



INFORME ANUAL 2010

P. E. Vía Norte. Madrid.

Cap 1. Carta del Presidente **3**

Cap 2. Órganos de gobierno **6**

Cap 3. Hitos del año 2010 **15**

Cap 4. Acciones y accionistas **18**

Cap 5. Situación de mercado **25**

Cap 6. Informe de actividad **29**

Cap 7. Valor de mercado de los activos **37**

Cap 8. Cuentas anuales consolidadas **42**

Cap 9. Otros datos de interés **154**

INFORME ANUAL **2010**

Índice



INFORME ANUAL 2010

P. E. Parc 22@. Barcelona.

Cap I. Carta del Presidente

SEÑORAS Y SEÑORES ACCIONISTAS

2010 ha sido un ejercicio de intenso trabajo y de grandes decisiones para Metrovacesa. Durante estos doce meses hemos continuado avanzando con el nuevo modelo de negocio en el que se basará nuestra compañía en el futuro y que se cimenta en dos grandes líneas de actuación: la reducción de la deuda financiera, que tuvo su culminación en los acuerdos firmados entre nuestra Sociedad y las entidades acreedoras, y el impulso del negocio patrimonial que asegurará ingresos recurrentes en el futuro.

A lo largo de este año, se ha progresado en la renegociación de la deuda sindicada, con el fin de lograr un compromiso de reestructuración que asegurara una situación financiera sólida en los próximos ejercicios. Dicho compromiso

quedó plasmado en el mes de mayo de 2011 con la firma del acuerdo de refinanciación entre las entidades acreedoras presentes en el préstamo sindicado y Metrovacesa. El acuerdo representará una reducción de la deuda sindicada de la compañía en el entorno de los 1.300 millones de euros, así como la reestructuración de la casi totalidad de la deuda restante de la Sociedad.

Desde que en 2009, el nuevo equipo gestor se hizo cargo de la dirección de Metrovacesa, nuestro empeño ha sido dar continuidad a un proyecto inmobiliario arraigado en la sociedad española y con una larga tradición empresarial. Para ello, hemos tenido que rediseñar el concepto de negocio y solucionar la situación financiera por la que atravesaba la Compañía, a la vez que implementábamos una nueva estrategia que garantizara su viabilidad.

Por ello, en 2010 hemos continuado potenciando las áreas de negocio patrimoniales, lo que se ha traducido en un incremento del peso de las rentas recurrentes en relación a los ingresos globales de la compañía, y ello sin descuidar el proyecto de futuro de la compañía.

En este sentido, durante 2010, Metrovacesa ha seguido apostando por inversiones rentables, que pondrá las bases del crecimiento de nuestras rentas para los próximos ejercicios y que ha tenido, como primer resultado, la puesta en explotación de ocho nuevos proyectos.

En concreto, han entrado en explotación cuatro edificios de oficinas en Madrid que



INFORME ANUAL 2010

han sumado un total de 30.000 metros cuadrados de superficie alquilable a la cartera de Metrovacesa (Fuente de la Mora, Arturo Soria 343, Encinar Metrovacesa y el Parque Empresarial Vía Norte), a los que se suman también el Edificio E-Forum, perteneciente al Complejo Arenas de Barcelona, dos hoteles en situados también en la Ciudad Condal, –Diagonal 199 y Hotel Barberá– y el centro comercial y aparcamiento del Centre del Món en Perpiñán, Francia. Este esfuerzo ha tenido continuidad durante 2011, con la puesta en explotación del nuevo Centro Comercial y de Ocio Arenas de Barcelona. Un edificio emblemático que recupera la antigua Plaza de Toros barcelonesa y la transforma en un nuevo complejo arquitectónico para la ciudad. Destaca también el traslado de la sede social de Metrovacesa al Parque Empresarial Vía Norte. Un nuevo complejo, moderno

e innovador que se adapta las necesidades actuales y futuras de la Compañía.

En 2010 Metrovacesa se ha convertido en una Empresa más focalizada. Nuestra actividad se ha concentrado en dos líneas principales de actuación: el mercado español y la participación financiera que mantenemos en la inmobiliaria francesa Gecina. Esta nueva estrategia ha conseguido fortalecer la Compañía y a la vez ajustar los gastos de estructura a su realidad empresarial, transformándola en una Empresa más competitiva, eficaz, y dinámica.

Y todo ello en un escenario en el que la crisis financiera ha continuado afectando de forma negativa, tanto al sector inmobiliario español, como al conjunto de nuestra economía y, a su vez, lastrando gravemente el crecimiento económico de España.

Gracias a todas las iniciativas puestas en marcha hasta el momento, y en especial, al acuerdo de reestructuración firmado con los acreedores del préstamo sindicado, nuestra compañía ha logrado alcanzar en parte los objetivos que se marcó el equipo gestor a comienzos de 2009 y que culminará en 2011 con una Compañía financieramente más sólida.

Por último, quisiera agradecer la enorme confianza que han demostrado, en la Sociedad, todos y cada uno de los accionistas de Metrovacesa, sus empleados y directivos. Sin su apoyo, hubiese sido imposible llevar a cabo nuestra gestión con éxito. Estoy seguro, de que esta confianza, continuará renovándose en la próxima ampliación de capital y servirá para fortalecer, aún más, el futuro de nuestra compañía.

Vitalino Nafría

Presidente de Metrovacesa

INFORME ANUAL 2010



INFORME ANUAL 2010

Centro Comercial TresAguas. Madrid.

Cap 2. Órganos de gobierno

Consejo de Administración y Comisiones **8**

Equipo directivo año 2010 **11**

Retribuciones al Consejo de Administración y
al equipo directivo **12**

INFORME ANUAL 2010

Cap 2. Órganos de gobierno

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D.Vitalino M. Nafría Aznar*	Presidente	Externo	20-02-2009
D. Eduardo Paraja Quirós	Consejero Delegado	Ejecutivo	20-02-2009
D. José María Fernández Conquero	Vocal	Dominical (1)	27-04-2010
D. Juan Delibes Liniers	Vocal	Dominical (2)	25-02-2009
D. Antonio José Béjar González	Vocal	Dominical (3)	25-02-2009
D. Sixto Jiménez Muniain	Vocal	Independiente	12-05-2009
D. Alberto Peña Pesqueira	Vocal	Independiente	29-06-2009
D. Joan Jiménez Delgado	Vocal	Dominical (4)	28-07-2009
D. Carlos Muñiz González-Blanch	Vocal	Dominical (5)	29-09-2009
Immobestión y Patrimonios, S.A.	Vocal	Dominical (6)	29-09-2009
D. Lucas Osorio Iturmendi	Secretario No Consejero		13-03-2009
D. Manuel Lledo Álvarez	Vicesecretario No Consejero		12-12-2007

* Nombrado Presidente el 20/02/2009.

(1) Nombrado en representación de Banco Popular Español, S.A.

(2) En representación de Banco Español de Crédito, S.A.

(3) En representación de Anida Operaciones Singulares, S.L. (Grupo BBVA).

(4) En representación de Banco Sabadell.

(5) En representación de Banco Santander.

(6) En representación de Caja Madrid - Representado por D. Gonzalo Alcubilla Povedano.

COMISIÓN EJECUTIVA

- 1) D.Vitalino M. Nafría Aznar, como Presidente (13/03/2009).
- 2) D. Eduardo Paraja Quirós, como Consejero Delegado (13/03/2009).

- 3) D. José María Fernández Conquero, como Vocal (27/04/2010).
- 4) D. Carlos Muñiz González Blanch, como Vocal (29/09/2009).
- 5) D. Joan Jiménez Delgado, como Vocal (29/09/2009).

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

- 1) D. Antonio José Béjar González, como Vocal (25/02/2009).
- 2) D. Juan Delibes Liniers, como Vocal (25/02/2009).

3) D. Sixto Jiménez Muniain, como Vocal
(29/06/2009).

COMISIÓN DE AUDITORÍA

1) D. José María Fernández Conquero, como
Vocal (27/04/2010).

- 2) D. Antonio José Béjar González, como Vocal
(20/04/2009).
- 3) D. Sixto Jiménez Muniain, como Vocal
(28/07/2009).

NOMBRAMIENTOS EN LAS COMISIONES

Comisión Ejecutiva

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. José María Fernández Conquero	Vocal	Dominical	27/04/2010

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

No se produjeron nombramientos.

Comisión de Auditoría

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. José María Fernández Conquero	Vocal	Dominical	27/04/2010



Edificio Castellana. 278-280. Madrid.



P. E. Sanchinarro. Madrid.

DIMISIONES EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Consejeros	Cargo	Carácter	Dimisión
D. Román Sanahuja Pons	Vocal	Dominical	26/01/2010
D. Jesús Rodríguez Fernández	Vocal	Dominical	27/04/2010

DIMISIONES EN LAS COMISIONES

Comisión Ejecutiva

Miembro	Cargo	Carácter	Dimisión
D. Jesús Rodríguez Fernández	Vocal	Dominical	27/04/2010

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

No se produjeron dimisiones.

Comisión de Auditoría

Miembro	Cargo	Carácter	Dimisión
D. Jesús Rodríguez Fernández	Vocal	Dominical	27/04/2010

EQUIPO DIRECTIVO AÑO 2010

Durante este año se ha reducido el número de áreas siguiendo con el objetivo emprendido en 2009 de lograr una estructura más eficiente y flexible y reducir costes. El número de áreas ha disminuido frente a 2009, pasando de 10 áreas a 8.

El modelo organizativo de Metrovacesa consta de:

- Áreas de negocio especializadas en productos y mercados que permiten mantener un alto nivel de conocimiento de negocio.
- Áreas de soporte corporativas que, de una manera centralizada, garantizan la coordinación y eficiencia en las operaciones internas.

Los cambios más significativos que se han producido en 2010 en la estructura de Metrovacesa son los siguientes:

- Creación del área de Estrategia y Finanzas que agrupa las funciones de Estrategia, Tesorería, Contabilidad, Administración, Control de Gestión, Gestión Patrimonial, Comunicación y Marketing.
- Eliminación del área de Medios: Los departamentos de Recursos Humanos, y Servicios Corporativos que incluye

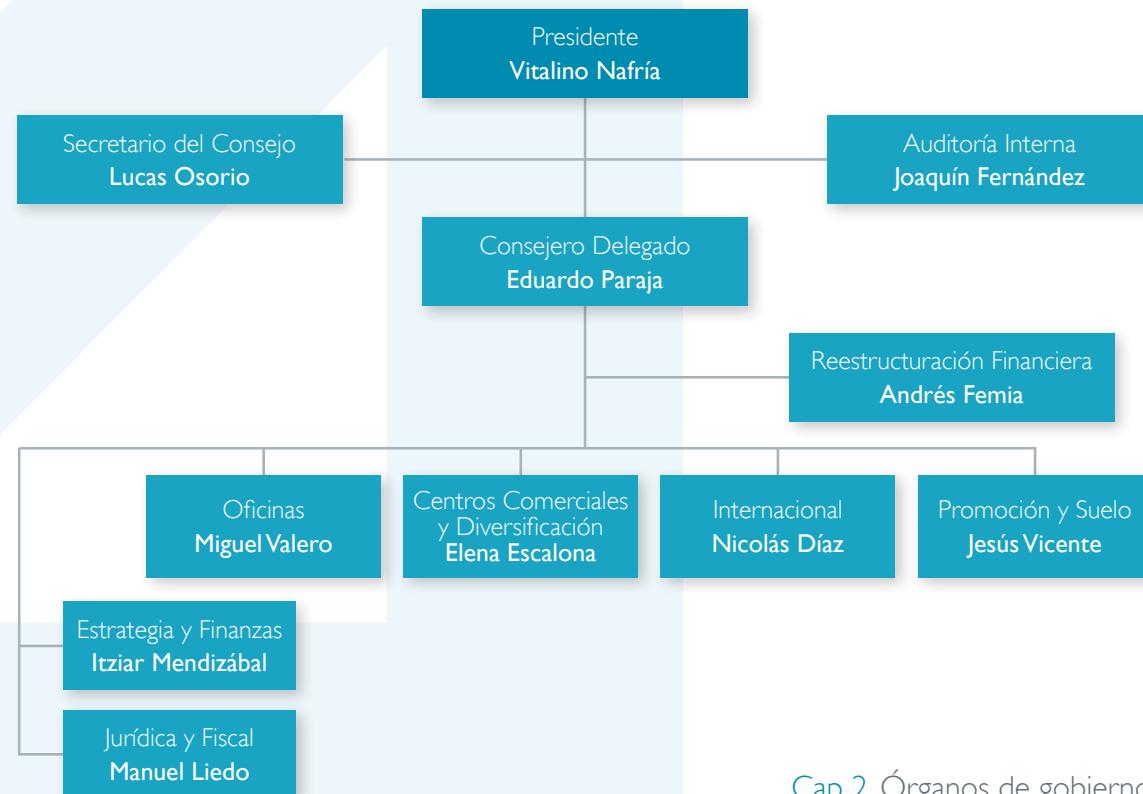
Tecnología, Compras, Seguridad, Seguros y Servicios Generales pasaron a depender directamente del Consejero Delegado.

- En el área de Centros Comerciales y Diversificación se eliminó el departamento de Aparcamientos, una vez se produjo la desinversión en el producto. La gestión de los aparcamientos de nuestros edificios de oficinas pasó a depender del área de Oficinas. Cabe destacar también, que la entidad del grupo Metrovacesa, ACOGHE S.L.U., cedió la subrogación en los contratos

de arrendamiento de hoteles y en las relaciones laborales respecto a todos los trabajadores y empleados a una empresa externa.

A 31 de diciembre de 2010, el número de empleados del Grupo ascendía a 225 personas.

El Comité de Dirección de Metrovacesa a cierre de 2010 está constituido por nueve personas. La edad media del comité es de 47 años y su experiencia media en puestos directivos del sector supera los 9 años.



RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y AL EQUIPO DIRECTIVO

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2010

La remuneración total al Consejo de la Compañía, asciende a 1.993 miles de euros.

Denominación	Carácter	Consejo de Administración	Comisión Ejecutiva	Comisión de Auditoría	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Dietas	Total general
D.Alberto Peña	Independiente	50.000	-	-	-	16.500	66.500
D. Eduardo Paraja	Ejecutivo	50.000	-	-	-	0	50.000
D. Sixto Jimenez	Independiente	50.000	-	25.000	12.000	32.500	119.500
Total general		150.000	-	25.000	12.000	49.000	236.000
Otras atenciones estatutarias Consejo (Consejeros)							500.000
Dietas y atenciones estatutarias Consejo (ex Consejeros)							-
Dietas de Consejo							736.000
Remuneración Total Consejeros							1.236.244
Ex Consejeros							-
Consejeros							1.236.244
Primas seguro de vida y pensiones consejeros							20.846
TOTAL							1.993.090

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 29 de junio de 2009 adoptó el siguiente acuerdo: "Aprobar como retribución máxima anual que podrá satisfacerse al conjunto de los miembros del Consejo de Administración en su condición de consejeros (y no por las labores ejecutivas que puedan desarrollar) la cantidad de un millón de euros (1.000.000 €) por todos los conceptos (incluidas las dietas por asistencia que en su caso pueda determinar el Consejo de Administración). Dicha cantidad se incrementará anualmente en función de Índice de Precios al Consumo. Este acuerdo será aplicable desde su aprobación, pero con efectos para el ejercicio 2009 completo y ejercicios sucesivos."

Una vez fijado el importe máximo de la retribución por la Junta General, el Consejo de Administración previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó el siguiente esquema básico de retribuciones con efectos desde el 1 de enero de 2009:

- (i) Al Presidente del Consejo de Administración, por su condición de Presidente, una retribución anual fija y bruta de 500.000 euros;
- (ii) y para el Consejero Delgado, por su condición de Director General y por sus funciones ejecutivas, que desarrollará de manera simultánea e independiente a su

condición de Consejero Delegado, una retribución anual fija y bruta de 900.000 euros y una retribución variable anual de hasta 500.000 euros en función de resultados.

- (iii) Asimismo, se establecen los siguientes criterios:
 - (a) Que los consejeros externos dominicales no cobren;
 - (b) Que los consejeros independientes cobren por atenciones estatutarias la cantidad de 50.000 euros, más 1.500 euros por reunión en concepto de dietas, con efectos desde la fecha de sus respectivos nombramientos;
 - (c) Que el Presidente cobre por atenciones estatutarias según la retribución antes mencionada, con efectos desde la fecha de su nombramiento, sin cobrar dietas;
 - (d) Que el Consejero Delegado cobre por atenciones estatutarias la cuantía de 50.000 euros anual fija, con efectos desde la fecha de su nombramiento, sin cobrar dietas.

Asimismo, el Consejo de Administración previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó los siguientes

acuerdos relativos a la retribución de los administradores que ostentan cargos en las diferentes comisiones del Consejo:

(iv) Respetando los anteriores criterios, se acordaron además las siguientes retribuciones para las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones:

- Comisión de Auditoría: 25.000 euros/año + 1.000 euros por sesión.
- Comisión de Nombramientos y Retribuciones: 12.000 euros/año + 1.000 euros por sesión.

Las cuantías anteriores serán con efectos desde el 1 de enero de 2009, y para sucesivos ejercicios, en la parte proporcional correspondiente en cada caso particular, desde la fecha de nombramiento y hasta la del cese, según los casos. Los consejeros dominicales no cobrarán.

Durante 2010 no se ha producido ningún cambio con respecto a este acuerdo.

EQUIPO DIRECTIVO AÑO 2010

Nombre	Cargo
Femio Bustillo, Andrés	Director de Reestructuración Financiera
Valero Abad, Miguel	Director de Área Oficinas
Lledo Álvarez, Manuel	Director de Área Asesoría Jurídica y Fiscal
Díaz Saldaña, Nicolás	Director de Área Internacional
Pérez Rodríguez, Jesús ⁽¹⁾	Director de Área Financiera
Mendizábal Henares, Itziar	Directora de Área Estrategia y Finanzas
Fernández del Río, Joaquín	Director de Área Auditoría Interna
Vicente Asenjo, Jesús	Director de Área Promoción y Suelo
Del Rincón García, Juan Antonio ⁽¹⁾	Director de Área Recursos Humanos y Tecnología
Escalona Lara, Elena M	Directora de Área Centros Comerciales y Diversificación

(1) A fecha 31/12/2010 no formaban parte del equipo directivo.

La remuneración total al equipo directivo ha sido de 3.353 miles de euros.

	Miles de euros					
	Retribución fija	Planes de pensiones	Primas de seguros	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Otros
Alta dirección	2.059	45	23	801	-	426
Total	2.059	45	23	801	-	426



INFORME ANUAL 2010

Edificio Sollube. Madrid.

Cap 3. Hitos del año 2010

HITOS DEL AÑO 2010

El año 2010 ha sido un ejercicio marcado por las conversaciones con las entidades acreedoras para conseguir un acuerdo de refinanciación del crédito sindicado de Metrovacesa y que tuvo su punto culminante en el mes de mayo de 2011 con la ratificación de los acuerdos firmados por las más de 45 entidades financieras presentes en dicho préstamo.

El comienzo de la negociación del proceso de reestructuración se comunicó el 19 de marzo de 2010 a través de un hecho relevante dirigido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el que se anunciaba el comienzo de las negociaciones de la compañía con las entidades financieras del préstamo sindicado por un lado, y con las que estaban representadas en el Consejo de Administración de la Sociedad por otro.

Asimismo, se informaba que entre las medidas que se estaban barajando para lograr un acuerdo de reestructuración de la deuda sindicada de la Compañía se encontraba la

posibilidad de una ampliación de capital de la que se informaría una vez se llegara a la firma final de los acuerdos y tras su preceptiva aprobación por la Junta General de Accionistas.

Entre el resto de actividades que han marcado el ejercicio 2010, además de los trabajos relacionados con el acuerdo de refinanciación ya mencionados, destaca la firma de la escritura de cierre de la venta a Interparking Hispania, el 27 de enero, de la totalidad del capital social de la filial de Metrovacesa, Metropark Aparcamientos, cabecera de la actividad de la Compañía en el sector de los aparcamientos. En febrero se produjo la entrada en explotación del hotel de cuatro estrellas Diagonal 199, situado en Barcelona y que cuenta con un total de 264 habitaciones y 80 plazas de aparcamiento, distribuidas entre sus casi 15.000 m² de superficie alquilable.

