Madrid, a la amortización y pago de intereses del préstamo hipotecario asociado al citado suelo. Al 30 de junio de 2012 la tesorería de dicha sociedad ascendía a 40.375 miles de euros.

8. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Solares y terrenos	1.033.511	1.033.597
Obra en curso de construcción	36.082	44.244
Inmuebles terminados	73.973	87.653
Anticipos a proveedores	15.160	19.410
Menos- Pérdidas por deterioro	(228.866)	(194.177)
	929.860	990.727

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las Sociedades del Grupo al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a la primera mitad del ejercicio 2012 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 ha sido de 25 y 1.390 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 existen activos en existencias por un valor contable total de 151.909 y 174.804 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, cuyos saldos al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 ascienden a 73.016 y 83.371 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 no existen compromisos de venta de solares sobre ninguno de los solares propiedad del Grupo.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 ascienden a 6.226 y 8.240 miles de euros, respectivamente, de los cuales 1.552 y 2.021 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 adjunto. Adicionalmente, este epígrafe incluyen 181 y 66 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 6.125 y 5.715 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. El Grupo 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 los estados financieros resumidos consolidados correspondientes a los seis primeros meses del ejercicio 2012, por este concepto. Asimismo, con carácter general, las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

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.

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 existen opciones de compra sobre suelos por un valor de 10.541 miles de euros por las cuales se han pagado primas de 8.443. Dado que el Grupo estima que no se ejecutarán dichas adquisiciones, ha procedido a registrar una provisión por deterioro de los citados anticipos en la medida que estima difícil su recuperación.

En cuanto al resto de anticipo a proveedores corresponden a cantidades pagadas a cuenta a proveedores por importe de 6.717 miles de euros al 30 de junio de 2012.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas por Knight Frank, 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) asciende a 1.593.758 miles de euros (1.702.982 miles de euros en diciembre de 2011).

En general, el valor razonable de los activos en existencias del grupo al 30 de junio de 2012 presenta plusvalías si bien algunos activos, principalmente suelos en desarrollo que presentan minusvalías en su valoración en relación con el valor neto contable registrado. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro de 34.689 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2012 (4.815 en 2011).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2012 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Cientes y efectos comerciales a cobrar	40.884	41.218
Arrendatarios	10.292	13.692
Empresas asociadas, deudores	-	44
Deudores varios	42.846	33.323
Provisiones	(4.028)	(4.187)
	89.994	84.090

Dentro del epígrafe “Deudores varios” están registrados 17.750 miles de euros al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 que se encuentran pendientes de cobro con la sociedad Space CPI derivados de la venta realizada en el ejercicio 2010 del edificio denominado Triángulo Princesa. Dicha cantidad fue avalada por el comprador con un inmueble situado en Niza (Francia). Actualmente, el Grupo se encuentra en negociaciones con dicha sociedad para llegar a un acuerdo que permita el cobro de las cantidades pendientes, estimando llegar a un acuerdo en el corto plazo.

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 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

10. Capital y reservas

a) Capital social

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 988.160.679 acciones al portador, en ambas fechas, 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, al 30 de junio de 2012, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Banco Santander S.A.	223.316.141	121.213.283	344.529.424	34,87%
Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	-	188.417.628	188.417.628	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	171.347.942	-	171.347.942	17,34%
Banco Sabadell S.A.	122.056.044	-	122.056.044	12,35%
Banco Popular Español S.A.	118.272.856	-	118.272.856	11,97%
Resto de accionistas	10.289.357	17.031.100	27.320.457	2,76%
Free Float	15.918.277	-	15.918.277	1,61%
Acciones propias	298.051	-	298.051	0,03%
Total	661.498.668	326.662.011	988.160.679	100%

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

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

La cotización de la acción al 30 de junio de 2012 era de 0,55 euros, siendo la cotización media del primer semestre del ejercicio 2012 de 0,69 euros.