Adicionalmente, en el mes de marzo de 2010 entró en explotación el edificio de Fuente de La Mora, situado en el barrio de Manoteras

en Madrid y que cuenta con casi 4.500 m² de superficie alquilable distribuida entre sus seis plantas en altura y sus más de 80 plazas de aparcamiento. En este mismo mes de marzo abrió sus puertas el hotel de cuatro estrellas Parc Barberá, situado en la localidad barcelonesa de Barberá del Vallés. Este edificio es un proyecto que Metrovacesa realizó llave en mano para Hotusa, y cuenta con casi 7.000 m² de superficie alquilable y 120 habitaciones.

En el mes de abril entró en explotación, completamente alquilado, el edificio de oficinas el Encinar de Metrovacesa, situado en Madrid y que cuenta con más de 3.600 m² de superficie alquilable. Asimismo, el 28 de mayo de 2010, Metrovacesa firmó un contrato de venta del complejo inmobiliario denominado Triángulo Princesa en Madrid. Por este acuerdo, la Compañía vendió a las sociedades SA Continental Property Investments y Global Consector, SLU (ambas pertenecientes al grupo Continental Property Investments) dicho complejo inmobiliario por un precio total de 122 millones de euros.

En el mes de junio, la Compañía puso en explotación el edificio Arturo Soria, en Madrid. El inmueble consta de 6.800m² de superficie y fue alquilado en su totalidad antes de su entrada en explotación.

Durante el mes de septiembre Metrovacesa informó del traslado de su sede social al nuevo Parque empresarial Vía Norte, que se había puesto en explotación en el mes de mayo, el cual es consecuencia de la decisión de que la compañía contará con unas instalaciones más modernas y adecuadas a las necesidades actuales de la empresa.

El parque empresarial Vía Norte está situado en la zona norte de Madrid, un área en pleno desarrollo urbanístico y empresarial de la capital, y se compone de cinco edificios que engloban una superficie superior a los 37.000 metros cuadrados y más de 860 plazas de aparcamiento.

El 13 de octubre de 2010 Metrovacesa firmó un contrato de alquiler para la totalidad del edificio E-Forum de Barcelona con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) que ubicó, en este edificio, la delegación de Grandes Contribuyentes de Cataluña de la Agencia Tributaria.

Situado en el ensanche de Barcelona, el edificio E-Forum entró en explotación en el mes de diciembre de 2010 y se compone de cinco plantas en altura y cuatro subterráneas con almacenes y plazas de aparcamiento y que suma una superficie alquilable de casi 5.200 m². El edificio se encuentra anexo al Centro Comercial Arenas de Barcelona propiedad de Metrovacesa y que se inauguró en el mes de marzo de 2011.

La arquitectura de los edificios y parques empresariales gestionados por Metrovacesa, está pensada para garantizar un mejor

aprovechamiento de los espacios funcionales, una reducción de las superficies no utilizables y una mejora de la utilización de recursos naturales.

Por último, Metrovacesa firmó, en el mes de diciembre de 2010, un contrato de compraventa de acciones con RP Complex Holding S.à.r.l, compañía perteneciente al grupo RockPoint. El acuerdo recogía la venta a esta última compañía de las sociedades de Metrovacesa propietarias del complejo inmobiliario de Koenigsallee en Dusseldorf (Alemania), por un total de 183,5 millones de euros. Esta operación se enmarca en la estrategia de negocio de la Empresa que prevé concentrar la actividad de la Compañía en el mercado español, en sus activos estratégicos y en la participación financiera que posee en la inmobiliaria francesa Gecina.





INFORME ANUAL 2010

P. E. Puerta de las Naciones. Madrid.

Cap 4. Acciones y accionistas

Capital social **20**

Accionariado **20**

Autocartera **21**

Evolución de la cotización bursátil **21**

Dividendos y rentabilidad para el accionista **23**

Rentabilidad para el accionista **23**

Principales hechos relevantes **24**

INFORME ANUAL **2010**

Cap 4. Acciones y accionistas

CAPITAL SOCIAL

En 2010 el capital social de Metrovacesa se ha mantenido en ciento cuatro millones cuatrocientos ochenta mil doscientos ocho euros (104.480.208 euros), representado por sesenta y nueve millones seiscientas cincuenta y tres mil cuatrocientas setenta y dos (69.653.472) acciones ordinarias, de un euro con cincuenta céntimos de euro (1,50 euros) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y que constituyen una única clase y serie, por lo que atribuyen idénticos derechos políticos y económicos.

ACCIONARIADO

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

A 31 de diciembre de 2010, según la información de la que dispone la Sociedad, el 95,18% del capital social está en manos de los siguientes accionistas significativos:

Accionistas titulares de participaciones significativas	Participación directa	Participación indirecta	% Capital social
Grupo Sanahuja	0,02%	17,47%	17,49%
Banco Santander, S.A.	14,51%	–	14,51%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	11,43%	–	11,43%
Banco Popular Español, S.A.	10,92%	–	10,92%
Banco Sabadell, S.A.	10,41%	–	10,41%
Banesto	9,13%	–	9,13%
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	9,13%	–	9,13%
Barclays	–	6,98%	6,98%
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	5,19%	–	5,19%
Total	70,72%	24,45%	95,18%



Hotel Paseo del Arte. Madrid.

Se puede obtener información adicional sobre el detalle de las participaciones significativas en el Informe de Gobierno Corporativo 2010.

Número de accionistas

La base accionarial de la Sociedad es de aproximadamente 6.900 accionistas, de acuerdo con la información disponible con motivo de la celebración de la Junta General el 29 de junio de 2010.

AUTOCARTERA

Al cierre del ejercicio 2010 Metrovacesa poseía 680.977 acciones propias, representativas del 0,978% del capital social, habiéndose generado una minusvalía de -9.601 miles de euros con la enajenación de acciones propias durante el periodo.

EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN BURSÁTIL

Metrovacesa forma parte del Índice General de la Bolsa de Madrid (IGBM) en España. Las acciones de Metrovacesa están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como en el Sistema de Interconexión Bursátil Español "SIBE" (Mercado Continuo), siendo su símbolo nemónico MVC.

Las acciones de Metrovacesa han cerrado 2010 con una cotización de 5,59 euros, lo que supone una depreciación acumulada en el año del 63% (cierre de 2009: 15,18 euros). El volumen medio diario ha sido de 12.159 acciones, (4.973 acciones diarias en 2009).

Evolución bursátil 2010



Evolución bursátil 2005-2010



Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa mantiene un contrato de liquidez con Banco Sabadell, S.A. (hecho relevante número 126710, de 17 de junio de 2010) conforme a lo dispuesto en la Circular CNMV 3/2007, de 19 de diciembre.

A lo largo del año se contrataron en Bolsa un total de 3,1 millones de acciones de Metrovacesa, lo que representa una rotación anual del 4,5% del número total de acciones de la compañía.

Resumen de cotización durante el año 2010

	Días cotizados	Precio de cierre (€)	Variación	Máximo*		Mínimo*		Vol. medio diario
				Precio (€)	Fecha	Precio (€)	Fecha	
Enero	20	17,89	17,85%	21,77	19-ene	15,35	4-ene	42.102
Febrero	20	13,31	-25,60%	17,50	2-feb	13,31	26-feb	20.020
Marzo	23	11,45	-13,97%	13,35	1-mar	11,45	31-mar	29.532
Abril	20	10,40	-9,17%	13,01	15-abr	10,40	30-abr	29.532
Mayo	21	8,72	-16,15%	10,75	12-may	8,46	25-may	9.497
Junio	22	7,86	-9,86%	8,95	18-jun	7,04	8-jun	6.929
Julio	22	7,45	-5,22%	8,31	7-jul	6,96	12-jul	5.286
Agosto	22	7,48	0,40%	8,10	9-agosto	7,36	26-agosto	3.129
Septiembre	22	7,72	3,21%	8,12	16-sep	7,51	1-sep	2.834
Octubre	21	7,60	-1,55%	8,15	18-oct	7,45	14-oct	2.399
Noviembre	22	5,85	-23,03%	7,70	5-nov	5,60	29-nov	2.779
Diciembre	21	5,59	-4,44%	6,37	3-dic	5,57	17-dic	5.113
Total 2010	256	5,59	-63,18%	21,77	19-ene	5,57	17-dic	12.159
IBEX-35	256	9.859,10	-17,43%	12.222,50	6-ene	8.669,80	08-jun	368.929.740
EPRA	259	1.403,24	11,68%	1.408,64	29-dic	1.086,03	25-may	45.265.768

* Datos referidos a precios de cierre diarios.

DIVIDENDOS Y RENTABILIDAD PARA EL ACCIONISTA

En 2010, Metrovacesa no ha distribuido dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2009.

Evolución del dividendo

(Euros por acción)*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dividendo a cuenta	0,65	1,00	2,00	-	-	-
Dividendo extraordinario	0,30	-	-	-	-	-
Dividendo complementario	0,65	2,50	-	-	-	-
Prima asistencia a Junta	0,01	0,01	0,01	-	-	-
Total dividendo por acción	1,61	3,51	2,01	-	-	-
Importe total (millones de €)	163,9	375,1	140,0	-	-	-

* Datos referidos al ejercicio en el que se devenga el dividendo, no al año de cobro.

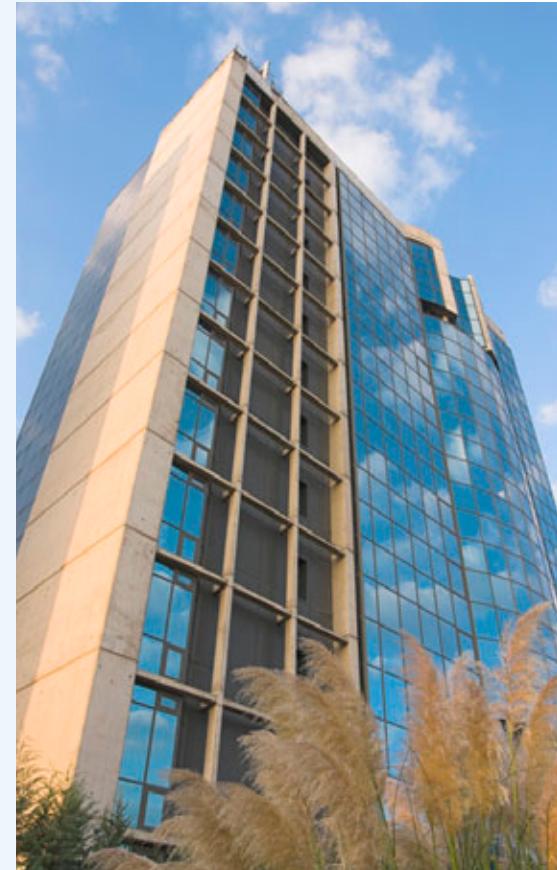
RENTABILIDAD PARA EL ACCIONISTA

A fecha de cierre de esta memoria la Dirección no ha comunicado ningún pago de dividendo con cargo al ejercicio 2010.

Evolución de la rentabilidad anual para el accionista

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Rentabilidad por dividendo*	3,2%	3,1%	2,7%	2,5%	0,0%	0,0%
Revalorización del precio	72,2%	150,5%	-36,5%	-54,7%	-59,0%	-63,2%
Total anual	75,4%	153,6%	-33,8%	-52,3%	-59,0%	-63,2%

* Rentabilidad por dividendo referida a la fecha de cobro.



Edificio Arturo Soria, 343. Madrid.

PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES

Primer trimestre 2010

Enero

- 26/01** Dimisión de D. Román Sanahuja Pons como Consejero de Metrovacesa
28/01 Cierre de la venta de Metropark Aparcamientos, S.A.

Febrero

- 15/02** Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 9/11/2009 y el 8/02/2010

Marzo

- 01/03** Resultados correspondientes al ejercicio 2009 (enero- diciembre)
19/03 Comunicación sobre el proceso de refinanciación

Segundo trimestre 2010

Abril

- 27/04** Acuerdos Consejo de Administración y Comisiones Ejecutiva y de Auditoría
27/04 Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 9/02/2010 y el 20/04/2010
28/04 Resultados correspondientes al primer trimestre de 2010 (enero- marzo)

Mayo

- 27/05** Convocatoria Junta General Ordinaria
28/05 Venta del complejo inmobiliario denominado Triángulo Princesa en Madrid

Junio

- 17/06** Contrato de liquidez
29/06 Acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2010

Tercer trimestre 2010

Julio

- 27/07** Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre 21/04/2010 y el 20/07/2010
30/07 Resultados correspondientes al primer semestre de 2010 (enero- junio)

Cuarto trimestre 2010

Octubre

- 26/10** Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 21/07/2010 y el 20/10/2010

Noviembre

- 12/11** Resultados correspondientes al tercer trimestre de 2010 (enero- septiembre)

Diciembre

- 07/12** Información sobre la decisión de la Cour de Cassation de París sobre el recurso de casación relativo al inmueble sito en Avenue de la Grande Armée de París



INFORME ANUAL 2010

Centro Comercial Artea. Leioa. Bilbao.

Cap 5. Situación de mercado

Cap 5. Situación de mercado

Principales variables macroeconómicas **27**

Principales magnitudes de mercado **28**

INFORME ANUAL **2010**

PRINCIPALES VARIABLES MACROECONÓMICAS

En 2010, el PIB español ha moderado su caída respecto del ejercicio anterior, registrando un descenso anual del 0,1%⁽¹⁾, frente a la contracción del 3,6% producida en 2009. El Índice de Precios de Consumo (IPC), por su parte, cerró el año con un incremento del 1,8%⁽²⁾, por encima del 0,8% de crecimiento registrado el ejercicio anterior.

Los precios de alquiler de oficinas continúan con una tendencia de descenso, si bien éste se ha moderado de forma significativa. Si en 2009 los valores máximos de renta de la zona prime de Madrid descendieron de 40 €/m²/mes, al inicio del ejercicio, a 29,5 €/m²/mes⁽³⁾ a la conclusión del mismo (entre -26% y -29% según distrito), en 2010 la tendencia ha sido

un descenso más moderado, alcanzándose un nivel en torno a los 27€ al cierre del ejercicio, lo que supone un descenso acumulado del 8,5%. En Barcelona, las rentas de oficinas de la zona prime han experimentado un descenso del 12,5%⁽³⁾, hasta alcanzar un valor máximo cercano a los 19,25 €/m²/mes.

Respecto al mercado residencial, el precio de la vivienda en España ha registrado a lo largo del ejercicio un descenso medio del 3,5%⁽⁴⁾ con relación al dato de cierre de 2009.

España	2010	Fuente
PIB (%)	-0,1%	INE
Inflación (%)	1,8%	INE
Densidad hab./km ²	90,9	INE
Superficie km ²	505.987	INE
Precio medio alquiler oficinas (€/m ² /mes)		
Madrid	27,0	Jones Lang Lasalle
Barcelona	19,25	Jones Lang Lasalle
Precio medio viviendas (€/m ²)	1.825,5	Ministerio de Fomento

1, 2. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

3. Fuente: Jones Lang LaSalle.

4. Fuente: Ministerio de Fomento.

PRINCIPALES MAGNITUDES DE MERCADO

En los siguientes cuadros se muestra la evolución de las distintas líneas de negocio en España.

España (Madrid)		2009	2010	Fuente
Oficinas	Variación de rentas de mercado (%)	-26,7	-8,5	Jones Lang Lasalle
	Yield Neta (%)	6,2	5,5	Jones Lang Lasalle (zona prime Madrid)
Centros Comerciales	Variación de rentas de mercado (%)	-2,9	n.d.	Jones Lang Lasalle
	Yield Neta (%)	7,0-7,2	6,5-6,75	Jones Lang Lasalle
Hoteles	Variación del Índice de Ingresos Hoteleros (%)	-4,8	4,3	INE
	Ocupación (%)	49,3	51,2	INE
Promoción residencial	Precio medio de la vivienda (€/m ²)	1.892	1.825,5	Ministerio de Fomento
	Variación precio medio de la vivienda (%)	-6,3	-3,5	Ministerio de Fomento



INFORME ANUAL 2010

Centro Comercial Arenas de Barcelona. Barcelona.

Cap 6. Informe de actividad

Factores de riesgo Grupo Metrovacesa **31**

Principales indicadores **32**

Principales magnitudes financieras **33**

Principales magnitudes operativas **34**

Ventas de activos 2010 **34**

Cartera de proyectos **35**

INFORME ANUAL **2010**

Cap 6. Informe de actividad

FACTORES DE RIESGO GRUPO METROVACESA

- Efectos de la crisis financiera y de liquidez.
- Deterioro de Fondos Propios por pérdidas.
- Efectos de la crisis inmobiliaria e impacto en valoraciones.
- Evolución de inversiones relevantes.
- Evolución de Sociedades Participadas.
- Proceso de reestructuración empresarial.
- Gobierno Corporativo.

Han sido considerados como riesgos significativos aquellos que tengan un impacto y probabilidad de ocurrencia medio-alto en la consecución de los objetivos estratégicos del Grupo y que implican la adopción de medidas de control necesarias para prevenir que dichos riesgos se materialicen y para ello se han diseñado los sistemas de control descritos a continuación:

Riesgos financieros

La crisis financiera internacional ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha tenido que recurrir a ventas de activos, paralización de proyectos, así como la renegociación de préstamos y condiciones crediticias.

En los ejercicios 2009 y 2010 han entrado en el accionariado diversas entidades bancarias, lo que permite una relación más estrecha entre la Compañía y las entidades crediticias. Actualmente se están manteniendo procesos de negociación con la práctica totalidad de las entidades acreedoras.

Asimismo, se han realizado mejoras sustanciales en las aplicaciones de tesorería vigentes, a fin de conseguir una mayor exactitud en las previsiones de tesorería del Grupo.

Con el objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista del Grupo, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipos de interés mediante "Swaps" y/o derivados.

Riesgos del entorno

El ciclo bajista de la actividad inmobiliaria, unido a la contracción del mercado crediticio, ha tenido un impacto negativo en las valoraciones de activos inmobiliarios y la demanda de viviendas. Este carácter cíclico es mitigado por el Grupo mediante la diversificación en productos, así como una adecuada planificación y control de costes.

La oferta de la compañía incluye productos de calidad y a la medida de los clientes, lo que

permite la fidelización. Esta política coloca al Grupo en una mejor situación en el entorno competitivo en el que opera.

Riesgos legales y/o fiscales

El impacto de cambios en la normativa que regula la calificación de suelos, la promoción de viviendas, la gestión del patrimonio y el medio ambiente en los distintos países en los que el Grupo desarrolla sus actividades, son gestionados mediante el asesoramiento de especialistas –tanto internos, como externos– en derecho regulado, civil, urbanismo, fiscal, financiero y societario.

Riesgos operativos

El modelo de gestión de riesgos del Grupo consta de una matriz de riesgos de los procesos operativos y de soporte que permite gestionar cada uno de los riesgos identificados en los procesos, al objeto de que se evalúen los controles establecidos por la Compañía.

Dicha matriz es revisada y actualizada periódicamente.

Asimismo, como consecuencia del ciclo bajista de la actividad inmobiliaria, el Grupo ha procedido a realizar una reestructuración organizativa y adecuación de la plantilla a las necesidades actuales de la Compañía.

KPIs por segmento

(Millones de euros)

	2010	2009	Var. %
I. Actividad de patrimonio			
Ingresos por alquiler	172	199	-14%
EBITDA alquiler	124	158	-22%
% EBITDA/Ingresos	72%	79%	-9%
Superficie	1.441.689	1.591.441	-9%
% de ocupación	89%	93%	-5%
2. Promoción residencial y suelo			
Ingresos (millones euros)	201	362	-44%
EBITDA promoción y suelo	-14	3	-537%
% EBITDA/Ingresos promoción y suelo	-7%	1%	-885%
Unidades entregadas (Venta promoción residencial)	775	1.193	-35%
Euros por unidad entregada	225.806	261.945	-14%
Superficie suelo vendida en m ²	37.871	59.540	-36%
Euros ingreso venta de suelo por m ²	692	825	-16%

PRINCIPALES INDICADORES

Los principales indicadores por segmento se muestran en la siguiente tabla:

En el ejercicio 2010, los ingresos por alquiler se sitúan en 171,9 millones de euros, un 14% menos que en el ejercicio anterior, consecuencia principalmente de la venta de la sociedad Metropark y de varios activos en explotación. La tasa de ocupación de la cartera de activos se sitúa en un 89%, lo que demuestra el esfuerzo comercial de la compañía a pesar de la coyuntura económica.

Los ingresos por ventas de viviendas han disminuido un 44%, hasta situarse en los 175,0 millones de euros. En el año 2010 se han entregado 775 viviendas y, como resultado del impulso comercial realizado, se han vendido un total de 560 unidades (108,4 millones de euros). Así, la cartera de promoción con riesgo se ha reducido aproximadamente en un 62% hasta un saldo final a diciembre de 2010 de 482 unidades.

Las ventas de suelo acumuladas a cierre del ejercicio 2010 ascienden a 26,2 millones de euros, con un margen de -7,5 millones de euros.

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS

Metrovacesa ha registrado en 2010 un EBITDA antes de revalorización de activos de 89 millones de euros, lo que supone una disminución del 24%, con respecto al ejercicio precedente como consecuencia –entre otras– de las menores rentas obtenidas en el ejercicio, junto con la evolución negativa de los márgenes de promoción y de las desinversiones anteriormente mencionadas.

El resultado neto consolidado correspondiente al cierre del ejercicio 2010 refleja una pérdida de 89,9 millones de euros debido, principalmente, a la variación en valor de mercado de la cartera de activos (–477,5 millones de euros), al resultado financiero (–189,0 millones de euros) y a la aportación del resultado de Gecina (263,5 millones de euros).

Excluyendo el efecto neto de la variación de valor de los activos, el resultado neto consolidado sería de 240,7 millones de euros, frente a un beneficio neto de –399,8 millones de euros a cierre del ejercicio 2009.

A finales de 2010, la deuda financiera neta del Grupo era de 5.725,8 millones de euros, lo que representa una disminución del 3,7%

Resumen de la Cuenta de Resultados

(Millones de euros)

	2010	2009	Var. %
Total ingresos	545	699	–22%
Ebitda antes de revalorización de activos	89	117	–24%
Ebitda con revalorización de activos	–389	–586	34%
Beneficio antes de impuestos	–365	–1.166	69%
Beneficio neto atribuible	–90	–880	90%
Beneficio neto sin revalorización de activos	241	–400	160%
Nº de acciones en circulación (millones) diciembre*	69,0	68,9	0%
Beneficio por acción (euros)	–1,3	–12,8	90%

*Descontadas acciones de autocartera.

Resumen del Balance

(Millones de euros)

	2010	2009	Var. %
Recursos propios*	779	880	–11%
Deuda neta	5.726	5.943	–4%
Inversiones	160	139	15%

* Incluye minoritarios por importe de 44,9 millones de euros en dic-09 y 39,0 millones de euros en dic-10.

frente al cierre del año anterior. El coste medio de la deuda disminuyó del 2,9% a 2,6%, mientras que el vencimiento medio de la misma quedó fijado en aproximadamente cuatro años.

Las inversiones realizadas en 2010 ascendieron a 160,2 millones de euros, principalmente, en los proyectos Las Arenas y Centro del Mon.



PRINCIPALES MAGNITUDES OPERATIVAS

Contribución al margen bruto

(Millones de euros)

	% Contribución	
Alquileres	145	108%
Venta de activos	-15	-11%
Promoción	9	6%
Suelo	-8	-6%
Servicios	3	2%
Total	134	100%

El detalle de la contribución de las distintas áreas operativas al margen bruto refleja el claro enfoque patrimonialista de Metrovacesa. En concreto, patrimonio en renta aporta el 108% del margen bruto operativo, mientras que la actividad de promoción residencial contribuye con un 6%.

Contribución al margen bruto de Alquileres

(Millones de euros)

	% Contribución	
Oficinas	91	63%
C. Comerciales	31	22%
Hoteles	10	7%
Otros	13	9%
Viviendas	1	
Aparcamientos y Residencias	2	
Industrial y otros	10	
Total	145	100%

VENTAS DE ACTIVOS 2010

Metrovacesa, en el año 2010, ha realizado ventas de inmuebles maduros y/o no estratégicos por 165 millones de euros, con un margen negativo de 15,2 millones de euros. Entre las ventas realizadas cabe destacar la venta del complejo inmobiliario denominado Triángulo Princesa (Madrid) por 122,0 millones de euros (incluye un edificio de oficinas, otro de locales comerciales y dos hoteles), así como dos edificios de oficinas en el Parque Empresarial El Plantío (Madrid) por 10,2 millones de euros y el Hotel la Maquinista (Barcelona) por 7,2 millones de euros, entre otros.

Resumen de ventas de activos en 2010

(Millones de euros)

Segmento	Precio venta
Oficinas	61
Hoteles	79
Viviendas	8
Residencia 3 ^a Edad	4
Otros	14
Total activos	165

Resumen de ventas contables 2010

Delegación	Nº viviendas vendidas	Ingresos (millones de €)	Margin (millones de €)	Margin bruto
Andalucía	249	53	-8	-15%
Cataluña	12	4	2	43%
Madrid/Levante	436	107	14	13%
Noroeste	78	11	1	6%
Total general	775	175	8,7	5%

Por su parte, el número de viviendas entregadas en 2010 ha sido de 775 unidades, lo que ha permitido a Metrovacesa registrar un ingreso por ventas en el área de Promoción de 175,0 millones de euros. Las delegaciones comerciales que han aportado mayor facturación han sido Andalucía y Madrid.

Resumen de ventas de suelo en 2010

Delegación	Superficie edificable (m ²)	Valor de venta (millones de €)	Margin de venta (millones de €)	Margin sobre ingresos
Cataluña	5.142	3	0	12%
Centro	6.759	10	1	9%
Valencia	16.084	8	-9	-114%
Andalucía	9.886	6	1	-
Otros	0	0	-1	-
Total general	37.871	26	-8	-29%

CARTERA DE PROYECTOS

En el año 2010 han entrado en explotación cuatro edificios de oficinas en Madrid que suman a la cartera de Metrovacesa un total de 30 mil metros cuadrados de superficie alquilable: Fuente de la Mora (100% alquilado); Arturo Soria, 343 (100% alquilado); Encinar Metrovacesa (100% alquilado), adquirido en permuta en 2009; y Vía Norte (al que Metrovacesa ha trasladado su sede y actualmente alquilado al 76%). Asimismo, han entrado en explotación el Edificio de oficinas E-Fórum, perteneciente al Complejo Las Arenas en Barcelona con un total de 4.600 m² de superficie (alquilado al 100% a la Agencia Tributaria); dos hoteles en Barcelona, Diagonal 199 y Hotel Barberá (adquirido llave en mano) y el Centro Comercial y aparcamiento Centre del Mon en Perpiñán (Francia), con 11.531 m² de superficie alquilable y 697 plazas de aparcamiento.

A 31 de diciembre de 2010 Metrovacesa continuaba desarrollando 4 proyectos, de los cuales, 3 se encuentran en España y 1 en Francia.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa

Diciembre 2010

	Proyectos	Superficie alquilable m ²
España:		
Oficinas	1	14.887
Centros Comerciales	2	59.595
Total España	3	74.482
Total Francia	1	15.066
Total proyectos	4	89.548

Vía Norte (Madrid) (Segunda fase en explotación desde 1^{er} trimestre 2011)

El proyecto de Oficinas corresponde a la segunda fase del parque empresarial Vía Norte localizado en el PAU de Las Tablas (Madrid). El complejo cuenta con una superficie superior a 37.000 m² distribuidos en cinco edificios independientes de 7.400 m². Cada uno consta de cinco plantas divisibles en módulos. El parque empresarial dispone de un total de 860 plazas de garaje, servicio de guardería y zonas ajardinadas y a diciembre 2010 el nivel de ocupación supera ya el 75%.



El Centre del Món. Perpiñán. Francia.

Las Arenas de Barcelona (Barcelona) (Inaugurado en 1^{er} trimestre 2011)

El Centro Comercial Las Arenas de Barcelona se encuentra en la antigua plaza de toros del mismo nombre en Barcelona y dentro del eje que conecta la Gran Vía barcelonesa con el aeropuerto del Prat. Este centro cuenta con una superficie alquilable de 31.600 m² dedicados a comercio, ocio y cultura y cuatro niveles de parking subterráneo con capacidad para 1.250 plazas de aparcamiento para coches y 500 plazas para motos. El diseño de este centro aúna el respeto por la arquitectura de un edificio singular con la construcción de un equipamiento urbano que ofrece respuestas a las necesidades actuales de la sociedad.

El Centre del Món (Perpiñán, Francia)

El Centre del Món es un complejo urbanístico con más de 26.000 metros cuadrados de superficie alquilable compuesto por un centro comercial (en explotación), un complejo de oficinas, dos hoteles, un gimnasio con restaurante y un gran aparcamiento (también en explotación). El proyecto –con más de 10.000 metros cuadrados de oficinas, 116 plazas hoteleras, 12.000 metros cuadrados de superficie comercial y casi mil plazas de aparcamiento– contribuirá a convertir Perpiñán en uno de los grandes centros de negocio del sur de Francia.



INFORME ANUAL 2010

Centro Comercial Thader. Murcia.

Cap 7. Valor de mercado de los activos

Valor de mercado de los activos **39**

Activos top 10 por tamaño **40**

Cálculo del NAV y del NNAV **41**

INFORME ANUAL 2010

Cap 7. Valor de mercado de los activos

VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS

Metrovacesa ha realizado durante el año 2010 dos valoraciones por expertos independientes (septiembre y diciembre) dentro del proceso de reestructuración que se está llevando a cabo.

La valoración de los activos que componen la cartera de Patrimonio del Grupo Metrovacesa ha sido realizada por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A, con la excepción de los activos situados en Alemania, cuya valoración ha sido realizada por Savills Inmobiliem Beratungs GmbH. Por otra parte, la valoración de los

activos que componen la cartera de Suelo y Promociones del Grupo Metrovacesa ha sido realizada por Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

A diciembre 2010, el valor de la cartera inmobiliaria de Metrovacesa es de 7.852,7 millones de euros, que supone una disminución de un 14,4% respecto a septiembre de 2009 (9.175,4 millones de euros). Esta disminución se debe principalmente a la difícil situación del mercado así como a las desinversiones realizadas y a la disminución de existencias de Promoción y Suelo.

Valoración de activos

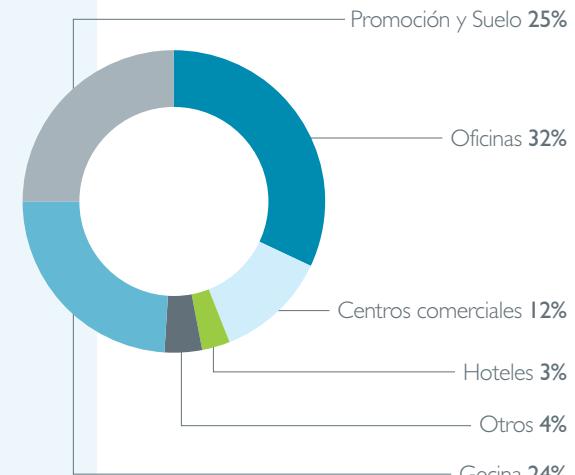
(Millones de euros)

	31-12-10	30-09-10	30-09-09
Patrimonio en renta	3.154	3.386	3.780
Patrimonio en renta Francia	1.961	1.696	1.786
Patrimonio en curso	790	920	1.072
Valor Patrimonio	5.906	6.002	6.638
Promoción	272	339	624
Suelo	1.675	1.742	1.913
Total Promoción y Suelo	1.947	2.081	2.537
Total Metrovacesa	7.853	8.083	9.175

Patrimonio en renta Francia 2010: Incluye Gecina y activo Centre del Mon en explotación.

Por área de actividad, el 75% del valor de la cartera corresponde al negocio de Patrimonio y el 25% a los negocios de Promoción residencial y Suelo.

Valor activos Grupo Metrovacesa



La rentabilidad o yield inicial de la cartera de Patrimonio en diciembre 2010 es del 6,23%, frente al 6,13% de septiembre 2010 y el 6,19% de septiembre 2009.



Centro Comercial El Saler. Valencia.

En términos homogéneos, es decir, sin variaciones en el conjunto de activos, la variación de valor de los activos de patrimonio en el período septiembre 2009/septiembre 2010 ha sido de un -6,6%, mientras que la bajada de valor de la cartera de Suelo homogéneo ha sido del -2,5%. En el último trimestre del ejercicio 2010 se ha experimentado una caída de valor adicional de

un -2,4% en los activos de Patrimonio y de un -3,6% en Suelo.

ACTIVOS TOP 10 POR TAMAÑO

Los diez mayores activos de Metrovacesa por valor de mercado son edificios de oficinas y centros comerciales situados en España.

Activos Top 10

Activo	Descripción	GAV 2010 (Millones de euros)
C. C.TresAguas	Centro comercial en Madrid	207
Edificio Sollube	Edificio de oficinas en Madrid	191
Edificio Torre Madrid	Edificio de oficinas y viviendas en Madrid	173
P. E. Puerta de las Naciones	Parque empresarial en Madrid	148
C. C.Thader	Centro comercial en Murcia	134
P. E. Alvento	Parque empresarial en Madrid	122
C. C. El Saler	Centro comercial en Valencia	119
C. C.Artea	Centro comercial en Vizcaya	107
P. E. 22 @	Parque empresarial en Barcelona	102
Edificio Castellana 280	Edificio de oficinas en Madrid	93

CÁLCULO DEL NAV Y NNAV

El NAV (Net Asset Value en inglés) o valor neto de la Sociedad se calcula en líneas generales sumando a los fondos propios (ajustados por minoritarios) las plusvalías latentes, antes y después de impuestos de

los activos de patrimonio en explotación, promoción y suelo.

El NAV Bruto, (antes de impuestos), alcanza los 1.950,1 millones de euros, equivalentes a

28,27€ por acción, lo que supone un aumento del 2% respecto al NAV Bruto de septiembre 2010. Por su parte, el NAV Neto por acción asciende a 21,69€.

Cálculo del NAV y NNAV

(Millones de euros)

	dic-10	sep-10	% Crecimiento	NAV Proforma Dic 10 ⁽²⁾	NAV Proforma Sep 10 ⁽²⁾
Cálculo del NAV Bruto					
Fondos propios ajustados (sin minoritarios)	740,2	573,3	29%	970,1	803,2
+ Plusvalías brutas (netas minoritarios)	1.163,4	1.279,2	-9%	1.163,4	1.279,2
+/- Otros ajustes	46,4	64,5	-28%	46,4	64,5
NAV Bruto (antes de impuestos)	1.950,1	1.917,0	2%	2.179,9	2.146,9
Cálculo del NAV Neto					
+/- Impuestos por plusvalías	-440,7	-444,4	-1%	-440,7	-444,4
+/- Impuestos de otros ajustes	-13,0	-19,1	-32%	-13,0	-19,1
NAV Neto (después de impuestos)	1.496,3	1.453,5	3%	1.726,2	1.683,4
Cálculo por acción					
Nº acciones (millones) ⁽¹⁾	69,0	69,0	0%	69,0	69,0
NAV Bruto por acción (€)	28,27	27,79	2%	31,61	31,12
NAV Neto por acción (€)	21,69	21,07	3%	25,03	24,40

(1) No incluye autocartera.

(2) Cálculo proforma del NAV y NNAV tomando en consideración la conversión en préstamos participativos de dos líneas de liquidez por importe de 229,9 millones de euros.



INFORME ANUAL 2010

P. E. Alvento. Madrid.

Cap 8. Cuentas anuales consolidadas

Informe de auditoría	44
Balances de situación consolidados	46
Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas	47
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado	48
Estados de ingresos y gastos	49
Estados de flujos de efectivo consolidados	50
Memoria consolidada	51
Anexo I	141
Informe de gestión consolidado	145

INFORME ANUAL 2010

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
METROVACESA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de METROVACESA, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo Metrovacesa) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2010 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, ventas y resultados netos, en valores absolutos, representan, respectivamente, un 30%, un 6% y un 19% de los correspondientes totales agregados. Las cuentas anuales de dichas sociedades han sido auditadas por otros auditores (véase Anexo 1 a la memoria consolidada), por lo que nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes se basa, en lo relativo a dichas sociedades, en los informes de los otros auditores.
 2. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2010 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
 3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 30 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que la situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha incurrido en pérdidas significativas desde el ejercicio 2008, y ha provocado que al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad dominante presente patrimonio neto negativo (véase Nota 17.a). Adicionalmente, a dicha fecha se incumplen determinadas condiciones exigidas en los acuerdos de financiación del préstamo sindicado del Grupo Metrovacesa. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito".
- En este contexto, el Grupo está inmerso en un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero, que está pendiente de formalización y cuyo resultado final no es susceptible de evaluación objetiva (véase Nota 30).

Considerando lo anterior, la capacidad del Grupo Metrovacesa para realizar sus activos, especialmente sus activos inmobiliarios, la participación en Gecina y los activos por impuestos diferidos, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en el balance de situación consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al éxito de sus operaciones futuras, a la formalización de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad del Grupo.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 4-d y 4-g de la memoria adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo cual debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. n.º 80692

Javier Parada Pardo
25 de febrero de 2011

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa)

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/10	31/12/09	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/10	31/12/09
ACTIVO NO CORRIENTE:							
Fondo de comercio	7	-	16.151	PATRIMONIO NETO:			
Activos intangibles	8	19.758	7.150	Capital social	17	104.480	104.480
Inmovilizado material	9	9.921	39.187	Reservas de la Sociedad Dominante	17	(497.891)	(92.400)
Inversiones inmobiliarias	10	3.897.300	4.626.499	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	17	1.334.475	1.741.455
Inversiones en empresas asociadas	12	1.989.395	1.798.659	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	17	(42.460)	36.873
Activos financieros no corrientes	13	56.001	66.311	Diferencias de conversión	17	(5.757)	(4.097)
Activos por impuestos diferidos	22	521.736	509.209	Ajustes en patrimonio por valoración	17	(39.123)	(38.372)
Otros activos no corrientes	45	460		Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	17	(23.585)	(33.650)
Total activo no corriente		6.494.156	7.063.626	Beneficios consolidados del ejercicio		(89.908)	(879.751)
PASIVO NO CORRIENTE:							
Provisiones	18	172.693	163.201	Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		740.231	834.538
Deudas con entidades de crédito	19	1.798.475	1.973.663	Intereses minoritarios	17	38.990	44.949
Otros pasivos no corrientes	20	349.015	373.348	Total patrimonio neto		779.221	879.487
Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	22	484.020	739.485				
Total pasivo no corriente		2.804.203	3.249.697				
ACTIVO CORRIENTE:							
Existencias	14	1.107.745	1.349.470	PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15	73.091	82.107	Deudas con entidades de crédito	19	4.014.596	4.021.416
Activos financieros corrientes	13	25.786	27.944	Acreedores por arrendamientos financieros	19	-	131
Administraciones Públicas deudoras	22	10.667	73.217	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	21	85.402	354.042
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16	63.662	29.787	Administraciones Públicas acreedoras	22	11.868	32.301
Total activo corriente		1.280.951	1.562.525	Provisiones	18	52.694	55.480
TOTAL ACTIVO		7.775.107	8.626.151	Otros pasivos corrientes	20	27.123	33.597

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010.



Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de euros)

	Nota	31/12/10	31/12/09
Ventas	25	380.036	573.495
Coste de las ventas	25	(230.631)	(375.117)
Gastos de personal		(19.813)	(36.811)
Dotación a la amortización	25	(5.310)	(7.053)
Servicios exteriores	25	(26.099)	(42.949)
Variación de las provisiones de tráfico	25	(90.227)	(102.858)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	4 y 10	(15.151)	(2.139)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7.195)	6.568
Ingresos financieros		5.442	4.206
Gastos financieros	13	(204.147)	(224.140)
Gastos financieros capitalizados	10 y 14	9.626	27.455
Diferencias de cambio	2 y 4.u	61	4.385
Pérdidas netas por deterioro	6 y 25-i	(28.119)	(144.306)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(53.432)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	6	(477.470)	(702.536)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7 y 25-e	256.498	(79.324)
Otras ganancias o pérdidas	25-h	80.852	(4.402)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(364.452)	(1.165.526)
Impuesto sobre las ganancias	22	270.782	276.743
RESULTADO DEL EJERCICIO		(93.670)	(888.783)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(89.908)	(879.751)
Intereses minoritarios	17	(3.762)	(9.032)
Beneficio por acción:			
De operaciones continuadas			
Básico		(1.29)	(12.76)
Diluido		(1.29)	(12.76)

Las Notas 1 a 31 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010.