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 de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y el 30 de junio de 2011, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad Dominante, son las siguientes:

Reservas

Durante el primer semestre del ejercicio 2012, las reservas de consolidación han disminuido en un importe de 144.672 miles de euros que se corresponden principalmente con la distribución de las pérdidas del ejercicio 2011.

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.

El detalle de las diferencias de conversión al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Project Maple I, B.V.	429	423
Jelone Holding B.V.	16	20
Mchg Philippen Beheer B.V.	(7.768)	(7.587)
	(7.323)	(7.144)

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 12).

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el primer semestre del ejercicio 2012 y a lo largo del ejercicio 2011 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Saldo inicial	(122.911)	(39.123)
Cambios en el valor razonable neto de impuestos de las coberturas en el periodo	(33.050)	(83.788)
Saldo final	(155.961)	(122.911)

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

	Miles de euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Derivados de tipos de interés	(222.801)	(175.587)
Efecto impositivo	66.840	52.676
Reservas netas de impuestos	(155.961)	(122.911)

(*) Incluye únicamente el porcentaje de derivados que cumplen con las condiciones necesarias para ser calificados de cobertura.

Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

Al 30 de junio de 2012 el patrimonio neto de Metrovacesa, S.A es inferior a la mitad de su capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1 e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encontraría en causa de disolución.

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

Asimismo y aunque de forma excepcional y únicamente en el ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2012 en base al Real Decreto-Ley 2/2012 de 3 de febrero, por el que se amplía la vigencia de la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre para la adopción de medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 317 y 363.1 e) del TRLSC, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias. La Disposición adicional quinta del Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero renueva para el ejercicio social que se cierre el 31 de diciembre de 2012, los efectos del Real Decreto Ley 10/2008.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 317 y 363.1 e) del TRLSC es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad Dominante incurso en ninguno de dichos supuestos al 30 de junio de 2012:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de Metrovacesa, S.A. al 30 de junio de 2012	366.263
<i>Menos</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	<i>146.807</i>
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 30/06/2012	513.070
<i>Más, de forma excepcional este ejercicio:</i>	
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por inmovilizado material</i>	<i>239.521</i>
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias</i>	<i>101.562</i>
<i>Pérdidas después de impuestos por deterioro por existencias</i>	<i>118.031</i>
<i>Pérdidas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios</i>	<i>237.744</i>
<i>Pérdidas brutas por deterioro por inmovilizado material (*)</i>	<i>13.549</i>
<i>Pérdidas brutas por deterioro por inversiones inmobiliarias(*)</i>	<i>7.407</i>
<i>Pérdidas brutas por deterioro por existencias (*)</i>	<i>20.183</i>
<i>Pérdidas brutas por cartera en sociedades con activos inmobiliarios(*)</i>	<i>15.208</i>
Patrimonio neto al 30 de junio de 2012 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 317 y 363.1 e) del TRLSC	1.266.276
Mitad del capital social	741.121
Exceso (defecto) causa de disolución	525.155

(*) El Grupo ha considerado los deterioros registrados durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 brutos de impuestos al no haberse reconocido créditos fiscales durante este periodo.

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.

Acciones de la Sociedad Dominante

En la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2011, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 5 años, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital. A los efectos del mismo, se hizo constar que parte de las acciones adquiridas podrán ser destinadas a la ejecución de programas retributivos que tengan por objeto o supongan la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, conforme a lo establecido en el párrafo 1º del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Al 30 de junio de 2012, la Sociedad Dominante posee 298.051 acciones propias representativas de un 0,03% del capital social de Metrovacesa, S.A. (253.327 acciones propias representativas de un 0,03% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2011). El valor nominal de dichas acciones asciende a 447 miles de euros (380 miles de euros al 31 de diciembre de 2011), siendo el precio medio de adquisición 0,71 euros durante el primer semestre de 2012 (1,84 euros durante el ejercicio 2011).

Las operaciones realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 y del ejercicio 2011 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 2010	680.977	23.585	0,98%
Compras	2.391.508	4.399	
Ventas	(2.819.158)	(27.696)	
Saldo al 31 de diciembre de 2011	253.327	288	0,03%
Compras	1.187.468	845	
Ventas	(1.142.744)	(956)	
Saldo al 30 de junio de 2012	298.051	177	0,03%

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 30.06.2012 y 31.12.2011, respectivamente.