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

(Miles de euros)

	Capital social	Reservas	Ajustes por valoración	Acciones de la Sociedad Dominante	Resultado	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
Saldos al 1 de enero de 2009	104.480	2.427.692	(11.982)	(38.167)	(737.583)	1.744.440	53.985	1.798.425
Diferencias de conversión	-	(4.269)	-	-	-	(4.269)	-	(4.269)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(32.659)	-	-	(32.659)	-	(32.659)
Resultado neto del ejercicio 2009	-	-	6.269	-	(879.751)	(873.482)	(9.032)	(882.514)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	(4.269)	(26.390)	-	(879.751)	(910.410)	(9.032)	(919.442)
Operaciones con acciones propias	-	(3.263)	-	4.517		1.254	-	1.254
Distribución del resultado 2008								
- A reservas	-	(737.583)	-	-	737.583	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	(746)	-	-	-	(746)	(4)	(750)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	104.480	1.681.831	(38.372)	(33.650)	(879.751)	834.538	44.949	879.487
Saldos al 1 de enero de 2010	104.480	1.681.831	(38.372)	(33.650)	(879.751)	834.538	44.949	879.487
Diferencias de conversión	-	(1.659)	-	-	-	(1.659)	-	(1.659)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(751)	-	-	(751)	-	(751)
Resultado neto del ejercicio 2010	-	-	-	-	(89.908)	(89.908)	(3.762)	(93.670)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	(1.659)	(751)	-	(89.908)	(92.318)	(3.762)	(96.080)
Operaciones con acciones propias		(9.600)	-	10.065	-	465	-	465
Distribución del resultado 2009								
- A reservas	-	(879.751)	-	-	879.751	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	379	-	-	-	379	(1.369)	(990)
Otros movimientos	-	(2.833)	-	-	-	(2.833)	(828)	(3.661)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	104.480	788.367	(39.123)	(23.585)	(89.908)	740.231	38.990	779.221

Las Notas I a 31 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio consolidado al 31 de diciembre de 2010.



ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de euros)

	Nota	31/12/10	31/12/09
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	19	(93.670)	(888.783)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Diferencias de conversión	12	(2.370)	(4.269)
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	41.322	(43.969)
- Efecto impositivo	12	(11.686)	11.310
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		27.266	(36.928)
- Por cobertura de flujos de efectivo		(42.395)	8.956
- Efecto impositivo		12.719	(2.687)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(29.677)	6.269
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(96.080)	(919.442)
a) Atribuidos a la entidad dominante		(92.318)	(910.410)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(3.762)	(9.032)

Las Notas I a 31 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos consolidado al 31 de diciembre de 2010.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009		Ejercicio 2010	Ejercicio 2009																																																																																																																																																																	
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN																																																																																																																																																																						
Resultado de explotación	(7.195)	6.568	Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión																																																																																																																																																																			
Ajustes al resultado			Dividendos recibidos de empresas asociadas	73.962	87.391																																																																																																																																																																	
Amortización (+)	5.310	7.053	Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	73.962	87.391																																																																																																																																																																	
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	90.227	102.858	Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	127.348	(18.677)																																																																																																																																																																	
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	15.151	2.139	3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN																																																																																																																																																																			
Resultado ajustado	103.493	118.618	Pagos por impuestos (-)	-	-	Dividendos pagados (-)	-	-	Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			Amortización neta de deudas con entidades de crédito (-)	(406.235)	(442.680)	Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	241.725	226.561	Intereses cobrados y pagados netos	(198.644)	(234.424)	Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	9.016	56.796	Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	10.064	4.517	Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	2.158	2.843	(594.815)	(672.587)	Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(44.971)	135.506	Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	249.232	183.093	Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	(59.313)	(42.528)	249.232	183.093	Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	252.108	497.796	Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(345.583)	(489.494)	2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						Inversiones en (-)			4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)						Activos intangibles	(7.794)	-		-	-				Activos materiales	(900)	-	5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)						Inversiones inmobiliarias	(160.023)	(236.368)	Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	29.787	40.162	33.873	(10.375)	Activos financieros	-	-	Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	63.660	29.787		(168.717)	(236.368)	Las Notas I a 31 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2010.					Desinversiones en (+)									Entidades asociadas	95.377	1.652							Activos materiales	-	11.038							Inversiones inmobiliarias	108.500	87.950							Activos financieros	18.226	29.507							Otros activos	-	153								222.103	130.300						
Pagos por impuestos (-)	-	-	Dividendos pagados (-)	-	-																																																																																																																																																																	
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			Amortización neta de deudas con entidades de crédito (-)	(406.235)	(442.680)																																																																																																																																																																	
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	241.725	226.561	Intereses cobrados y pagados netos	(198.644)	(234.424)																																																																																																																																																																	
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	9.016	56.796	Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	10.064	4.517																																																																																																																																																																	
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	2.158	2.843	(594.815)	(672.587)																																																																																																																																																																		
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(44.971)	135.506	Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	249.232	183.093																																																																																																																																																																	
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	(59.313)	(42.528)	249.232	183.093																																																																																																																																																																		
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	252.108	497.796	Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(345.583)	(489.494)																																																																																																																																																																	
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN																																																																																																																																																																						
Inversiones en (-)			4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)																																																																																																																																																																			
Activos intangibles	(7.794)	-		-	-																																																																																																																																																																	
Activos materiales	(900)	-	5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)																																																																																																																																																																			
Inversiones inmobiliarias	(160.023)	(236.368)	Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	29.787	40.162	33.873	(10.375)																																																																																																																																																															
Activos financieros	-	-	Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	63.660	29.787																																																																																																																																																																	
	(168.717)	(236.368)	Las Notas I a 31 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2010.																																																																																																																																																																			
Desinversiones en (+)																																																																																																																																																																						
Entidades asociadas	95.377	1.652																																																																																																																																																																				
Activos materiales	-	11.038																																																																																																																																																																				
Inversiones inmobiliarias	108.500	87.950																																																																																																																																																																				
Activos financieros	18.226	29.507																																																																																																																																																																				
Otros activos	-	153																																																																																																																																																																				
	222.103	130.300																																																																																																																																																																				

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa)

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

I. Actividad del Grupo Metrovacesa

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

Con fecha 17 de noviembre de 2003 se otorgó la escritura de fusión por absorción

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

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

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

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

Objeto social

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

1. La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen

de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.

2. La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
3. El desarrollo de actuaciones, bien directamente o a través de las sociedades filiales, de:
 - a. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros.
 - b. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
 - c. Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.
4. Participar en los términos que el Consejo de Administración determine en el capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

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

Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria

Con fecha 19 de febrero de 2007 los accionistas significativos de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometían a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación societaria. Algunas de dichas actuaciones se instrumentaron posteriormente mediante la ejecución de acuerdos por parte del Consejo y la Junta General de Metrovacesa, S.A. En este sentido, con fecha 19 de septiembre de 2007 se aprobó la formulación de la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de acciones propias por parte de Metrovacesa, S.A. y reducción de capital en Metrovacesa, S.A. con devolución de aportaciones en especie a los accionistas. Como resultado de la OPA, Metrovacesa, S.A. transmitió un 41,36% del capital de Gecina conservando una participación del 26,86% de la empresa francesa. Asimismo, con fecha 5 de diciembre de 2007 se hizo efectiva la reducción de capital señalada con anterioridad mediante la amortización de las acciones propias adquiridas en la Oferta Pública de Adquisición por un importe de 66.047.208 euros suponiendo un total de 44.031.955

acciones de Metrovacesa, S.A. Finalmente, con fecha 14 de diciembre de 2007, se realizó la venta de determinados activos en España de Metrovacesa a la sociedad "Bami Newco, S.A.", controlada por los Señores Rivero y Soler (antiguos accionistas de Metrovacesa), por un precio de 512 millones de euros.

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

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

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

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

Por este motivo, al paralizarse definitivamente el Acuerdo, la participación actual de Metrovacesa en la filial francesa en un 26,86% pasó a integrarse desde el 30 de junio de 2009 por el método de la participación ó de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo, ya que cumple los requisitos establecidos en el párrafo 13 de la IAS 28 (véase Nota 4). Dentro de dichos requisitos podemos señalar que Metrovacesa actualmente es el accionista individual más significativo, posee más de un 20% de dicha sociedad, tiene cinco consejeros propuestos por Metrovacesa en

el Consejo de Administración de la Sociedad y los Administradores de la Sociedad no contemplan la venta de dicha participación a corto plazo.

La participación por puesta en equivalencia de Gecina se valoró inicialmente a Valor Neto de sus Activos (Net Asset Value (Nav) al 30 de junio de 2009, que ajustado al porcentaje de participación de Metrovacesa en Gecina (26,88%) ascendía a 1.786.357 euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideraron adecuado el registro de la participación de Gecina a su NAV ante la impracticabilidad y poca representatividad para los usuarios de los estados financieros de calcular retroactivamente la puesta en equivalencia de Gecina desde el momento de considerarse actividad discontinuada.

Acuerdo de cambio de accionariado

Con fecha 3 de diciembre de 2008 el accionista de control de la sociedad dominante en dicho momento (la familia Sanahuja) comunicó haber alcanzado un acuerdo con seis entidades financieras (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco de

Sabadell, S.A., Banco Santander, S.A., y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) para la reestructuración parcial de la deuda que dichas entidades le tenían concedida (el contrato de dación). Por el acuerdo alcanzado, y en pago de las deudas contraídas con dicho accionista significativo, se acordó la entrega a las entidades acreedoras de 38.137.147 acciones de Metrovacesa, S.A., sociedad dominante del Grupo Metrovacesa, que representaban el 54,75% del capital social. Asimismo, algunas de esas entidades financieras acordaron comprar 7.500.000 acciones adicionales de Metrovacesa, representativas del 10,77% del capital social de Metrovacesa, S.A.

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

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

Con fecha 22 de enero de 2010, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por importe de 458 millones de euros, y un 0,156% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2010, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Metrovacesa, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 24 de febrero de 2011.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada, del Grupo Metrovacesa al 31 de diciembre de 2010 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2010 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2010, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 han

sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se ríjan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Metrovacesa se presentan en la Nota 4.

Las siguientes interpretaciones y modificaciones de la normativa internacional son efectivas por primera vez en este ejercicio 2010.



Edificio Cadagua. Madrid.

Normas y modificaciones de normas:

Revisión de NIIF 3	Combinación de negocios
Modificación de la NIC 27	Estados financieros consolidados e individuales
Modificación NIC 39	Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración de elementos designables como partida cubierta
Modificación de NIIF 2	Pagos basados en acciones del grupo
Modificación de la NIIF 5	Pérdida de control de una sociedad dependiente.

Interpretaciones:

CINIIF 12	Acuerdos de concesión de servicios
CINIIF 15	Acuerdos para la construcción de inmuebles
CINIIF 16	Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero
CINIIF 17	Distribución de activos no monetarios a los accionistas
CINIIF 18	Transferencias de activos a clientes

La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

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

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

c) Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2010 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2009 a excepción de la aplicación de la IFRIC 12 sobre concesiones administrativas que ha entrado en vigor en el ejercicio 2010.

La aplicación de esta norma implica que las concesiones administrativas que posee el Grupo que antes estaban valoradas a coste, dentro del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", sean reclasificadas durante el ejercicio 2010 al epígrafe de "Inmovilizado Intangible", al entender el Grupo que es el que asume el riesgo de demanda de dichas concesiones.

d) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.u.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2010 se han utilizado ocasionalmente estimaciones

Normas y modificaciones de normas:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
Modificaciones de la NIC 32	Instrumentos financieros	1 de febrero de 2010
Revisión de la NIC 24	Información a revelar sobre partes vinculadas	1 de enero de 2011
NIIF 9 (1)	Clasificación y valoración de Instrumentos financieros	1 de enero de 2013
Modificación NIIF 7 ⁽¹⁾	Amplía y refuerza los desgloses sobre trasferencias de activos	1 de julio de 2011
Interpretaciones:		
Modificación CINIIF 14	Anticipo de pagos mínimos obligatorios	1 de enero de 2011
CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio 2010

(1) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas –ratificadas posteriormente por sus Administradores– para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 8, 9 y 10).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 9, 10 y 14). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2010. El valor de mercado de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2009 se calculó realizando una actualización interna de las valoraciones realizadas al 30 de septiembre de 2009.
3. El valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Nota 13).
4. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 7).
5. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 18).
6. La valoración de la participación en Gecina (véase Nota 12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2010 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

f) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros y en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se

gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20 %, mediante la aplicación del método de la participación (véase Nota 12).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el epígrafe "Resultado del ejercicio atribuible a Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados

consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Con el objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo a los del Grupo Metrovacesa, se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

g) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha

de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Metrovacesa (formado por Metrovacesa, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2010 y 2009 han sido las siguientes:

Ejercicio 2010

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2010 no se han producido adquisiciones de participaciones en el capital de otras entidades que hayan sido significativas.

Salidas del perímetro de consolidación

- Con fecha 27 de enero de 2010, se ha procedido a la venta de la sociedad del grupo Metropark Aparcamientos, S.A. por importe de 99.706 miles de euros. El contrato de venta establecía adicionalmente la aportación por parte de Metrovacesa, S.A., de 4.330 miles de euros para cubrir los futuros gastos de diversos proyectos en curso que se estaban llevando a cabo en Metropark Aparcamientos, S.A. y que fueron abonados por Metrovacesa, S.A. en el mismo momento de la operación de compraventa. Dicha operación ha generado un beneficio total antes de impuestos de 72.949 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.
- Con fecha 30 de noviembre de 2010 se ha procedido a la venta de las sociedades del grupo MVC Koegnisallee I GmbH, MVC Koegnisallee II GmbH, MVC Koegnisallee III GmbH, MVC Koegnisallee IV GmbH, MVC Koegnisallee V GmbH, Koegnisallee LP I S.A.R.L., Koegnisallee LP II S.A.R.L, Koegnisallee LP III, S.A.R.L.,



Koegnisallee IV, S.A.R.L., Koegnisallee V, S.A.R.L., MVC Koegnisallee GP S.A.R.L. y MVC Koegnisallee Fixtures, S.A.R.L.. Dichas sociedades son propietarias de un complejo de oficinas en Düsseldorf (Alemania). El precio fijado en la venta ha sido de 183.500 miles de euros. Dicho importe ha sido cobrado mediante la subrogación por parte del comprador de un crédito más interés por importe de 167.033 miles de euros y mediante el cobro en metálico de 11.467 miles de euros. El comprador ha retenido 5.000 miles de euros del precio de compra en garantía por un periodo de 5 años, tal y como es habitual en este tipo de operaciones. La perdida generada por la venta de esta sociedad ha sido de 6.806 miles de euros antes de impuestos, que ha sido registrada en el epígrafe de "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta debido a que durante el ejercicio 2010 y hasta el momento de su venta, el Grupo ha procedido a ajustar paulatinamente el valor de los activos

afectos hasta su valor aproximado de transmisión.

Ejercicio 2009

Entradas al perímetro de consolidación

Según lo indicado en la Nota 1.a, se incluye como alta la integración de la participación en la sociedad Gecina, S.A., que pasa a ser considerada como asociada e integrarse por el método de la participación o de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo a partir del 30 de junio de 2009 (véase Nota 4).

Adicionalmente durante el ejercicio 2009 las adquisiciones más representativas de participaciones en el capital de otras entidades fueron las siguientes:

- Con fecha 11 de febrero de 2009 la sociedad Metrovacesa Francia, S.A.S. ha adquirido a la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L. el 100% de las participaciones en la sociedad Metrovacesa Méditerranée, S.A.S., con sede

en Perpignan, Francia. El importe de dicha adquisición ascendió a 12.070 miles de euros, mediante la compensación de créditos líquidos y exigibles.

- Con fecha 19 de febrero de 2009 la sociedad Metrovacesa, S.A. adquirió a la sociedad vinculada Cresa Patrimonial, S.L. el 96,70% de las participaciones en la sociedad Medea, S.A., con sede en París (Francia). El importe de dicha adquisición ascendió a 3.000 miles de euros, realizado en su totalidad en efectivo.

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 12 de agosto de 2009 se produjo la venta a Toronto Bay Company S.L. de la totalidad de la participación mantenida por Metrovacesa S.A. en la sociedad Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. por un importe de 4.348 miles de euros. Dicha operación originó unas pérdidas de 1.279 miles de euros que figura en el epígrafe de "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009 adjunta.



3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio (Pérdida)	(194.524)	(395.891)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicio anteriores	(194.524)	(395.891)
	(194.524)	(395.891)

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2010 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los

valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.

- Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2004 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2003. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida

el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización. Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

Al cierre de diciembre de 2010 se ha procedido a realizar el test de deterioro ajustándose el importe íntegro del fondo de comercio contra resultados. El deterioro reconocido, que ha ascendido a 16.151 miles de euros, se ha registrado en el epígrafe de "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

b) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido

desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes incurridos como consecuencia de las concesiones administrativas se amortizan a lo largo del periodo de concesión de forma lineal. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente entre 4 y 5 años.

c) Inmovilizado material

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso (véase apartado q) de esta misma Nota).

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de

pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

Años de vida útil	
Inmuebles para uso propio	50-80
Otras instalaciones	5-20
Mobiliario	5-15
Equipos procesos información	4-8
Otro inmovilizado	4-12

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos, distintos de las inversiones inmobiliarias, mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Con ocasión de cada cierre contable, las sociedades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede de su correspondiente importe recuperable, en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en períodos anteriores y ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

d) Inversiones inmobiliarias

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que esté previsto alquilar en régimen de

arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión y el resto de propiedades correspondientes a los segmentos de negocio de promoción inmobiliaria y venta de suelo se considera que se mantienen para su venta en el curso normal de los negocios.

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

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.897.300 y 4.626.499 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009, y se ha realizado una actualización interna de las mismas (véase Nota 2.e)

La valoración en ambos años ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración

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

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

En cualquier caso, la situación del mercado patrimonial en el ejercicio 2010 podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los

activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada sería el siguiente:

	Miles de euros	
	Activo	Resultado consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(136.911)	(95.838)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	149.618	104.618

En el ejercicio 2009 y debido a la situación del mercado inmobiliario, aumentaron significativamente las yields utilizadas por el valorador, lo que, unido a la disminución en las rentas de mercado, motivó un descenso relevante en la valoración en términos homogéneos "like for like" de los inmuebles en los ejercicios 2010 y 2009.

En el ejercicio 2010 las yields utilizadas han permanecido relativamente estables, mientras que ha continuado el descenso en las rentas de mercado estimadas, lo cual ha supuesto un menor descenso en la valoración en términos homogéneos que el producido en el ejercicio anterior.

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Activos en España	(427.793)	(667.362)
Activos en Alemania	(45.014)	2.949
Activos en Francia	(2.122)	(36.353)
Activos en Portugal	(2.541)	(1.770)
Total	(477.470)	(702.536)

Bienes en régimen de arrendamiento financiero

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales considerados en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y ventajas de la propiedad del bien. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia, se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

En el epígrafe “Acreedores por arrendamientos financieros”, corrientes y no corrientes, del

balance consolidado se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento a su valor actual, es decir, minorando los gastos financieros. El gasto financiero de la operación se registra en la cuenta de resultados con un criterio financiero.

El resto de arrendamientos se consideran como arrendamientos operativos y se registran como gasto en base a su devengo anual.

e) Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Metrovacesa revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros

del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según lo mencionado en los apartados c) y d) anteriores según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan, si son inmovilizados materiales, con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma

que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos en la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra

(Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (véase apartado q) de esta misma Nota), o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando,

en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009, calculado en función de las tasaciones realizadas por Savills, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.026.794 y 2.253.226 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se tomaron como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009 y se ha realizado una actualización interna de dichas valoraciones.

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

Para el cálculo de dicho valor razonable, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos

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

En cualquier caso, dada la situación del mercado residencial en el ejercicio 2010 y la

situación financiera del Grupo podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias del grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

h) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta “Anticipos de clientes” dentro del epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

j) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En los ejercicio 2010 y 2009 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Activos financieros para negociación: son aquéllos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren de cobertura contable.
2. Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos

en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.

3. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado.
4. Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo.

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a “coste amortizado”. Las inversiones financieras para negociación y disponibles para la venta se valoran a su “valor razonable” en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles

para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor; momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés (véase Nota 19 y 30), fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap). No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Adicionalmente, el Grupo tenía contratados swaps de inflación para asegurar el incremento anual de los ingresos por alquileres. Estos swaps de inflación se cancelaron durante el ejercicio 2009 (véase Nota 19.a)

Para que un derivado financiero se considere de cobertura en el Grupo Metrovacesa necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición

cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Al 31 de diciembre de 2010, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de

valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciados a variables observables, pero distintos de precios cotizados. En concreto, los cálculos de valor razonable para los swaps de tipo de interés se calculan actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos swap a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo, mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de caps y floors.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, cumplían en un alto porcentaje todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados se han reconocido, en ambos ejercicios en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

I) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades

consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad Dominante mantiene 680.977 y 709.037 acciones propias valoradas por un importe total de 23.585 y 33.650 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 17.g) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2010 y 2009.

m) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron

originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2010 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que las provisiones constituidas son suficientes y que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto adicional significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 18).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Costes de las prestaciones por retiro (o retribuciones post-empleo)

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 ciertas sociedades del grupo mantienen con sus empleados obligaciones post-empleo:

Compromisos por premios por jubilación

Los trabajadores tienen derecho a un premio en el momento de su jubilación, consistente en un número de mensualidades en función de su edad y de su antigüedad. En los ejercicios 2007 y 2006, y como consecuencia del cierre del Hotel Crowne Plaza en 2006, la sociedad participada hizo frente a los premios de vinculación del personal de este centro, aplicando la mayor parte de la provisión constituida en años anteriores. Durante el ejercicio 2010 la sociedad dependiente Acoghe, S.L. ha procedido a liquidar el resto de los premios de vinculación aplicándose la provisión existente al 31 de diciembre de 2009 por importe de 18 miles de euros.

Otras prestaciones post-empleo

Adicionalmente durante el ejercicio 2007 algunas sociedades del Grupo contrataron un plan de pensiones junto con la Sociedad

Dominante que consiste en un plan de pensiones del sistema de empleo de la modalidad de promoción conjunta y de aportación definida. Son partícipes del mismo todos los empleados con una antigüedad superior al año en la compañía. El fondo de pensiones está externalizado y el importe aportado durante el ejercicio 2010 y 2009 ha ascendido a 331 y 440 miles de euros, respectivamente.

o) Impuesto sobre las ganancias

Régimen General

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en

otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse en el ejercicio 2007, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2008 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes,

los requisitos que para ello se prevén en la Ley, acogerse al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

El grupo de consolidación fiscal está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital (véase Anexo I).

Régimen SIIC

Gecina, S.A. sociedad asociada participada por Metrovacesa, S.A. en un 26,85% es una sociedad que se beneficia del régimen SIIC francés, que proporciona ventajas relevantes tales como la exención de impuestos de las rentas de la actividad de alquiler y de las plusvalías sobre activos inmobiliarios. Adicionalmente, los dividendos recibidos de Gecina están exentos del impuesto sobre sociedades en España.

Con fecha 30 de diciembre de 2006 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 4") en la cual se establece, entre otros aspectos, lo siguiente:

1. La participación máxima a ostentar por parte de un sólo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen. Se establece un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma.
2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC, y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos terceras partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición será de aplicación a los dividendos a partir de 1 de julio de 2007.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo cumple plenamente con los requisitos necesarios para la plena exención de los dividendos de Gecina. No obstante lo anterior, dada la existencia de bases imponibles negativas el Grupo ha optado por integrar en la base imponible del impuesto sobre sociedades el dividendo bruto de Gecina, en lugar de optar por recibir una exención por el dividendo neto.

p) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que

habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

q) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos

cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los importes capitalizados en existencias e inmovilizado material por intereses financieros en el ejercicio 2010 fueron de 4.540 y 5.086 miles de euros, respectivamente. En 2009, dichos importes han ascendido a 11.125 y 16.330 miles de euros, respectivamente.

Los demás costes por intereses se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el periodo en que se incurren.

r) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas (entidades valoradas por el método de la participación), de los ingresos procedentes de inversiones financieras, los gastos financieros, de la pérdida neta por deterioro y de las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias.

s) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están

obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se ha registrado una provisión por importe de 1.943 y 4.294 miles de euros por este concepto, respectivamente.

t) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros

medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

u) Saldos y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes.

En la fecha de cada balance de situación consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la conversión se

incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no es significativo. Las transacciones en moneda extranjera en el ejercicio 2010 y 2009 se han correspondido casi en su totalidad a los alquileres y gastos financieros relacionados con Jelone Holding y Project Maple I, que han generado un beneficio en moneda extranjera de 61 y 4.385 miles de euros registradas en el epígrafe "Diferencias de cambio" en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada.

v) Activos y pasivos corrientes

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de euros	
	2010	2009
Existencias	944.875	1.282.254
Deudores comerciales	22.962	460
Total activos corrientes	967.837	1.282.714
Deudas con entidades de crédito	111.914	148.037
Otros pasivos corrientes	17.662	33.886
Total pasivos corrientes	129.576	181.923

w) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2010 y 2009 ha ascendido a 34.838 y 36.194 miles de euros, respectivamente, se netea de los correspondientes gastos brutos de explotación incluidos en el epígrafe de "Costes de las ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

x) Ventas de inversiones inmobiliarias

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultado

por ventas de inversiones inmobiliarias" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2010	2009
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	165.241	125.021
Coste de ventas	(180.392)	(127.160)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	(15.151)	(2.139)

El importe más significativo del ejercicio 2010 se corresponde a la venta del "Triángulo Princesa" mientras que en el año 2009 se corresponde a la venta del edificio situado en Castellana 257.

y) Retribuciones en acciones

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existe ningún plan de opciones sobre acciones de Metrovacesa, S.A.

La Sociedad Dominante tiene un plan de fidelización, aprobado por el Consejo de Administración que afecta a los Altos

Directivos de la Sociedad y un consejero. El plan consiste en un bono a largo plazo devengado durante tres años, sujeto a la permanencia en el Grupo y a la consecución de determinados objetivos estratégicos y vinculados a la evolución del beneficio de la acción.

Los objetivos hacen referencia al volumen del valor bruto de los activos y al crecimiento del resultado de explotación antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos (EBITDA) y su cumplimiento se refiere a los parámetros determinados por el Grupo.

El cobro del mismo es en metálico, viéndose ajustada la cuantía final del bono base por un coeficiente ligado al incremento o decremento del beneficio de la acción de Metrovacesa, respecto al valor inicial fijado.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se ha reconocido importe alguno por este concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias. La provisión registrada en el balance consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2010 y 2009 por este concepto asciende a 4.096 miles de euros.

5. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

De acuerdo con ello:

	2010	2009
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(89.908)	(879.751)
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones) (*)	68,97	68,91
Beneficio básico por acción (euros)	(1,30)	(12,76)

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

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre

acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el beneficio diluido por acción del Grupo Metrovacesa coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

6. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Metrovacesa en vigor al cierre del ejercicio 2010 y 2009 teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2010 y 2009 el Grupo Metrovacesa centró sus actividades en las

siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Alquileres de patrimonio en renta.
- Venta de promociones inmobiliarias.
- Gestión de suelo.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo –y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas, las pérdidas por deterioro de los fondos de comercio, etc.– se atribuyen a una “Unidad corporativa/Otros”, a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2010 y 2009, se ubican fundamentalmente en España y Francia, habiendo prácticamente abandonado el mercado alemán durante el ejercicio 2010 (véase Nota 2.h)

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos

ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre las ganancias.

Información de segmentos

	Miles de euros									
	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Ingresos:										
Ventas externas	174.970	312.517	171.930	199.384	26.222	49.117	6.914	12.477	380.036	573.495
Ventas entre segmentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	174.970	312.517	171.930	199.384	26.222	49.117	6.914	12.477	380.036	573.495

	Miles de euros									
	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Resultados:										
Resultado del segmento	8.734	22.089	144.955	175.585	(7.507)	(1.815)	3.223	2.519	149.405	198.378
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	(15.151)	(2.139)	-	-	-	-	(15.151)	(2.139)
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(45.912)	(79.760)	(45.912)	(79.760)
Amortizaciones	-	-	(471)	(1.365)	-	-	(4.839)	(5.688)	(5.310)	(7.053)
Provisiones	(7.485)	(12.162)	2.063	(2.153)	(76.178)	(42.340)	(8.628)	(46.203)	(90.227)	(102.858)
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(28.119)	(144.306)	(28.119)	(144.306)
Participación del resultado en empresas asociadas	(2.521)	(1.675)	263.473	(65.864)	(4.423)	(11.775)	(31)	(10)	256.498	(79.324)
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	5.503	4.206	5.503	4.206
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(194.521)	(192.300)	(194.521)	(192.300)
Instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	(53.432)	-	(53.432)
Revalorización de inmuebles	-	-	(477.470)	(702.536)	-	-	-	-	(477.470)	(702.536)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	80.852	(4.402)	80.852	(4.402)
Resultados antes de impuestos	(1.272)	8.252	(82.601)	(598.472)	(88.108)	(55.930)	(192.472)	(519.376)	(364.452)	(1.165.526)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	270.782	276.743	270.782	276.743



	Miles de euros										
	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo		
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	
Otra información:											
Adiciones de activos fijos	-	-	142.771	144.518	-	-	-	-	142.771	144.518	
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	(477.470)	(702.536)	-	-	-	-	(477.470)	(702.536)	
Balance de situación											
Principales activos:											
Activos corrientes	178.362	348.999	6.866	-	923.190	1.083.927	19.039	29.547	1.127.457	1.462.473	
Activos no corrientes	-	-	3.897.300	3.614.785	-	-	-	-	11.505	3.897.300	3.626.290
Deuda financiera:											
Pasivos corrientes	77.852	146.969	244.848	132.536	216.938	42.181	3.474.958	3.518.791	4.014.596	3.840.477	
Pasivos no corrientes	-	-	1.696.055	1.834.730	-	-	102.420	319.872	1.798.475	2.154.602	

Información por área geográfica

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo

de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan (sin tener en cuenta el deterioro):

	Miles de euros					
	Ventas		Activos totales		Adiciones de activos fijos	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
España	375.973	557.926	5.671.579	6.513.909	99.199	144.518
Francia	326	294	2.047.270	1.809.132	41.805	-
Reino Unido	-	-	378	4.598	-	-
Alemania	2.769	14.502	40.438	280.517	168	-
Resto	968	773	15.442	17.995	1.599	-
	380.036	573.495	7.775.107	8.626.151	142.771	144.518



7. Fondo de comercio

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado a lo largo de los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

Las unidades generadoras de efectivo en las cuales estaban integrados los fondos de comercio eran las inversiones inmobiliarias

aportadas al Grupo por Inmobiliaria Zabálburu, S.A. (actualmente Metrovacesa, S.A.) y por Metrovacesa Mediterranée S.A.S.

	Miles de euros		
	Entidades fusionadas		Entidades consolidadas
	Inmobiliaria Zabálburu/ Decasa y M. Titular	Medea	Total
Saldos al 1 de enero de 2009	16.151	-	16.151
Altas	-	4.936	4.936
Bajas	-	-	-
Deterioros	-	(4.936)	(4.936)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	16.151	-	16.151
Altas	-	-	-
Bajas	-	-	-
Deterioros	(16.151)	-	(16.151)
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-	-	-
Pérdidas por deterioro -			
Al 31 de diciembre de 2009	-	(4.936)	(4.936)
Al 31 de diciembre de 2010	(16.151)	(4.936)	(21.087)

El fondo de comercio asociado a Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se originó en 2001 como consecuencia de la fusión entre dicha sociedad y Bami (actual Metrovacesa, S.A.). De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad Dominante y las previsiones de resultados y flujos de caja descontados atribuibles al Grupo por parte de dicho fondo de comercio de Zabálburu; se ha procedido a deteriorar en el ejercicio 2010 la totalidad de dicho fondo de comercio, registrándose la pérdida en el epígrafe "Pérdidas netas por Deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.

8. Otros activos intangibles

El desglose del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es:

	Miles de euros	
	2010	2009
Concesiones administrativas	33.890	14
Aplicaciones informáticas	32.162	31.944
Total bruto	66.052	31.958
De los que:		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	7.795	3.621
Combinaciones de negocios	-	-
Menos:		
Amortización acumulada	(29.696)	(24.808)
Pérdidas por deterioro		
Total amortización	(29.696)	(24.808)
Total provisión por deterioro	(16.598)	-
Total neto	19.758	7.150

El movimiento durante los ejercicios 2010 y 2009 en el epígrafe de "Activos intangibles", por clase de activo intangible, ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Con vida útil definida		
	Concesiones administrativas	Aplicaciones informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2009	14	28.323	28.337
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	-	3.621	3.621
Retiros	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	14	31.944	31.958
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	7.577	218	7.795
Retiros	-	-	-
Traspasos	26.299	-	26.299
Saldos al 31 de diciembre de 2010	33.890	32.162	66.052
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2009	(13)	(20.353)	(20.366)
Adiciones/retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	-	(4.442)	(4.442)
Retiros	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(13)	(24.795)	(24.808)
Adiciones/retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(132)	(3.838)	(3.970)
Retiros	-	-	-
Traspasos	(918)	-	(918)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	(1.063)	(28.633)	(29.696)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2009	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2010	(16.598)	-	(16.598)
Activo inmaterial neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	1	7.149	7.150
Saldos al 31 de diciembre de 2010	16.229	3.529	19.758

Durante el ejercicio 2010 el Grupo ha procedido a reclasificar sus concesiones administrativas al epígrafe de "Inmovilizado Intangible" en función de la interpretación de la IFRIC 12 (véase Nota 2.c). Los principales activos traspasados corresponden a unas viviendas de protección oficial y un Centro Comercial situado en Reus por importe de 13.143 y 7.384 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente en el epígrafe de concesiones administrativas se recogen derechos de explotación de aparcamientos en Valencia y Madrid, con una duración de entre 50 y 75 años y unos vencimientos entre los años 2040 y 2077.

Las aplicaciones informáticas corresponden, fundamentalmente, a la activación de los costes por la implantación de SAP R/3, iniciada en el ejercicio 2001, así como a módulos adicionales que se han ido desarrollando.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen activos intangibles totalmente amortizados por importe significativo.

b) Pérdidas por deterioro

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:



P. E. J. M. Churraca. Madrid.

	Miles de euros	
	2010	2009
Saldo inicial	-	-
Dotaciones con cargo a resultados	(12.319)	-
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	-
Traspasos	(4.279)	-
Saldo final	(16.598)	-

El traspaso realizado durante el ejercicio 2010, corresponde al deterioro asociado a los inmuebles que han sido traspasados al

epígrafe en función de la interpretación de la IFRIC 12. Adicionalmente la Sociedad ha dotado una provisión por importe de 12.319 miles de euros para adecuar el valor de mercado de dichos inmuebles al mercado por las valoraciones del experto independiente BNP Paribas Real Estate al 31 de diciembre de 2010.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

				Miles de euros	
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste:					
Saldos al 1 de enero de 2009		1.304	22.269	1.129.573	1.153.146
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación		104	40	-	144
Adiciones		14	1.100	-	1.114
Retiros		-	-	(50.645)	(50.645)
Traspasos de / (a) existencias		1.943	-	-	1.943
Otros traspasos		-	(4.359)	(1.050.869)	(1.055.228)
Saldos al 31 de diciembre de 2009		3.365	19.050	28.059	50.474
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación		-	287	-	287
Adiciones		35	865	-	900
Retiros		-	(2.676)	(4.075)	(6.751)
Traspasos de / (a) existencias		-	-	-	-
Otros traspasos/ Inversiones Inmobiliarias		-	-	(23.185)	(23.185)
Saldos al 31 de diciembre de 2010		3.400	17.526	799	21.725
Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de enero de 2009		(140)	(9.698)	-	(9.838)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación		-	-	-	-
Dotaciones		(136)	(1.241)		(1.377)
Retiros		-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009		(276)	(10.939)	-	(11.215)
Adiciones/retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación		-	47	-	47
Dotaciones		(106)	(1.097)		(1.203)
Retiros		-	798	-	798
Saldos al 31 de diciembre de 2010		(382)	(11.191)	-	(11.573)
Pérdidas por deterioro:					
Al 31 de diciembre de 2009		-	(72)	-	(72)
Al 31 de diciembre de 2010		-	(231)	-	(231)
Activo material neto:					
Saldos al 31 de diciembre de 2009		3.089	8.039	28.059	39.187
Saldos al 31 de diciembre de 2010		3.018	6.104	799	9.921



Los traspasos a inmovilizado en curso del ejercicio 2010 se corresponden con la compra de un solar situado en Las Tablas (Madrid) por importe de 23.185 miles de euros sobre el que se tenía una opción de compra. De dicha cantidad, durante el ejercicio 2010, en el cual se ha producido la elevación a público de la opción, se han materializado pagos por 6.154 miles de euros.

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

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

En el ejercicio 2009, se traspasó el "Inmovilizado en curso" registrado en este epígrafe en el ejercicio 2008, al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 1.050.869 miles

de euros, debido a la aprobación de la mejora de la NIC 40.

Es política del Grupo Metrovacesa contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

Los elementos del inmovilizado material ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 116 y 1.231 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existían elementos totalmente amortizados por importes significativos.

b) Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo únicamente mantenía una provisión para inmovilizado material por importe de 231 y 72 miles de euros, respectivamente. El traspaso realizado durante el ejercicio 2009 se debe principalmente al traspaso de los activos en curso al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias".

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2010	2009
Saldo inicial	(72)	(64.290)
Dotaciones con cargo a resultados	(159)	(72)
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	-
Traspasos	-	64.290
Saldo final	(231)	(72)

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

10. Inversiones inmobiliarias

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión y el resto de propiedades correspondiente a los segmentos de negocio de promoción inmobiliaria y venta de suelo se considera que se mantienen por su venta en el curso normal de los negocios.

A partir del 1 de enero de 2009 se aplica la modificación de la NIC 40, por el cual el inmovilizado en curso destinado al patrimonio en renta ha de registrarse a valor razonable con efecto en pérdidas y ganancias.

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.897.300 y 4.626.499 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se tomaron como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009, y se realizó una actualización interna de las mismas. (véase Nota 5.d)

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2009	3.922.137	(14.380)	-	3.907.757
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	76.846	-	-	76.846
Reclasificación proyectos en curso	990.858	-	(4.279)	986.579
Adiciones	143.676	(1.236)	(178)	142.262
Adiciones proyectos en curso	375.106	-	-	375.106
Retiros	(110.018)	2	-	(110.016)
Retiros proyectos en curso	(12.100)	-	-	(12.100)
Traspasos	102.526	-	-	102.526
Traspasos proyectos en curso	(139.925)	-	-	(139.925)
Variación valor de los activos	(444.143)	-	-	(444.143)
Variación valor de los proyectos en curso	(258.393)	-	-	(258.393)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	4.646.570	(15.614)	(4.457)	4.626.499
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	(229.386)	14.828	178	(214.380)
Adiciones	12.014	(137)	-	11.877
Adiciones proyectos en curso	125.023	-	-	125.023
Retiros	(154.488)	-	-	(154.488)
Retiros proyectos en curso	(17.513)	-	-	(17.513)
Traspasos de inmovilizado material	23.185	-	-	23.185
Traspasos de proyectos en curso	231.442	-	(3.613)	227.829
Traspaso a explotación	(231.442)	-	3.613	(227.829)
Traspasos a existencias	(4.331)	-	-	(4.331)
Traspasos a inmovilizado intangible	(26.299)	918	4.279	(21.102)
Variación valor de los activos	(322.315)	-	-	(322.315)
Variación valor de los proyectos en curso	(155.155)	-	-	(155.155)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	3.897.305	(5)	-	3.897.300



Durante el ejercicio 2010, los retiros por modificaciones del perímetro de consolidación corresponden a la venta de la sociedad dependiente Metropark Aparcamientos, S.A. y las sociedades alemanas MVC Koegnisallee (véase Nota 2.h). Las principales inversiones inmobiliarias de dichas sociedades correspondían a aparcamientos ubicados en Madrid y a un complejo de oficinas ubicado en Dusseldorf (Alemania), por importe de 44.337 y 185.049 miles de euros, respectivamente.

Las altas de proyectos en curso más significativas durante el ejercicio 2010 se deben a las obras realizadas en el Centro Comercial Las Arenas (Barcelona), al complejo de oficinas Via Norte en Las Tablas (Madrid), a la obras de remodelación que se están desarrollando en la Torre de Madrid y al proyecto de oficinas y apartamentos Centre del Mon (Perpignan) por importes de 34.483, 34.376, 10.259 y 41.805 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, las bajas más significativas en el ejercicio 2010 se deben a la venta del hotel Princesa y el hotel Moncloa (Triangulo Princesa), ubicados en Madrid, por un importe conjunto de 94.760 miles de euros, obteniendo una pérdida de 7.240; a la venta de un complejo de oficinas

situado en la calle Serrano Jover, 5 (Triangulo Princesa), por un importe de 27.240 miles de euros, obteniendo un beneficio de 1.317 miles de euros; a la venta del hotel Maquinista, situado en Barcelona, por un importe de 7.200 miles de euros, obteniendo una pérdida de 700 miles de euros y a la venta de dos edificios de oficinas del Centro Empresarial el Plantío, situado en Madrid, por un importe de 10.116 miles de euros, obteniendo una pérdida de 456 miles de euros. Dicho beneficio o pérdida se ha recogido en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los traspasos del epígrafe "Traspasos de proyectos en curso" corresponden a los traspasos por la entrada en explotación de diversos proyectos, fundamentalmente, a la entrada de diversos proyectos, fundamentalmente, a la entrada de tres edificios de oficinas del Parque Empresarial Via Norte en Las Tablas (Madrid) por importe de 78.995 miles de euros; al Hotel Diagonal 199 (Barcelona) por importe de 42.835 miles de euros; a un edificio de oficinas en Arturo Soria (Madrid), por importe de 26.223 miles de euros y a un Centro Comercial con aparcamiento en Perpignan por importe de 39.439 miles de euros.