Las ventas de acciones propias realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 han generado unas pérdidas de 141 miles de euros, que han sido registradas como menores reservas voluntarias de la Sociedad Dominante.

Intereses minoritarios

El movimiento en el epígrafe "Intereses minoritarios" del balance de situación resumido consolidado en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2012 y el ejercicio 2011 se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Saldo inicial	40.593	38.990
Participación en el resultado	59	1.603
Dividendos	(504)	-
Otras variaciones	-	-
Saldo final	40.148	40.593

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe.

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	17,34%
Valnim Edificaciones, S.L.: Campus Alquiler S.L.	36,66%

11. Provisiones

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2011 y primer semestre del ejercicio 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Provisión Desarrollo Urbanístico Patraix, S.L.	12.868	12.868
Litigios Centros Comerciales	800	3.035
Operación Finistrelles	21.000	21.000
Provisión CCM Desarrollo Industrial	1.102	917
Litigios y Otras Provisiones	60.757	61.077
Provisiones para impuestos	12.907	6.134
Provisiones para riesgos y pasivos contingentes	109.434	105.031

La principal variación registrada durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 corresponde a la provisión de las cuotas de IBI pendientes de pago de los diversos activos inmobiliarios propiedad del Grupo.

El Grupo interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de las actividades que desarrolla. Los litigios, que en número pueden ser significativos, son de importes poco relevantes considerados individualmente y, salvo los desglosados anteriormente, no existe ninguno adicional que resulte especialmente relevante. En este sentido, el Grupo provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por sus asesores jurídicos.

Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Metrovacesa consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de las 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 2011 y primer semestre del ejercicio 2012 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Provisiones corrientes	31.053	40.880
Provisiones corrientes	31.053	40.880

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.

La variación del periodo corresponde fundamentalmente al ajuste de provisiones de costes asociados a Inversiones Inmobiliarias (Nota 5).

12. Deuda financiera

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, el grupo mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Deuda por intereses	23.768	18.039
Gastos de formalización de deudas	(40.495)	(40.110)
Instrumentos de cobertura	252.531	198.355
Préstamos y pólizas de crédito	108.156	109.375
Préstamos sindicados	2.420.834	2.405.841
Préstamos hipotecarios subrogables	17.935	26.199
Préstamos hipotecarios suelo Inmovilizado	162.313	162.313
Préstamos hipotecarios existencias	58.454	61.615
Préstamos hipotecarios Inmovilizado	2.157.490	2.183.383
Total deuda financiera	5.160.986	5.125.010
Vencimientos previstos:		
31 de diciembre 2012	96.938	205.545
31 de diciembre 2013	26.493	32.322
31 de diciembre 2014	147.945	157.386
31 de diciembre 2015	200.910	207.656
31 de diciembre 2016	2.774.922	2.713.224
Posterior al 31 de diciembre de 2016	1.661.247	1.610.522
Instrumentos de cobertura	252.531	198.355
Total deuda financiera por vencimiento	5.160.986	5.125.010
Saldos incluidos en pasivo corriente	160.733	265.246
Saldos incluidos en pasivo no corriente	5.000.253	4.859.764

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito", dichos gastos son traspasados a resultado conforme a un criterio económico basado en el tipo de interés efectivo de la deuda. En el primer semestre del ejercicio 2012 se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta 3.358 miles de euros por este concepto. Adicionalmente y como consecuencia de la contratación de nuevos préstamos se han activado 3.743 miles de euros en concepto de comisiones y gastos de formalización.

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 30 de junio de 2012 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe de 30.138 miles de euros (8.156 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) 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 en opinión de los Administradores cubre cualquier necesidad del Grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo. Al 30 de junio de 2012 se encuentran registrados 41.780 miles de euros, correspondientes a la sociedad dependiente Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.U., siendo dicha deuda sin recurso a la Sociedad Dominante. Adicionalmente, la Sociedad registra en el pasivo corriente los préstamos hipotecarios de existencias y préstamos subrogables.

El coste financiero durante el primer semestre del ejercicio 2012 relacionado con los créditos contratados por el Grupo ha ascendido a 111.340 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros, los gastos de formalización así como los costes directamente atribuibles a los mismos.

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

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

Al 30 de junio de 2012 el saldo dispuesto del préstamo sindicado asciende a 2.420.834 miles de euros.

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

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

Dichos ratios se deben informar semestralmente y en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se cumplen al 30 de junio de 2012.

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

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

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

Derivados

Con fecha 29 de Octubre de 2010 la Sociedad Dominante contrató dos IRS con entidades financieras de primer nivel para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre un notional de 3.021.224 miles de euros, fijando la deuda a un tipo de interés fijo del 2,585% hasta abril de 2016. Dichos derivados inicialmente fueron considerados de cobertura, no obstante, durante el segundo semestre del ejercicio 2011 al no haberse formalizado la refinanciación en los plazos inicialmente previstos se reasignaron dichas coberturas y, según los test de efectividad realizados, se consideró como de cobertura únicamente el 87,23% del total del notional de dichos derivados. Esto ha supuesto el registro de un gasto financiero durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 por importe de 6.983 miles de euros.

El resto de derivados contratados por el Grupo Metrovacesa han sido calificados como de cobertura al 30 de junio de 2012 de acuerdo con las NIIF y por este motivo, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “Ajustes en patrimonio por valoración”.

La valoración global de los derivados contratados por el Grupo Metrovacesa al 30 de junio de 2012 asciende a 252.531 miles de euros negativos (198.355 miles de euros negativos al 31 de diciembre de 2011). Durante los primeros seis meses del ejercicio 2012 se han registrado gastos financieros relacionados con las liquidaciones de los citados instrumentos financieros por importe de 27.330 miles de euros (24.318 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2011).

13. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30.06.2012		31.12.2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	29.104	-	29.506	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	9.384	-	12.139
Efectos a pagar y otras deudas	24.473	5.061	25.880	5.173
Ingresos diferidos	89	8.941	58	9.031
Total bruto	53.666	23.386	55.444	26.343

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

14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Proveedores	37.479	44.971
Proveedores efectos a pagar	7.558	9.935
Anticipos de clientes (Nota 8)	10.694	11.987
	55.731	66.893

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.

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

15. 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).

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 30 de junio de 2012 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica. Adicionalmente al 30 de junio de 2012 se ha considerado en la provisión del impuesto sobre sociedades lo estipulado en el Real Decreto Ley 12/2012 de 30 de marzo, por el que se aprueban diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público. Una de las novedades fiscales más relevantes es la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros, en función de que los mismos deriven o no de deudas con entidades del Grupo. Con carácter general se establece que los gastos financieros netos solo serán deducibles hasta alcanzar el 30% del beneficio operativo de cada ejercicio. Los gastos financieros que no fuesen deducibles en un periodo impositivo lo podrían ser dentro de los 18 siguientes periodos impositivos pero respetando igual límite porcentual.

b) Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Al 30 de junio de 2012 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2011 para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto para el impuesto sobre sociedades que se encuentra abierto desde el ejercicio 2007.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de los ejercicios abiertos a inspección.

Al 30 de junio de 2012 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, cinco en el caso del impuesto sobre sociedades.

c) Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de Euros							
	30.06.2012				31.12.2011			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes						
Pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	5.827	-	4.625	-	4.352	-	8.065
Créditos fiscales	399.521	-	-	-	417.159	-	-	-
Impuesto anticipado por coberturas	66.491	-	-	-	52.344	-	-	-
Impuestos anticipados	110.024	-	-	-	104.002	-	-	-
Hacienda pública acreedora por Impuesto de Sociedades	-	-	-	2.008	-	-	-	2.275
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	-	-	562	-	-	-	660
Hacienda Publica deudora por diversos conceptos	-	1.409	-	-	-	697	-	-
Hacienda Publica acreedora por diversos conceptos	-	-	-	30	-	-	-	85
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	219	-	-	-	222
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	436.810	-	-	-	464.364	-
	576.036	7.236	436.810	7.444	573.505	5.049	464.364	11.307

d) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al amparo de la normativa fiscal vigente en los distintos países en los que se encuentran radicadas las entidades consolidadas, en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 y el ejercicio 2011 han surgido determinadas diferencias temporarias que deben ser tenidas en cuenta al tiempo de cuantificar el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios.