Los traspasos del epígrafe "Traspasos a inmovilizado intangible" corresponden a las concesiones administrativas reclasificadas a dicho epígrafe en función de las interpretaciones de la IFRIC 12 (véase Nota 2.c). Los principales activos traspasados corresponden a unas viviendas de protección oficial y un Centro Comercial situado en Reus por importe de 13.143 y 7.384 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2009, las adiciones por modificación del perímetro de consolidación correspondían a la entrada de la sociedad Metrovacesa Mediterranée, S.A.S. (véanse Notas 2 y 8), con un hotel, centro comercial y oficinas por un importe de 76.846 miles de euros.

La reclasificación en el ejercicio 2009 de la obra en curso del epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" ascendió a 990.858 miles de euros, correspondiendo principalmente al proyecto de Monteburgo, por importe de 264 millones de euros, al edificio de oficinas Las Tablas (Madrid), por importe de 116 millones de euros, y al centro comercial Vilamarina (Barcelona), por importe de 99 millones de euros.

Las principales adquisiciones de las inversiones inmobiliarias en curso durante el ejercicio 2009

correspondieron a la adquisición del centro comercial Las Arenas y de los edificios de oficinas de Finestrelles y Las Arenas, por importe de 190.656, 73.470 y 21.460 miles de euros, respectivamente, que se debían a la adquisición de activos para compensar los créditos del Grupo Sanahuja (véase Nota 1), y a las obras realizadas en el centro comercial de Vilamarina y en Las Tablas, por importe de 11.923 y 27.701 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, las adiciones más significativas en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio 2009, sin estar en curso, correspondía las mejoras realizadas en el centro comercial Vilamarina, por importe de 12.687 miles de euros, y a la adquisición del centro comercial "Opción" por importe de 109.908 miles de euros incorporado al Grupo por la sociedad Varitelia, que se debe a la operación de compensación del crédito con el Grupo Sanahuja explicada en la Nota 1.

Las bajas más significativas en el ejercicio 2009 se debía a la venta del edificio Castellana 257 situado en Madrid, por un importe de 36.375 miles de euros, obteniéndose unas pérdidas por importe de 18.718 miles de euros, a la venta de hotel "San Lázaro" ubicado en Santiago de

Compostela por un importe de 7.500 miles de euros, obteniéndose unas pérdidas por importe de 2.658 miles de euros, así como a la venta de un edificio en Tres Cantos por un importe de 12.170 miles de euros, obteniéndose un beneficio por importe de 5.229 miles de euros.

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

Las ventas de inmuebles para arrendamiento durante los ejercicios 2010 y 2009 han generado unas pérdidas por importe de 15.159 y 2.139 miles de euros, respectivamente, recogidos en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del

inmovilizado material en curso durante los ejercicios 2010 y 2009 han ascendido a 5.086 miles de euros y 16.330 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como "Inversiones inmobiliarias" para los ejercicios 2010 y 2009 un importe de 752.475 y 1.030.489 miles de euros corresponde al valor de los solares, respectivamente. El detalle de este epígrafe por concepto a cierre de los ejercicios 2010 y 2009, es el que se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2010	2009
Coste:		
Inversiones inmobiliarias en explotación	3.181.323	3.631.013
Inversiones inmobiliarias en curso	715.982	1.015.557
Total bruto	3.897.305	4.646.570
Amortización:		
Amortización proyectos en explotación	(5)	(15.614)
Pérdidas por deterioro:		
Deterioro proyectos en explotación	-	(178)
Deterioro proyectos en curso	-	(4.279)
Total pérdidas por deterioro	-	(4.457)
Total neto	3.897.300	4.626.499

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, existían activos inmobiliarios del Grupo (Inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso), incluyendo las sociedades participadas integradas por el método de la participación –excepto Gecina–, por un importe de 2.936.866 y 3.093.351 miles de euros, respectivamente hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascendían a 1.972.093 y 1.957.222 miles de euros respectivamente. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

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

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

En los ejercicios 2010 y 2009, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las

entidades consolidadas ascendieron a 171.930 y 199.384 miles de euros respectivamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 26.975 y 23.799 miles de euros, respectivamente.

En cuanto a las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, en este caso de la filial Parques Empresariales Gran Europa, S.A., los datos más significativos al 31 de diciembre de 2010 son los siguientes:

	Miles de euros					
	Duración del contrato (Años)	Tiempo transcurrido (Años)	Valor de mercado	Intereses pendientes de devengo	Cuotas pendientes de pago	Cuotas pendientes
Naves industriales (Guadalajara)	10	9,5	11.099	–	189	5
Saldos al 31 de diciembre de 2009	10	9,5	11.099	–	189	5
Naves industriales (Guadalajara)	10	10	10.586	–	–	–
Saldos al 31 de diciembre de 2010	10	10	10.586	–	–	–



Centro Comercial Vilamarina. Viladecans. Barcelona.

La tasa de ocupación sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se situaba al 31 de diciembre de 2010 y 2009 en el 85,6% y 89% respectivamente.

En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, se distribuye de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente:

31/12/2010	Metros cuadrados						
	Madrid	Barcelona	Guadalajara	Alemania	Francia	Otros	Total
Oficinas	433.050	59.772	-	18.914	-	3.824	515.560
Centros comerciales	65.171	31.832	-	-	11.531	116.814	225.348
Hoteles	26.721	22.333	-	-	-	87.127	136.181
Viviendas	12.223	15.130	-	-	-	17.345	44.698
Trasteros	448	1.369	-	1.194	-	1.643	4.654
Locales comerciales	62.435	2.268	-	177	-	199	65.079
Aparcamientos	239.511	26.294	-	-	22.380	7.936	296.121
Naves industriales	-	500	152.132	-	-	-	152.632
Residencias	-	-	-	-	-	-	-
Otros	206	-	-	299	-	912	1.417
Superficie total	839.765	159.498	152.132	20.584	33.911	235.800	1.441.690
% Peso	58%	11%	11%	2%	2%	16%	100%

31/12/2009	Metros cuadrados						
	Madrid	Barcelona	Guadalajara	Alemania	Otros	Total	
Oficinas	403.817	55.330	-	62.327	3.882	525.356	
Centros comerciales	70.386	31.824	-	-	116.832	219.042	
Hoteles	65.276	4.683	-	-	87.127	157.086	
Viviendas	13.746	147	-	-	17.345	31.238	
Trasteros	389	755	-	11.710	1.643	14.497	
Locales comerciales	31.743	2.268	-	-	199	34.210	
Aparcamientos	272.273	15.367	-	-	64.575	352.215	
Naves industriales	-	500	151.203	-	-	151.703	
Residencias	-	-	-	-	3.259	3.259	
Otros	19	15.130	-	494	912	16.555	
Superficie total	857.649	126.004	151.203	74.531	295.774	1.505.161	
% Peso	57%	8%	10%	5%	20%	100%	

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Grande Armeé

Metrovacesa France, S.A. se subrogó en enero 2008 en un compromiso de compra de un inmueble situado en la Avenue Grande Armeé 4-10, en París, destinado a uso comercial, que inicialmente poseía la sociedad vinculada Sacresa Terrenos Promoción, S.L. El importe pendiente de desembolsar a fecha 31 de diciembre de 2008 ascendía a 88 millones de euros. Adicionalmente, a dicha fecha se registró una provisión en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del balance de situación adjunto por un importe de 40.000 miles de euros que correspondían a las pérdidas esperadas por Metrovacesa, S.A. en relación con estos activos.

Con fecha 8 de julio de 2009 el Tribunal de Grande Instance de París dictó una sentencia en relación con dicha promesa de compraventa suscrita entre Metrovacesa France, S.A.S. y la sociedad G2AM, S.A.S., en la que se obliga solidariamente a Metrovacesa France, S.A.S. y a Metrovacesa, S.A. a formalizar la compraventa mediante el desembolso de 85.000 miles de euros y al

pago de 5.000 miles de euros en concepto de pena convencional.

Con fecha 29 de noviembre de 2009, la Court d'Appel declaró ilícita la causa de la compraventa y anuló la sentencia dictada por el Tribunal de Grande Instance de París, obligando a la sociedad G2AM, S.A.S a devolver 15 millones de euros más intereses, previamente desembolsados en concepto de pagos anticipados y ejecución provisional, y a liberar las garantías que aseguraban el pago del precio. La sociedad G2AM, S.A.S ha interpuesto recurso de casación contra esta sentencia.

Con fecha 7 de diciembre de 2010, la Court d'Cassation ha estimado el recurso de casación en base a las alegaciones presentadas por la Sociedad G2AM, S.A.S. anulando de esta manera la sentencia dictada por la Court d'Appel. Durante el 2011 se espera que se dicte sentencia en firme, estimándose que el Grupo no tendrá que hacer frente a obligaciones superiores a las registradas en el balance de situación adjunto (véase Nota 18.a).

11. Sociedades dependientes

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes así como la información relacionada con las mismas (que incluye, entre otras, denominación, domicilio y la participación directa e indirecta de la Sociedad Dominante en su capital).

12. Inversiones en empresas asociadas y negocios de gestión conjunta

a) Inversiones en empresas asociadas

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

	Miles de euros	
	2010	2009
Grupo Gecina	1.909.960	1.720.473
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.328	1.328
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	-	1.292
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	552	567
Espacios del Norte, S.A.	(36)	(33)
L'Esplay Valencia, S.L.	292	287
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	25.014	22.119
Valdicsa, S.A.	396	431
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	3.247	3.302
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	14.534	14.472
Resiter Integral, S.A.	-	78
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	31.717	31.397
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	2.391	2.946
Total	1.989.395	1.798.659

La sociedad Gecina cotiza en el mercado bursátil francés, siendo la cotización media del último trimestre del ejercicio 2010 y al 31 de diciembre de 2010 de 85,15 y 82,31 euros por acción, respectivamente, ascendiendo la valoración de la participación del Grupo Metrovacesa a 1.415.338 y 1.383.599 miles de euros, respectivamente. Si bien la cotización bursátil de Gecina es inferior a su valor en libros, los Administradores de la Sociedad entienden que no existe un deterioro de la participación en Gecina.

Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2010 y 2009 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2010	2009
Saldo inicial	1.798.659	1.970.113
Variación del perímetro	1.495	5.411
Participación en resultados del ejercicio	256.498	(79.324)
Otras pérdidas por deterioro de instrumentos financieros	-	(107.222)
Otros movimientos	6.704	9.984
Dividendos	(73.961)	(303)
Saldo final	1.989.395	1.798.659

Las variaciones de perímetro en el ejercicio 2010 se deben principalmente a la adquisición por parte de la Sociedad Dominante del 100% de la sociedad Resiter Integral, S.A. pasando a consolidarse en el ejercicio 2010 por integración global.

Las participaciones en resultados del ejercicio 2010 se corresponden principalmente al resultado aportado por el Grupo Gecina, que incluye un impacto de 209.400 miles de euros en relación con la variación de valor de sus activos inmobiliarios.

Las variaciones de perímetro en el ejercicio 2009 se debían a la venta de la totalidad de la participación en la sociedad Promociones Inmobiliarias Alegrosa S.A. el 12 de agosto de 2009 y al aumento de participación en Desarrollos Urbanos de Patraix, S.A.

Adicionalmente en el ejercicio 2009 las variaciones al perímetro recogen la toma de control del 100% del capital social de la sociedad Promociones Vallebramen, S.L. (véase Nota 2.h).

Los principales saldos con empresas asociadas son los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldo deudor (Nota 13)			
	2010		2009	
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Créditos no corrientes	Créditos corrientes
Fuencarral Agrupanorte, S L	10.344	-	10.174	-
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	1.800	43	925	14
Espacios del Norte, S.A	65	-	65	-
Valdicsa	349	25	344	20
	12.558	68	11.508	34

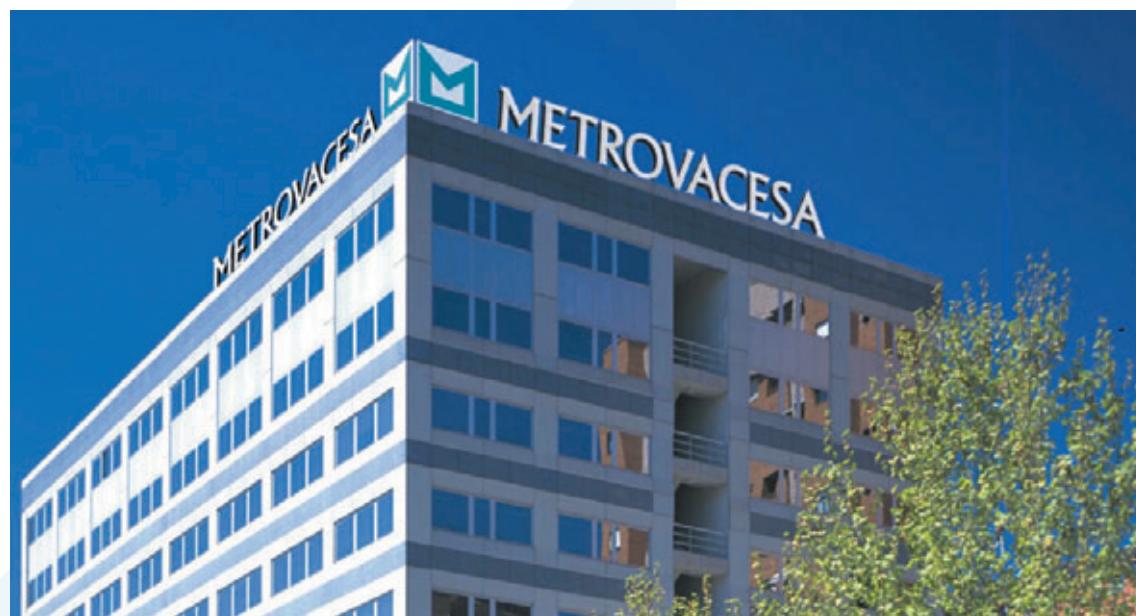
A continuación, se presentan en proporción al porcentaje de participación en el capital de cada sociedad asociada, los activos, pasivos, cifra de negocio y resultados para los ejercicios 2010 y 2009:

	Miles de euros	
	2010	2009
Activo	3.525.860	3.699.926
Pasivo	(1.807.110)	(1.639.978)
Fondos propios	(1.718.749)	(2.058.948)
Importe neto de la cifra de negocio	(202.105)	(150.064)
Resultado	(265.734)	208.000

Con excepción de Gecina, S.A, cuya actividad se centra en el segmento de patrimonio en renta, estas sociedades se dedican, en su mayoría, al desarrollo de promociones inmobiliarias.

b) Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que las sociedades del Grupo ejercen el control conjuntamente con otros socios ajenos al mismo. Estos negocios se han



Edificio Santiago de Compostela. Madrid.

consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2.f de la presente Memoria. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas formas jurídicas.

A continuación, se presentan las principales magnitudes de los negocios de gestión conjunta que están comprendidas en los diferentes epígrafes del balance y cuenta de resultados consolidados adjuntos, en

proporción a la participación de los mismos, al 31 de diciembre de 2010 y 2009:

	Miles de euros	
	2010	2009
Activo	192.581	266.664
Pasivo	(136.586)	(161.722)
Fondos propios	(55.995)	(104.942)
Importe neto de la cifra de negocio	(6.991)	(6.679)
Resultado	(44)	(22.211)

13. Activos financieros corrientes y no corrientes

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

	Miles de euros			
	2010		2009	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	40.413	-	41.851
Activos financieros mantenidos a vencimiento	51.479	25.373	60.252	26.093
Activos financieros disponibles para la venta	4.645	-	6.182	-
Total bruto	56.124	65.786	66.434	67.944
Pérdidas por deterioro	(123)	(40.000)	(123)	(40.000)
Total neto	56.001	25.786	66.311	27.944

Activos financieros para negociación

El detalle al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Valor razonable:		
Valores de renta fija	40.413	41.851
	40.413	41.851

La inversión más significativa de este epígrafe se corresponde con la realizada por la participada Global Murex Iberia, S.L. en bonos convertibles

en acciones de la sociedad "Stratum Industrie, S.A.", con vencimiento a 10 años (10 de enero de 2017) y tipo de interés anual fijo del 1,25%. La inversión en dichos bonos asciende, al 31 de diciembre de 2010 a 40 millones de euros. Estos bonos pueden ser amortizados anticipadamente a criterio del emisor, o convertidos en acciones del emisor a potestad del tenedor.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se han registrado unas pérdidas por deterioro del 100% de esta inversión.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2010		2009	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 12)	12.558	68	11.508	34
Otros créditos	4.886	34	19.072	1.331
Fianzas y depósitos constituidos	32.233	47	28.736	2.186
Inversiones financieras temporales en capital	-	15.230	287	10.311
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	17	-	-	-
Otros	1.785	9.994	649	12.231
	51.479	25.373	60.252	26.093

Las fianzas y depósitos corrientes corresponden, fundamentalmente, a las cuentas corrientes que las sociedades del Grupo formalizan para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción.

Las fianzas y depósitos no corrientes corresponden, básicamente, a los importes

entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada Comunidad Autónoma.

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, las cuales no

son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa.

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

	Miles de euros					
	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Benicassim Golf, S.L.	Parque Central Agente Urbanizador	Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Otras	Total
Coste:						
Saldos al 1 de enero de 2009	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	158	158
Retiros	-	(1.695)	-	-	-	(1.695)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	226	-	1.950	1.782	687	4.645
Deterioro:						
Saldos al 1 de enero de 2009	-	-	-	-	(115)	(115)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	(8)	(8)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-	-	-	-	(123)	(123)
Activos financieros disponibles para la venta:						
Saldos al 31 de diciembre de 2009	226	1.695	1.950	1.782	406	6.059
Saldos al 31 de diciembre de 2010	226	-	1.950	1.782	564	4.522

Con fecha 23 de diciembre de 2010 Metrovacesa, S.A ha procedido a permutar su participación en la Sociedad Benicassim Golf, S.L. y un crédito concedido a dicha Sociedad por importe de 3.829 miles de euros, por un suelo situado en la localidad de Benicassim (Castellón). El valor asignado al suelo en el contrato de compraventa ha sido de 10.133 miles de euros. Dicha operación ha generado un beneficio de 8.438 miles de euros, registrado en el epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 25.h). No obstante lo anterior, la Sociedad Dominante ha registrado una provisión por deterioro del activo adquirido equivalente al margen obtenido en la venta de la participación, con objeto de eliminarlo.

Las pérdidas por deterioro al 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponden al 100% de la participación en la sociedad Look & Find.

14. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Solares y terrenos	1.084.426	1.083.927
Obra en curso de construcción	45.905	136.265
Inmuebles terminados	135.854	212.734
Anticipos a proveedores	22.406	22.234
Menos- Pérdidas por deterioro	(180.846)	(105.690)
	1.107.745	1.349.470

Durante los ejercicios 2010 y 2009 se ha procedido a reclasificar del epígrafe "Obra en curso" al epígrafe de "solares y terrenos" aquellas promociones que según el plan de negocio seguido por el Grupo no se prevé el inicio de las obras de construcción en un corto plazo de tiempo.

La composición de las existencias del Grupo por distribución geográfica es la siguiente:

	Miles de euros			2009		
	2010		Inmuebles terminados	2009		Inmuebles terminados
	Terrenos y solares	Promociones en curso		Terrenos y solares	Promociones en curso	
Andalucía	295.698	49	54.438	294.152	31.509	84.341
Asturias y Cantabria	16	236	-	216	250	-
Baleares	-	-	801			
Castilla la Mancha	55.370	134	3.725	49.531	1.361	5.151
Castilla y León	105.621	7.616	743	104.236	7.479	11.614
Cataluña	109.617	10.218	34	114.283	9.583	3.733
Galicia	25.374	-	459	25.315	-	461
Levante	213.105	24.715	58.545	208.873	61.229	75.544
Lisboa	5	-	247	4	495	2.108
Madrid	189.567	2.937	16.606	198.324	24.359	28.360
Murcia	90.053	-	6	88.993	-	737
País Vasco	-	-	250	-	-	685
	1.084.426	45.905	135.854	1.083.927	136.265	212.734

La tipología de las existencias registradas en los epígrafes de "Promoción en curso" e "Inmuebles terminados" de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser residencia habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje, locales comerciales y trasteros.