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

Los principales orígenes de los impuestos diferidos deudores al 30 de junio de 2012 corresponden a la activación de bases imponibles negativas, por importe de 399.521 miles de euros y la valoración de derivados por importe de 66.491 miles de euros.

Por otro lado, los principales orígenes de los impuestos diferidos acreedores al 30 de junio de 2012 corresponden principalmente a las plusvalías asignadas a activos, por importe de 422.555 miles de euros.

e) Gasto por impuesto sobre las ganancias

La conciliación del resultado contable antes de impuestos y el gasto por impuesto sobre las ganancias durante los seis primeros meses de los ejercicios 2012 y 2011, es la siguiente:

	Miles de euros	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Resultado contable antes de impuestos	(186.557)	(11.015)
Diferencias permanentes	2.573	(79.435)
Base ajustada	(183.984)	(90.450)
Cuota	55.195	27.135
Créditos fiscales no activados por el Grupo	(25.850)	-
Otros ajustes de regularización de créditos fiscales	(14.230)	
Otros ajustes de regularización de Impuestos diferidos	-	299
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades	15.115	27.434

Las diferencias permanentes se deben fundamentalmente, a los resultados aportados por las sociedades integradas por el método de la participación (excluyendo a Gecina) durante el primer semestre del ejercicio 2012 y 2011, respectivamente.

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

En cualquier caso, dada la existencia de plusvalías significativas entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo y su valor a efectos fiscales, que generan impuestos diferidos de pasivo por importe relevante (422.555 miles de euros al 30 de junio de 2012) el Grupo no estima problemas en la recuperación de los impuestos diferidos activos reconocidos. No obstante lo anterior, en el ejercicio 2012, de acuerdo con un criterio de prudencia, el Grupo no ha reconocido los créditos fiscales correspondientes al ejercicio 2012, habiéndose registrado únicamente aquellos sobre las que estima que no existen dudas sobre su recuperación futura conforme al plan de negocio actual.

Con fecha 28 de marzo de 2012, la sociedad dependiente Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.U. presentó ante el Juzgado de lo Mercantil de Madrid concurso voluntario de acreedores, ante la imposibilidad de atender a sus pasivos. Por este motivo, Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.U. salió del Grupo de consolidación fiscal de Metrovacesa, procediéndose por tanto, a la regularización de los créditos fiscales aportados hasta el 30 de abril de 2012, por importe de 14.230 miles de euros, ante la imposibilidad de que los mismos sean recuperados de manera individual por dicha sociedad en base a las proyecciones financieras de la misma.

16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	12.740	13.162
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	1.719	1.957
Por compra de suelos	2.082	2.082
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	22.992	24.200
Por garantías a empresas del Grupo	86	76
	36.619	41.477

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

17. Información segmentada

El importe neto de la cifra de negocios por área geográfica, así como el volumen total de activos totales y adiciones de activos fijos, al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de euros					
	Ventas		Activos totales		Adiciones de activos fijos	
	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011
España	100.033	103.357	5.509.263	5.901.262	4.247	38.312
Francia	607	310	1.979.793	2.068.924	355	4.515
Reino Unido	-	-	-	565	-	-
Alemania	1.240	1.425	39.834	40.833	740	-
Resto	259	638	31.475	15.073	-	-
Total	102.139	105.730	7.560.365	8.026.657	5.342	42.827

A continuación, se muestra la información por segmentos principales del Grupo del primer semestre de los ejercicios 2012 y 2011:

Información de segmentos principales

	Miles de euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ingresos:										
Ventas-	14.277	18.937	85.316	81.529	-	2.755	2.546	2.509	102.139	105.730
Ventas entre segmentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	14.277	18.937	85.316	81.529	-	2.755	2.546	2.509	102.139	105.730
Resultados:										
Rdo. bruto del segmento	(4.597)	(2.679)	75.000	73.010	(14)	281	1.530	1.219	71.919	71.831
Rdo. vta. inv. inmob.	-	-	1.781	4.836	-	-	-	-	1.781	4.836
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(12.990)	(16.751)	(12.990)	(16.751)
Amortizaciones	-	-	(304)	(193)	-	-	(1.083)	(1.711)	(1.387)	(1.904)
Provisiones	(8.418)	(184)	(1.058)	(17)	(32.106)	(3.328)	3.153	(4.237)	(38.429)	(7.765)
Resultado Neto Deterioro	-	-	(2.635)	-	-	-	(64)	(2.032)	(2.699)	(2.032)
Participación del resultado en empresas asociadas	(534)	(4.822)	18.823	108.139	(628)	(4.961)	-	-	17.661	98.356
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	476	1.138	476	1.138
Gastos financieros netos	-	-	-	-	-	-	(111.250)	(96.918)	(111.250)	(96.918)
Revalorización de inmuebles	-	-	(89.282)	(42.885)	-	-	-	-	(89.282)	(42.885)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	(2.123)	(18.921)	(2.123)	(18.921)
Resultado antes de impuestos	(13.549)	(7.685)	2.325	142.890	(32.748)	(8.008)	(122.351)	(138.212)	(166.323)	(11.015)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	15.115	27.434	15.115	27.434

	Miles de euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Otra información:										
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	5.342	42.827	-	-	-	-	5.342	42.827
Amortización acumulada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	-	-	(89.282)	(42.885)	-	-	-	-	(89.282)	(42.885)
Balance de situación										
ACTIVO										
Activos no corrientes	-	-	5.696.269	4.021.763	-	-	729.216	-	6.425.485	4.021.763
Activos corrientes	29.298	158.471	13.451	6.862	900.347	880.437	191.785	17.427	1.134.880	1.063.197
Activo total consolidado	29.298	158.471	5.689.486	4.028.625	900.347	880.437	927.071	17.427	7.560.365	5.084.960
PASIVO										
Pasivos no corrientes	-	-	4.125.669	1.672.621	-	-	1.474.599	378.420	5.600.268	2.051.041
Pasivos corrientes	17.935	60.092	55.054	353.399	58.454	338.182	146.903	2.148.283	278.347	2.899.956
Pasivo total consolidado	17.935	60.092	4.180.723	2.026.020	58.454	338.182	1.621.502	2.526.703	5.878.614	4.950.997

18. Plantilla media

El detalle de la plantilla media por sexos al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30/06/2012	30/06/2011
Hombres	100	120
Mujeres	89	100
	189	220

19. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, 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, durante los seis primeros meses del ejercicio 2012, 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.

	Miles de Euros				
	30/06/2012				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos					
Gastos:					
Gastos financieros (a)	22.727	-	5.512	-	28.239
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	20	-	-	-	20
Recepción de servicios	21	-	-	-	21
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	-	2.940	87	-	3.027
	22.768	2.940	5.599	-	31.307
Ingresos:					
Ingresos financieros	50	-	63	-	113
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	2.622	-	41	-	2.663
Prestación de servicios	100	-	-	-	100
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	9	-	9
	2.772	-	113	-	2.885

(a) Gastos financieros derivados de la financiación concedida por bancos accionistas.

	Miles de Euros				
	30/06/2012				
	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)	40.492	11	-	-	40.503
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (a)	557.614	-	222.980	-	780.594
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	-	-
Garantías y avales prestados (b)	513.760	-	222.889	-	736.649
Garantías y avales recibidos	27.915	-	5.354	-	33.269
Compromisos adquiridos (c)	1.546.676	-	79.843	-	1.626.519
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

(a) Incluye préstamos con entidades bancarias accionistas y subrogación hipotecaria

(b) Avales prestados por entidades bancarias accionistas.