El importe activado por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009 ha sido de 4.540 y 11.125 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen activos en existencias por un valor contable total de 442.705 y 380.427 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 294.789 y 360.167 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19.a).

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen compromisos de venta de diferentes solares por importe de 12.171 miles de euros, de los cuales 6.239 miles de euros se han

materializado en cobros y efectos a cobrar en ambos ejercicios, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 22.957 y 90.937 miles de euros respectivamente, de los cuales 4.800 y 17.737 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto. Adicionalmente, este epígrafe incluye 97 y 694 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 7.567 y 35.020 miles de euros, respectivamente.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características, consistiendo en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega

efectiva. En tanto que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega, el Grupo no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales de los ejercicios 2010 y 2009 por este concepto.

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

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, por importe de 52.215 miles de euros, de los cuales 12.601 miles de euros en ambos ejercicios, respectivamente se han materializado en pagos, registrándose en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado.

Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran otras entregas a cuenta que en 2010 y 2009 ascendían a 9.805 y 9.633 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009, calculado en función de las tasaciones realizadas por Savills, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.000.649 y 2.253.226 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se tomaron como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009 y se realizó una actualización interna de dichas valoraciones (véase Nota 4-g).

15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Clientes y efectos comerciales a cobrar	20.570	23.825
Arrendatarios	6.866	19.186
Empresas asociadas, deudores	59	-
Deudores varios	50.011	46.952
Deterioro	(4.415)	(7.856)
	73.091	82.107

El importe registrado en el epígrafe "Deudores varios" corresponde fundamentalmente a 25.000 miles de euros que se encuentran pendientes de cobro con la Sociedad Space CPI derivados de la venta del Triangulo Princesa (Véase Nota 10). Dicha cantidad ha sido avalada por el comprador con un inmueble situado en Niza (Francia) y será cobrada mediante doce efectos comerciales con vencimientos trimestrales por importe de 2.083 miles de euros cada uno, más sus correspondientes intereses. El calendario de pagos establecido se inició el 28 de agosto de 2010 y finaliza el 28 de mayo de 2013.

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

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

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

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

16. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

17. Capital y reservas

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el capital social está representado por 69.653.472 acciones al portador de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2010, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad

de las acciones de la Sociedad Dominante, no existiendo ninguna restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las mismas.

La cotización de las acciones de Metrovacesa, S.A al 31 de diciembre de 2010 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 5,59 y 6,83 euros por acción respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 el patrimonio neto de Metrovacesa, S.A es negativo. De acuerdo con el artículo 363.1 d) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente.

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

Asimismo y aunque de forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/2010 de 31 de marzo, 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 316 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.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 317 y 316 del TRLSC es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incursa en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2010:

	Miles de euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/10	(644.147)
Menos	
Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo	32.626
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/10	(611.521)
Más préstamos participativos	229.864
Más, de forma excepcional este ejercicio:	
Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por inmovilizado material	235.353
Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias	85.153
Pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro por existencias	101.917
Pérdidas acumuladas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios	206.370
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2010 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 317 y 363.1. d) del TRLSC	247.136
Mitad del capital social	52.240
Exceso (defecto) causa de disolución	194.896

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

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el Capital Social de Metrovacesa, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del Capital Social, al 31 de diciembre de 2010, son los siguientes (véase Nota 1):

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

En la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008, se acordó facultar al Consejo de Administración, que a su vez podría delegar en la Comisión Ejecutiva, tan ampliamente como en derecho fuera necesario, para que de acuerdo con lo previsto en el

artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas (actual art. 297. 1b de la TRLSC), pudiera aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la citada Junta, en la cantidad máxima de 52.240 miles de euros, cifra inferior a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y, por consiguiente, dar nueva redacción al artículo 3º de los Estatutos Sociales relativo al capital. Asimismo, se facultó al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas (actual art. 506 TRLSC).

Igualmente, en la referida Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de

Denominación social del accionista	Acciones			% del capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Santander	10.106.192	6.356.191	16.462.383	23,634%
Grupo Sanahuja	10.716	12.169.041	12.179.757	17,486 %
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	7.963.735	-	7.963.735	11,433%
Banco Popular Español S.A.	7.606.191	-	7.606.191	10,920 %
Banco Sabadell S.A.	7.250.926	-	7.250.926	10,410 %
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	6.356.191	-	6.356.191	9,125 %
Banco Barclays, PLC	-	4.863.427	4.863.427	6,982 %
Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona	3.611.975	-	3.611.975	5,186 %
Acciones propias	680.977	-	680.977	0,980%
Free Float	2.677.910	-	2.677.910	3,844 %
Total	46.264.813	23.388.659	69.653.472	100 %

2008, se aprobó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el régimen general sobre emisión de obligaciones, en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, y aplicando lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas (actual art. 297 1b) y 506 TRLSC), la facultad de emitir valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, así como "warrants" sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad Dominante, en una o en varias veces, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del mencionado acuerdo, por un importe máximo de 1.500.000 miles de euros.

b) Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se incluyen, entre otras:

Reserva legal

De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

(TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascendía a 20.896 miles de euros respectivamente, alcanzando el 20% del capital social, por lo que en la propuesta de distribución de resultados no se destina importe alguno a esta partida.

Otras reservas

Este capítulo incluye una reserva indisponible por importe de 125 miles de euros, creada

con la redenominación del capital social a euros. El resto del importe recogido bajo este epígrafe corresponde a reservas voluntarias de libre disposición y a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Restricciones a la disponibilidad de reservas

Hasta que las partidas de gastos de establecimiento, investigación y desarrollo y fondo de comercio del balance de la Sociedad Dominante no hayan sido amortizadas por completo bajo normativa local, no está permitida la distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

c) Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional

El detalle, por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional al de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2010	2009
Integración global:		
Metrovacesa, S.A.	1.993.297	2.091.761
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	5.975	7.718
Metroparque, S.A.	98.313	106.868
Metropark Aparcamientos, S.A.	-	(265)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	66	64
Areas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	963	11
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	28.394	36.705
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	16.391	17.238
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(54)	(32)
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	1.387	1.822
Metropolitana Castellana, S.L.	18.259	27.383
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	(3.831)	(3.795)
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	2.733	2.626
Acoghe, S.L.	(578)	386
MVC Grundstück GmbH	(2.155)	(1.923)
MVC Deutschland GmbH	(1.213)	(363)
Resiter Integral, S.A.	19	-
Valnim Edificaciones, S.L.	(147)	(171)
MVC Objekt GmbH	(11.255)	(11.029)
Promociones Vallebramen, S.L.	(1.372)	(1.187)
Sadorma 2003, S.L.	(7.363)	(3.462)
Global Murex Iberia, S.L	(15.453)	(17.424)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(796)	-
Habitatrix, S.L.	(47)	(47)
Pentapolitano, S.A.	71.058	71.163

Sociedad	Miles de euros	
	2010	2009
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U.		
	(14.287)	(12.517)
Project Maple I BV	(474.821)	(474.439)
MVC Access Tower, GmbH	(18.384)	(19.130)
Vertiarama S.L.	(53.436)	22.385
Global Carihuella, S.A.	(3)	(2)
Desarrollos Estructurales Vaines, SL	(40.260)	(1)
Varitelia Distribuciones, SL	(71.236)	-
Vailen Management, SL	(2)	(1)
Konigsalle Sociedad Civil	6	(4)
Jelone Holding BV	(103)	(87)
MCHG Philippen Beheer BV	(194.684)	(65.957)
Metrovacesa France, S.A.S.	2.816	(4.960)
MVC Koegnisallee I GmbH	-	46
MVC Koegnisallee II GmbH	-	301
MVC Koegnisallee III GmbH	-	519
MVC Koegnisallee IV GmbH	-	116
MVC Koegnisallee V GmbH	-	220
MVC Koegnisallee LP I S.à r.l.	-	4
MVC Koegnisallee LP II S.à r.l.,	-	30
MVC Koegnisallee LP III S.à r.l.,	-	46
MVC Koegnisallee LP IV S.à r.l.,	-	13
MVC Koegnisallee LPV S.à r.l.	-	25
MVC Koegnisallee GP S.à r.l.	-	20
MVC Koegnisallee Fixtures S.à r.l.	-	(1)
MVC Koegnisallee Immobilien I KG	-	(11.485)
MVC Koegnisallee Immobilien II KG	-	(18.719)

Sociedad	Miles de euros	
	2010	2009
MVC Koegnisallee Immobilien III KG		
	-	(29.187)
MVC Koegnisallee Immobilien IV KG		
	-	(7.969)
MVC Koegnisallee Immobilien V KG		
	-	(9.591)
Medea, S.A.	(3.976)	-
Metrovacesa Mediterránea, S.A.S.	(24.921)	-
SCI Tour Signal, S.A.S.	(1)	-
Integración proporcional:		
Promotora Metrovacesa, S.L.	(1.688)	(1.401)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(150)	202
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(151)	201
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(151)	201
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(152)	200
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	(2.289)	(2.245)
Inmobiliaria Duque de Avila, S.A.	2.598	2.919
Fonfir I, S.L.	(737)	(737)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	37.752	48.593
Valleverte Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	144	417
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	(617)
	1.334.475	1.741.455

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

El detalle por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2010	2009
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	278	292
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.088	1.226
Espacios del Norte, S.A.	(333)	(328)
L'Esplay Valencia, S.L.	62	62
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	9.589	10.686
Valdicsa, S.A.	(971)	(671)
Astucontinental de Edificaciones, S.L.	2.767	2.818
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	12.188	12.974
Resiter Integral, S.A.	-	(1)
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	13.945	13.946
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	(2.548)	(1.861)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(12.641)	(2.270)
Gecina	(65.884)	-
	(42.460)	36.873

e) Diferencias de conversión

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2010	2009
Project Maple I, B.V.	423	415
Jelone Holding B.V.	21	24
Mchg Philippen Beheer B.V.	(6.201)	(4.536)
	(5.757)	(4.097)

	Miles de euros	
	2010	2009
Saldo inicial	(38.372)	(11.982)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	(751)	(26.390)
Saldo final	(39.123)	(38.372)

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Derivados de tipos de interés	(55.890)	(54.817)
Efecto antes de impuestos	(55.890)	(54.817)
Reservas netas de impuestos	(39.123)	(38.372)

f) Ajustes en patrimonio por valoración

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

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2010 y 2009 se presenta a continuación:

g) Acciones de la Sociedad Dominante

En la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas



Edificio Avenida de Europa, 1. Madrid.

(actual art. 146 del TRLSC). A los efectos del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, se hizo constar que parte de las acciones adquiridas podrán tener como finalidad ser entregadas a los trabajadores de la Sociedad Dominante como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de los que aquéllos pudieran ser titulares.

Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante posee 680.977 acciones propias representativas de un 0,98% del capital social de Metrovacesa, S.A. (709.037 acciones propias

representativas de un 1,02% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009). El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.021.466 euros (1.063.556 euros a 31 de diciembre de 2009), siendo el precio medio de adquisición 34,64 euros (47,46 euros durante el ejercicio 2009).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 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 2008	762.261	38.167	1,09%
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
Saldo al 31 de diciembre de 2009	709.037	33.650	1,02%
Compras	302.765	3.590	
Ventas	(330.825)	(13.655)	
Saldo al 31 de diciembre de 2010	680.977	23.585	0,98%

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2009 y al 31.12.2010, respectivamente.

h) Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y el "Resultado

atribuible a intereses minoritarios" en el ejercicio 2010 y 2009 se presenta a continuación:

El movimiento habido en el capítulo "Intereses minoritarios" ha sido el siguiente:

Durante el ejercicio 2010 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe adicionales a la participación en el resultado.

Sociedad	Miles de euros			
	2010	2009	Intereses minoritarios	Resultado atribuible a intereses minoritarios
Áreas Comerciales en Estaciones de Trenes Españolas, S.A.	-	-		957
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	32.330	(3.298)	36.484	(8.867)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	6.558	(456)	6.961	(196)
Valnim Edificaciones, S.L.	99	(1)	125	(1)
MVC Koegnisallee LP I S.à r.l.	-	-	49	1
MVC Koegnisallee LP II S.à r.l.,	-	-	98	1
MVC Koegnisallee LP III S.à r.l.,	-	-	156	1
MVC Koegnisallee LP IV S.à r.l.,	-	-	38	1
MVC Koegnisallee LPV S.à r.l.	-	-	76	1
MVC Koegnisallee Immobilien II KG	-	-	2	1
MVC Koegnisallee Immobilien III KG	-	-	(1)	(2)
MVC Koegnisallee Immobilien IV KG	-	-	(3)	(3)
MVC Koegnisallee Immobilien V KG	-	-	(3)	(2)
Grupo Pegesa	48	-	48	
Medea, S.A.	(45)	(7)	(38)	(13)
Total	38.990	(3.762)	44.949	(9.032)

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

Porcentaje de participación	
Paseo Comercial Carlos III, S.A.:	
Grupo de Empresas Alonso, S.L.	30,65%
Juan Benigno Alonso Alarcón y Aurora Mordillo Paniagua	17,33%
Valnim Edificaciones, S.L.:	
Campus Alquiler, S.L.	36,36%

18. Provisiones

a) Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

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

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Grande Armée	40.000	40.000
Operación Finestrelles	21.000	21.000
Litigios Centros Comerciales	8.735	12.900
Provisión Patraix	12.868	10.687
Provisión Fuencarral Agrupanorte	15.804	10.121
Provisión CCM Desarrollo Industrial	1.007	-
Litigios y Otras provisiones	67.075	60.724
Provisiones para riesgos y gastos	166.489	155.432

Descripción	Miles de euros				
	Para actas fiscales	Fondo de reversión	Para pensiones	Otras provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2009	5.285	755	16	158.006	164.062
Incorporaciones y salidas al perímetro	-	-	-	-	-
Dotaciones	9.284	-	2	101.212	110.498
Aplicaciones	(7.573)	-	-	(103.786)	(111.359)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	6.996	755	18	155.432	163.201
Incorporaciones y salidas al perímetro	(633)	(755)	-	-	(1.388)
Dotaciones	14.294	-	-	35.293	49.587
Aplicaciones	(14.471)	-	-	(24.236)	(38.707)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	6.186	-	18	166.489	172.693

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

Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Metrovacesa consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de los litigios 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

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2009	65.891
Dotaciones	22.706
Aplicaciones	(33.117)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	55.480
Dotaciones	31.865
Aplicaciones	(34.651)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	52.694

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

19. Deuda financiera

a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/10	31/12/09
Deuda por intereses	29.798	43.130
Gastos de formalización de deudas	(31.189)	(37.738)
Instrumentos de cobertura	55.420	54.817
- Préstamos y pólizas de crédito	282.195	410.385
- Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965
- Préstamos hipotecarios subrogables	77.852	172.388
- Leasing financieros	-	131
- Préstamos hipotecarios existencias	216.937	187.779
- Préstamos hipotecarios inmovilizado	1.972.093	1.954.222
Total deudas con entidades de crédito	5.759.042	5.934.870
Total deuda financiera	5.813.071	5.995.079
Vencimientos previstos:		
2011	3.902.682	3.881.846
2012	122.342	301.621
2013	115.814	144.582
2014	205.764	91.795
2015	446.040	69.138
Más de cinco años	965.009	1.451.281
Instrumentos de cobertura	55.420	54.817
Total deuda financiera por vencimiento	5.813.071	5.995.079
Saldos incluidos en pasivo corriente	4.014.596	4.021.416
Saldos incluidos en pasivo no corriente	1.798.475	1.973.663

La valoración de los instrumentos de cobertura asciende a 31 de diciembre de 2010 y 2009 a 55.420 y 54.817 miles de euros respectivamente, y se han clasificado como "Deudas con entidades de crédito" en el pasivo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2010 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente (sin incluir instrumentos de cobertura):

Total Grupo	Límite	Saldo dispuesto	Miles de euros					
			2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5 años
Deuda por intereses	29.798	29.798	29.798	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	292.303	282.195	235.195	-	-	-	-	47.000
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	78.311	77.852	77.852	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	223.794	216.937	105.024	42.667	37.762	6.417	3.568	21.500
Inmovilizado material	2.015.372	1.940.904	244.848	79.675	78.052	199.347	442.472	896.509
	5.849.543	5.757.651	3.902.682	122.342	115.814	205.764	446.040	965.009

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito".

Todos los préstamos relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al Euribor más diferenciales que se sitúan entre 0,1% y 3,5%.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 10.108 y 33.983 miles de euros respectivamente, lo que junto a la generación de flujos de caja por la propia actividad y la renovación de pólizas de crédito que vencen en un período de doce meses da lugar a un saldo de líneas disponibles que están destinados a cubrir necesidades del grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 74 entidades financieras. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 38,14% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 74,53% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 15 entidades.

Con fecha 5 de junio de 2006, se procedió a la refinanciación del préstamo sindicado firmado el 26 de mayo de 2005 para la adquisición de Gecina, S.A., lo que permitió alargar el vencimiento desde marzo del 2012 hasta junio del 2013 así como modificar la estructura de

amortizaciones y la parrilla de diferenciales sobre el Euribor a aplicar en función del ratio LTV/GAV.

Con fecha 1 de Julio de 2007, la Sociedad realizó una nueva modificación del préstamo sindicado por la adquisición de Gecina. Esta modificación del préstamo sindicado tenía como motivo cambiar las cláusulas del vencimiento anticipado relacionadas con el cambio de accionariado dentro del grupo Metrovacesa. Con fecha 18 de febrero de 2009 se aprobó una modificación de los ratios del préstamo sindicado ya que al 31 de diciembre de 2008 los inicialmente pactados en el contrato original no se cumplían. Los principales ratios acordados en la modificación son los siguientes: EBITDA/Gastos Financieros: 2,25, Deuda Neta/GAV inferior al 60% al 31 de diciembre del 2009 y siguientes y Net Asset Value desde el 31 de diciembre de 2008 no inferior a 3.000 millones de euros. Dado que al 31 de diciembre de 2010 y 2009 Metrovacesa S.A. no cumplía dichos ratios, y como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que, por este motivo, figuran registrados como "Pasivo corriente – Deudas con entidades de

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

El calendario de vencimientos previsto para el préstamo sindicado es el siguiente:

	Miles de euros
2011	641.993
2012	641.993
Siguientes	1.925.979
Total	3.209.965

Adicionalmente, con fecha 15 de abril de 2009 una sociedad del Grupo Metrovacesa formalizó un préstamo sindicado sin recurso a la Sociedad Dominante con 4 bancos accionistas y otros 3 bancos, por importe de 41.779 miles de euros. El tipo de interés aplicable es el Euribor a 90 días más un diferencial de 1,5%, y su vencimiento el 15 de diciembre de 2009. Con fecha 11 de diciembre de 2009 se ha prorrogado su vencimiento hasta el 31 de mayo de 2010. Posteriormente, con 30 de diciembre de 2010 se ha firmado la novación de dicho préstamo sindicado,

acordando la prórroga del vencimiento hasta el 31 de enero de 2011.

Derivados

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

Para la determinación del valor razonable de los derivados utilizados para la cobertura de tipos de interés (Interest Rate Swap), Metrovacesa utiliza el descuento de los flujos de caja esperados, basándose en las condiciones del mercado respecto a la curva de tipos de interés en la fecha de valoración. Los tipos de interés utilizados para la valoración de las permutas de tipos de interés en euros proceden de los depósitos hasta 12 meses y los IRS a partir de dos años contribuidos por Reuters.

Con fecha 29 de octubre de 2010 la Sociedad Dominante ha contratado dos IRS con entidades financieras de primer nivel para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre su crédito sindicado. El nocional de dichos derivados es de 3.021.224 miles de euros y fija la deuda a un tipo de interés fijo del 2,585% hasta abril de 2016. Estos derivados tienen la consideración

de operaciones de cobertura dado que el Grupo considera altamente probable la reestructuración de la deuda del Grupo.

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

Todos los instrumentos de cobertura relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y suponen fijar la deuda cubierta en una banda media situada entre el 2,5% y el 4,9% para el ejercicio 2010.

El gasto financiero neto procedente de las operaciones con derivados y registrado al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 42.395 y 37.148 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se estima en 54.310 y 37.691 miles de euros negativos, respectivamente, que incluye 2.227 y 23.326 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio, respectivamente.