(c) Saldo de instrumentos financieros derivados contratados con bancos accionistas

20. 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 los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2011:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	30.06.2011
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	678	700
Retribución en especie	-	-
Dietas	28	12
Indemnizaciones	-	-
Atenciones estatutarias	331	297
	1.037	1.009
Otros beneficios- del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	21	11
Fondos y planes de pensiones	9	9
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos(*)	1.838	1.249

(*) Incluye indemnizaciones satisfechas al equipo directivo durante los seis primeros meses del ejercicio 2012.

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.

21. Exposición al riesgo

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

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente (alquileres, fundamentalmente oficinas, centros comerciales y hoteles).

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 12, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 7.c y 10, respectivamente.

El Área de Estrategia y Finanzas, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda neta sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value – GAV).

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

El Grupo Metrovacesa distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

Riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Riesgo de mercado:

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgos de inflación: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de ingresos por rentas como consecuencia de una variación de la tasa de inflación a la que están indexadas gran parte de esta línea de ingresos.
3. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.
4. Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias las variaciones en el tipo de cambio.

A continuación, mencionamos los sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de liquidez

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El Grupo dispone de pólizas de crédito de límite suficiente para cubrir necesidades imprevistas con carácter inmediato o bien para utilizarlas a modo de financiación puente durante la negociación de otro instrumento de endeudamiento financiero más acorde.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 30 de junio de 2012 asciende a 30.138 miles de euros (8.156 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Por último y para la gestión del riesgo de liquidez, mediante la elaboración del Plan de Negocio se identifican las necesidades de financiación genéricas a medio y largo plazo, así como el modo de abordar las mismas, estableciéndose la estructura del capital, Fondos Propios/Fondos Ajenos, que se considera óptima para la creación del valor.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante los siguientes seis meses del ejercicio 2012. El Grupo Metrovacesa entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y el cambio en el perfil de riesgo que puedan percibir sus financiadores motivados por la actual estructura accionarial del Grupo permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el futuro.

La posición de tesorería del Grupo al 30 de junio de 2012 asciende a 46.344 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo dispone de líneas de crédito comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2012 por importe de 30.138 miles de euros, resultando una liquidez total de 76.482 miles de euros. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando, la generación de caja procedente de los alquileres de los activos

patrimoniales del Grupo, así como algunas desinversiones previstas, hacen que los Administradores de la Sociedad confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja, principalmente motivadas por los gastos financieros que se desprenden del alto endeudamiento que aun soporta la Sociedad.

En el caso de que algunas de las desinversiones previstas no llegaran a fructificar, la Sociedad pondría en marcha otras posibles desinversiones alternativas tanto de activos patrimoniales como residenciales, y llevaría a cabo medidas de gestión de tesorería temporales como la elección de plazos más largos de pago de intereses, evitando de esta forma posibles estrecheces de liquidez y garantizando la continuidad de la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las hipótesis sobre las que se ha realizado el presupuesto del Grupo son acordes a la situación actual del mercado inmobiliario. Asimismo la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2012 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permiten concluir que, después de la reestructuración financiera realizada en el ejercicio 2011, el grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

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

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 19 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo, no habiendo existido nuevas contrataciones, modificaciones o cancelaciones de los contratos descritos (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 30 de junio de 2012 y la cartera de instrumentos derivados de cobertura existente a la misma fecha, una subida de la curva de tipos de interés de 50 puntos básicos tendría un impacto negativo de 2.896 miles de euros en el resultado del ejercicio 2012 antes de impuestos, sin considerar ningún impacto en la valoración de mercado de los activos. Por el contrario, un descenso de la curva de tipos de interés de 50 puntos básicos, tendría un impacto positivo por importe de 2.277 miles de euros.

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

Riesgo de crédito

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 5% de los ingresos de este segmento de negocio) y prácticamente todos los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

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

Riesgo de tipo de cambio

Al 30 de junio de 2012, el Grupo Metrovacesa no tiene una exposición significativa por riesgo de tipo de cambio.

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012

1. Aspectos significativos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 destacan los siguientes hechos:

- Las pérdidas atribuibles se sitúan en 151,3 millones de euros. Ello se debe, principalmente, a las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias, por 89,3 millones de euros, así como al resultado financiero negativo neto de 110,8 millones de euros, incremento motivado en gran medida por la ineficiencia de parte de los instrumentos de cobertura de tipo de interés. Dichas pérdidas se han visto minoradas por la aportación de resultados de la actividad ordinaria con un margen bruto de 71,9 millones de euros al 30 de junio de 2012 y la aportación de resultados de Gecina que ha ascendido a 20,2 millones de euros al 30 de junio de 2012.
- El margen bruto de la compañía al 30 de junio de 2012 asciende a 71,9 millones de euros, lo que supone mantenerse constante respecto al margen bruto conseguido al 30 de junio de 2011, que ascendía a 71,9 millones de euros.
- El EBITDA antes de revalorización de activos, al 30 de junio de 2012 es de 60,7 millones de euros (59,9 millones de euros al 30 de junio de 2011) lo que permite a la compañía alcanzar un margen sobre ingresos del 59,4%, superior al obtenido al 30 de junio de 2011 del 56,6%.

Margen bruto y resultado operativo

Los ingresos totales del periodo ascienden a 102,1 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 71,9 millones de euros al 30 de junio de 2012.

Los gastos de estructura se sitúan al 30 de junio de 2012 en 12,9 millones de euros (16,7 millones de euros en el periodo anterior), un descenso del 22% respecto a los periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2011 como resultado de las políticas seguidas para mejorar la eficiencia de la compañía.

2. Adquisición de acciones propias

Al 30 de junio de 2012, la Sociedad Dominante posee 298.051 acciones propias representativas de un 0,03% del capital social de Metrovacesa, S.A. (253.327 acciones propias representativas de un 0,03% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2011). El valor nominal de dichas acciones asciende a 447 miles de euros (380 miles de euros a 31 de diciembre de 2011), siendo el precio medio de adquisición 0,71 euros durante el primer semestre de 2012 (1,84 euros durante el ejercicio 2011).

Las operaciones realizadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 y del ejercicio 2011 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 2010	680.977	23.585	0,98%
Compras	2.391.508	4.399	
Ventas	(2.819.158)	(27.696)	
Saldo al 31 de diciembre de 2011	253.327	288	0,03%
Compras	1.187.468	845	
Ventas	(1.142.744)	(956)	
Saldo al 30 de junio de 2012	298.051	177	0,03%

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 30.06.2012 y 31.12.2011, respectivamente.

3. Información sobre vinculadas

En la Nota 19 de los estados financieros resumidos consolidados adjuntos se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas. Las operaciones más significativas se corresponden con las financiaciones otorgadas por entidades financieras accionistas de la Sociedad Dominante.

4. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio diferentes a los señalados en la Nota 1.j de los estados financieros resumidos consolidados adjuntos.

5. Perspectivas

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2012.

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

6. Instrumentos financieros

Según se indica en la Nota 21 de los estados financieros resumidos consolidados adjuntos, el Grupo está expuesto a los riesgos de liquidez, de tipos de interés, de inflación y de crédito.

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

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

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

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

7. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados e Informe de Gestión correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación a 30 de junio de 2012, 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 período de seis meses terminado en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 31 de julio de 2012. Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados corresponden al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

A los efectos del RD 1362/2007, 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, las cuentas anuales elaboradas 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 Manuel Delibes Liniers
Vocal

D. Antonio Jose Béjar González
Vocal

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

D. Remigio Iglesias Surribas
Vocal

D. Jose María Fernández Conquero
Vocal

D. Sixto Jiménez Muniáin
Vocal

D. Alberto Peña Pesqueira
Vocal

D. Juan Jimenez Delgado
Vocal