Los derivados contratados por Grupo Metrovacesa al 31 de diciembre de 2010 y 2009 cumplían en un alto porcentaje todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2010 y 2009 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

Tipo de operación	Fecha de finalización	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5 años
Interest Rate Swap	ene-11	103.693	103.693	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	abr-11	46.492	46.492	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-11	66.930	66.585	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-12	33.678	33.331	33.158	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-12	71.535	69.258	68.121	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ene-13	103.693	99.215	94.437	94.437	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-13	47.070	46.086	45.103	45.103	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-13	66.930	66.240	65.550	65.205	-	-	-
Interest Rate Swap	ene-14	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000	59.000
Interest Rate Swap	abr-14	1.512.330	1.512.330	1.564.715	1.622.152	1.655.282	1.655.861	1.655.861
Interest Rate Swap	abr-14	1.512.330	1.512.330	1.564.715	1.622.152	1.655.282	1.655.861	1.655.861
Interest Rate Swap	dic-14	22.201	21.299	20.387	19.382	18.277	17.068	13.522
Total		3.645.882	3.635.859	3.515.186	3.527.431	3.387.841	3.387.790	3.384.244

b) Acreedores por arrendamiento financiero

El detalle de los arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Cuotas de arrendamiento mínimas		
Menos de un año (Incluye intereses devengados y no devengados)	-	131
Entre dos y cinco años	-	-
Importes a pagar por arrendamientos financieros (Nota 10)	-	131
Menos- Gastos financieros futuros (pendiente de devengo)	-	-
Valor actual de obligaciones por arrendamiento	-	131
Saldos incluidos en el pasivo corriente	-	131
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	-	-

Las principales características de los bienes en régimen de arrendamiento financiero han sido descritas en la Nota 10.

20. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2010		2009	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Efectos a pagar	-	-	6.426	-
Fianzas y depósitos recibidos	29.818	-	27.559	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	13.308	-	15.281
Otras deudas	319.077	12.172	339.161	12.044
Ingresos diferidos	120	1.643	202	6.272
Total bruto	349.015	27.123	373.348	33.597

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante del Grupo procedió a la firma de dos nuevos préstamos sindicados con los 6 bancos accionistas, por importe de 126.000 y 103.864 miles de euros, el 7 de abril de 2009 y el 30 de julio de 2009, respectivamente, con un vencimiento inicial fijado para el 30 de noviembre de 2009. Con fecha 16 de noviembre de 2009, ambos préstamos fueron calificados como participativos, ampliándose su vencimiento al 31 de mayo de 2010 y registrándose en el epígrafe de "Otras deudas". En el ejercicio 2010 han tenido lugar dos novaciones de ambos

préstamos, siendo la primera con vencimiento al 30 de noviembre de 2010 y la segunda con vencimiento al 31 de enero de 2011. El tipo de interés aplicable en ambos es el Euribor anual más un diferencial de 2,1%. El Grupo ha decidido clasificar dichos préstamos como pasivos no corrientes debido a que la naturaleza de los mismos es su previsible conversión a fondos propios de la Sociedad Dominante y por lo tanto no serían exigidos al vencimiento.

Adicionalmente, se encuentra registrado en este mismo epígrafe la deuda de 50 millones

por la compra de Villamarina, siendo este importe la parte de la compra que estaba formalizada con un préstamo hipotecario en el que Metrovacesa está pendiente de subrogarse. Al 31 de diciembre de 2010 la deuda de 50 millones sigue manteniéndose con el Grupo Sacresa a la espera de la subrogación.

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

21. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Proveedores	64.427	300.254
Proveedores efectos a pagar	7.700	22.656
Anticipos de clientes (Nota 14)	13.275	31.132
	85.402	354.042

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

La variación sufrida por el epígrafe de "Proveedores" es debido a que con fecha 15 de noviembre de 2010 Aareal Bank AG aceptó la subrogación de los contratos de financiación asociados a los centros comerciales Las Arenas (Barcelona) y Opción (Alcorcón), adquiridos el 22 de enero de 2009 a Sacresa Terrenos 2, S.L que al 31 de diciembre de 2009 estaban registrados en el epígrafe de "Proveedores" a la espera de la citada subrogación por importe de 223.629 miles de euros.

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

16.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de la información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señala: "Las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la Memoria de sus cuentas anuales". Asimismo, la resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

Así pues, en función de lo establecido en la norma tercera de la mencionada resolución, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2010 que acumula un aplazamiento superior al permitido por Ley (85 días) es 71.486 miles de euros.

22. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Grupo fiscal consolidado

Desde el ejercicio 2008 el Grupo Metrovacesa ha optado por la aplicación del Régimen de Consolidación Fiscal regulado en el capítulo VII

del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRILS).

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2010 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica. No obstante, el Gobierno ha anunciado la presentación de un proyecto de Ley que introducirá cambios en la normativa del Impuesto sobre Sociedades. Por este motivo, si como consecuencia de la aprobación parlamentaria de dicho proyecto de Ley se pusieran de manifiesto tratamientos

fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presenten con posterioridad a dicha aprobación.

b) Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Al 31 de diciembre de 2010 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2007, 2008, 2009 y 2010 para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto, por el impuesto sobre sociedades, que se encuentra abierto desde el ejercicio 2006.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos

adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de las actas que permanecen abiertas y de los ejercicios abiertos a inspección.

Al 31 de diciembre de 2010, el resto de sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen abiertos a inspección por las Autoridades Fiscales los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

c) Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de euros							
	2010				2009			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales		Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No corrientes	Corrientes						
Pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades	-	6	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	1.168	-	10.181	-	73.217	-	26.994
Créditos fiscales	485.325	-	-	-	493.056	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	1.257	-	-	-	4.175
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	290	-	-	-	767
“Exit Tax” Régimen SIIC	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	9.493	-	-	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	140	-	-	-	365
Impuesto sobre beneficios diferido	36.411	-	484.020	-	16.153	-	739.485	-
	521.736	10.667	484.020	11.868	509.209	73.217	739.485	32.301



d) Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2010 y 2009 con la base imponible de la Sociedad Dominante del citado impuesto, es como sigue:

	Miles de euros	
	2010	2009
Resultado contable antes de impuestos	(279.426)	(556.372)
Diferencias permanentes positivas	8.668	2.947
Diferencias permanentes negativas	(6.117)	(22.657)
Eliminaciones intragrupo	(211)	-
Resultado contable ajustado	(277.086)	(576.082)
Tipo de gravamen	30%	30%
Impuesto (bruto) sobre sociedades devengado	83.126	172.825
Ajuste Impuesto sobre Sociedades ejercicio anterior	1.776	(12.344)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	84.902	160.481

Los compromisos de reinversión generados en el período de 1 de enero de 1996 a 31

de diciembre de 2001 están materializados. El método de integración de la renta proveniente de la plusvalía por la venta de inmuebles en dicho período en la base imponible es el de los períodos impositivos en que se amortizan los elementos patrimoniales en los que se encuentra materializada la reinversión (construcción, instalaciones y mobiliario), excepto por lo que se refiere a los solares y a las acciones, habiéndose incorporado las siguientes rentas desglosadas por ejercicios:

Ejercicio	Miles de euros
1997	30
1998	360
1999	643
2000	642
2001	1.632
2002	1.489
2003	1.489
2004	1.489
2005	1.489
2006	1.489
2007	1.489
2008	1.763
2009	1.378
2010	1.378
Total	16.760

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

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Resultado antes de impuestos	(364.452)	(1.165.526)
Diferencias permanentes (*)	(256.498)	186.545
Base ajustada	(620.950)	(978.981)
Cuota	(186.285)	(293.694)
Otros ajustes regularización Impuestos diferidos	(84.497)	16.951
Gasto por impuesto de sociedades	(270.782)	(276.743)

* Las diferencias permanentes de 2010 se deben al resultado participado de Gecina, S.A.

Las diferencias permanentes de 2009 se deben al deterioro de la participación de Gecina antes de pasar a valorarse al NAV de Gecina al 30 de junio de 2009 por importe de 107.222 miles de

euros, y a los resultados, en este caso perdidas, de las sociedades integradas en el consolidado por el método de puesta en equivalencia.

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

e) Impuestos diferidos

Al amparo de la normativa fiscal vigente en los distintos países en los que se encuentran radicadas las entidades consolidadas, en los ejercicios 2010 y 2009 han surgido determinadas diferencias temporales que deben ser tenidas en cuenta al tiempo de cuantificar el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios.

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

Los orígenes de los impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios son:

Impuestos diferidos deudores con origen en:	Miles de euros	
	2010	2009
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	63.347	137.720
Imputación de gastos a resultados	3.619	6.187
Activación de bases imponibles negativas	420.289	333.818
Valoración de derivados a mercado	16.292	16.455
Otros	18.189	15.029
Total	521.736	509.209

Impuestos diferidos acreedores con origen en:	Miles de euros	
	2010	2009
Plusvalías de fusión	1.277	20.326
Diferimiento por reinversión	10.403	10.816
Plusvalías asignadas a activos	471.691	666.856
Otros	649	41.487
Total	484.020	739.485

En el apartado "Plusvalías de fusión" al 31 de diciembre de 2010 y 2009 incluye los impuestos diferidos acreedores originados por las plusvalías reconocidas en la fusión de Bami con Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A., por importe de 1.277 miles de euros.

Por otro lado, se incluye en este epígrafe, recogido en el apartado de "Plusvalías asignadas a activos", el impuesto diferido acreedor derivado de la revalorización de las inversiones inmobiliarias consecuencia de la aplicación del método de valor razonable para valorar las mismas, conforme a lo establecido en la NIC 40, por un importe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 de 420.154 y 496.976 miles de euros, respectivamente.

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

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1 de enero de 2009	331.327	852.962
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	-	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	106.271	-
Variación por diferimiento por reinversión	-	(905)
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	-	(117.184)
Imputación de gastos de formalización a resultados	(2.570)	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	60.033	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	(2.218)	-
Valoración de derivados a mercado	6.361	(4.299)
Otros	10.005	8.911
Saldo al 31 de diciembre de 2009	509.209	739.485
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	1.390	-
Regularización traspaso	(74.373)	(74.373)
Ajuste de resultados	-	(94.230)
Variación por diferimiento por reinversión	-	(905)
Variación por ajuste de fondo de comercio		(16.821)
Variación por amortización acelerada	(2.568)	-
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	(15.532)	(67.772)
Variación de otras provisiones	122	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	86.471	-
Variación por ajustes IAS	-	(1.128)
Valoración de derivados a mercado	(163)	-
Otros	17.180	(236)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	521.736	484.020

23. Planes por retiro

Al 31 de diciembre de 2010 no existen planes de retiro en ninguna de las empresas del Grupo Metrvacesa. El saldo al 31 de diciembre de 2009 por este concepto asciende a 18 miles de euros, y corresponde a la provisión de los premios de vinculación del personal que aún sigue trabajando para Acoghe, S.L. al cierre del ejercicio.

Adicionalmente durante el ejercicio 2008 la sociedad dominante del Grupo contrató un plan de pensiones del sistema de empleo de la modalidad de promoción conjunta y de aportación definida. Son partícipes del mismo todos los empleados con una antigüedad superior al año en la compañía. El fondo de pensiones está externalizado y el importe aportado durante el ejercicio 2010 es poco significativo.

24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de euros	
	2010	2009
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	13.413	13.787
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	4.632	34.058
Por compra de suelos	22.693	23.174
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	34.498	156.997
Por garantías a empresas del Grupo	76	1.889
Total	75.312	229.905

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

25. Ingresos y gastos

a) Ventas

La distribución geográfica del importe neto de la cifra de negocios por venta

de promociones inmobiliarias y suelos y alquileres de patrimonio en renta, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

	Miles de euros							
	2010				2009			
	Venta de suelo	Venta de promociones inmobiliarias	Alquileres patrimonio en renta	Otros	Venta de suelo	Venta de promociones inmobiliarias	Alquileres patrimonio en renta	Otros
Alemania	-	-	13.794	-	-	-	14.305	-
Andalucía	5.570	51.748	2.142	-	-	86.371	2.776	-
Asturias y Cantabria	-	-	-	-	-	81	-	-
Baleares	-	-	-	184	-	-	-	197
Canarias	-	-	1.023	36	-	-	2.025	-
Castilla la Mancha	-	1.248	6.035	432	-	8.098	5.938	411
Castilla y León	-	10.946	32	226	-	14.106	323	248
Cataluña	2.570	3.644	15.328	1.619	18.852	81.421	12.984	8.901
Francia	-	-	87	1.333	-	-	-	294
Galicia	-	-	8	50	-	-	445	14
Levante	7.884	60.908	12.355	908	3.339	67.134	17.674	75
Madrid	10.198	45.550	102.786	2.053	26.926	52.104	124.091	2.264
Murcia	-	326	7.895	-	-	2.449	8.449	-
País Vasco	-	395	9.706	-	-	753	9.645	-
Portugal	-	205	739	73	-	-	729	73
Total	26.222	174.970	171.930	6.914	49.117	312.517	199.384	12.477

El Grupo ha cerrado los ejercicios 2010 y 2009 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 174.970 y 312.517 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 30.524 y 109.832 miles de euros, respectivamente.

En la fecha del balance de situación, el Grupo ha contratado con los arrendatarios

(*) las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Millones de euros	
	2010	2009
Menos de un año	145	146
Entre uno y cinco años	433	379
Más de cinco años	206	263
	784	788

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

b) Coste de ventas

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

	Miles de euros									
	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Servicios y otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Coste de ventas	166.236	290.428	26.975	23.799	33.729	50.932	3.691	9.958	230.631	375.117
Aprovisionamientos	5.577	4.212	208	181	509	228	-	-	6.294	4.621
Variación de existencias	172.532	289.574	7	171	32.874	50.396	-	-	205.413	340.141
Gastos de personal	-	-	835	1.413	-	-	-	-	835	1.413
Arrendamientos y cánones	-	-	17	145	-	-	-	-	17	145
Servicios exteriores:	-	-	43.969	44.760	-	-	152	152	44.121	44.912
Reparación, conservación y mantenimiento	-	-	33.525	34.210	-	-	77	133	33.602	34.343
Servicios prof. independientes	-	-	1.125	267	-	-	-	-	1.125	267
Primas de seguros	-	-	583	642	-	-	-	-	583	642
Suministros	-	-	7.670	8.514	-	-	75	18	7.745	8.532
Publicidad y comercialización	-	-	1.036	1.066	-	-	-	-	1.036	1.066
Otros servicios	-	-	29	62	-	-	-	-	29	62
Tributos	-	-	14.358	13.128	-	-	(5)	25	14.353	13.153
Otros gastos de gestión corriente	768	265	2.419	195	363	311	3.545	9.781	7.095	10.552
Variación de provisiones	(11.922)	(1.519)	-	-	(17)	(3)	-	-	(11.939)	(1.522)
Repercusión a arrendatarios	-	-	(34.838)	(36.194)	-	-	-	-	(34.838)	(36.194)
Prestación de servicios e ingresos accesorios	(720)	(2.103)	-	-	-	-	-	-	(720)	(2.103)



c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Sueldos, salarios y asimilados	15.975	31.369
Indemnizaciones	2.363	3.198
Seguridad Social	316	427
Otros gastos sociales	1.159	1.817
Total	19.813	36.811

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2010 y 2009 ha sido de 244 y 302 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 212 y 233 respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número medio de empleados					
	2010			2009		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	7	20	27	10	26	36
Jefes y Técnicos	65	82	147	61	89	150
Administrativos y comerciales	38	23	61	59	35	94
Oficios varios y subalternos	2	7	9	13	9	22
Total	112	132	244	143	159	302

d) Servicios exteriores

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Arrendamientos y cánones	1.200	2.446
Servicios profesionales independientes	14.990	27.994
Primas de seguros	1.046	843
Publicidad y comercialización	4.157	6.769
Suministros	644	794
Otros servicios exteriores	4.062	4.103
Total	26.099	42.949

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Entidades asociadas:		
Grupo Gecina	263.448	(65.884)
Espacios del Norte, S.A.	(3)	(5)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	(13)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	1.297	(1.098)
L'Esplay Valencia, S.A.	5	-
Valdicsa, S.A.	(35)	(300)
Resiter Integral, S.A.	25	20
Grupo Asturcontinental	(55)	(51)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(2.299)	(138)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	63	(786)
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	320	-
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(555)	(687)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(31)	(10)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(5.682)	(10.372)
Total	256.498	(79.324)

f) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Ingresos financieros:		
Intereses de inversiones financieras	5.442	4.206
Diferencias de cambio	61	4.385
	5.503	8.591
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(204.147)	(224.140)
Gastos financieros capitalizados	9.626	27.455
Diferencias de cambio	-	-
	(194.521)	(196.685)
Resultado financiero	(189.018)	(188.094)



Edificio Ulises. Madrid.

Dentro de la cuenta “Intereses de préstamos y otros” se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 8.567 y 8.153 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y 2009 respectivamente.

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2010 y 2009 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	2010			2009		
	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Integración global:						
Metrovacesa, S.A.	(205.150)	-	(205.150)	(497.979)	-	(497.979)
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	2.076	-	2.076	(2.803)	-	(2.803)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	52	-	52	2	-	2
Imobiliária Fontes Picoas, S.A.	(41)	-	(41)	(121)	-	(121)
Metropark Aparcamientos, S.A.	-	-	-	3.752	-	3.752
Metroparque, S.A.	3.949	-	3.949	(8.827)	-	(8.827)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	-	60	47	-	47
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	2	-	2	(444)	-	(444)
Valnim Edificaciones, S.L.	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(3)
Acoghe, S.L.	(157)	-	(157)	72	-	72
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	(2.931)	(3.298)	(6.229)	(8.285)	(8.867)	(17.152)
Imobiliaria Metrogolf, S.A.	(11)	-	(11)	51	-	51
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	(1.531)	-	(1.531)	140	46	186
Metropolitana Castellana, S.L.	(1.768)	-	(1.768)	(9.123)	-	(9.123)
Metrovacesa Grundstück GmbH	13	-	13	(25)	-	(25)
Metrovacesa Deutschland GmbH	(569)	-	(569)	(1.752)	-	(1.752)
Metrovacesa Objekt GmbH	(509)	-	(509)	(226)	-	(226)
Resiter Integral, S.A.	(109)		(109)	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	(1.835)	(456)	(2.291)	(808)	(196)	(1.004)
Sadorma 2003, S.L.	(1.325)	-	(1.325)	(3.900)	-	(3.900)
Global Murex Iberia, S.L.	(2)	-	(2)	1.971	-	1.971
Habitatrix, S.L.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)

Sociedad	Miles de euros					
	2010			2009		
	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Pentapolitano, S.A.	5	-	5	(104)	-	(104)
Metrovacesa alquileres urbanos, S.L.	858	-	858	(1.770)	-	(1.770)
Project Maple I BV	(22)	-	(22)	(380)	-	(380)
Metrovacesa Access Tower GmbH	(8.612)	-	(8.612)	991	-	991
Vertiarama, S.L.	(29.492)	-	(29.492)	(1.999)	-	(1.999)
Global Carihuela, S.A.	-	-	-	(1)	-	(1)
Desarrollos Estructurales Vaines, SL	(6.462)	-	(6.462)	(40.259)	-	(40.259)
Varitelia Distribuciones, SL	(64.894)	-	(64.894)	(71.236)	-	(71.236)
Vailen Management, S.L.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
Promociones Vallebramen, S.L.	(26.655)	-	(26.655)	(185)	-	(185)
Konigsalle Sociedad Civil	-	-	-	9	-	9
Jelone Holding BV	(9)	-	(9)	(13)	-	(13)
MCHG Philippen Beheer BV	(42)	-	(42)	(125.786)	-	(125.786)
MVC Koegnisallee I GmbH	-	-	-	(57)	-	(57)
MVC Koegnisallee II GmbH,	-	-	-	(338)	-	(338)
MVC Koegnisallee III GmbH,	-	-	-	(628)	-	(628)
MVC Koegnisallee IV GmbH	-	-	-	(7)	-	(7)
MVC Koegnisallee V GmbH	-	-	-	(270)	-	(270)
MVC Koegnisallee LP I S.à r.l.	-	-	-	(25)	-	(24)
MVC Koegnisallee LP II S.à r.l.,	-	-	-	(31)	-	(30)
MVC Koegnisallee LP III S.à r.l.,	-	-	-	(33)	-	(32)
MVC Koegnisallee LP IV S.à r.l.,	-	-	-	(27)	-	(26)
MVC Koegnisallee LPV S.à r.l.	-	-	-	(24)	-	(23)

Sociedad	Miles de euros					
	2010			2009		
	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
MVC Koegnisallee Fixtures S.à r.l.	-	-	-	(120)	-	(120)
MVC Koegnisallee GP S.à r.l.	-	-	-	(14)	-	(14)
MVC Koegnisallee Immobilien I KG	-	-	-	585	-	585
MVC Koegnisallee Immobilien II KG	-	-	-	978	-	979
MVC Koegnisallee Immobilien III KG	-	-	-	1.101	(2)	1.099
MVC Koegnisallee Immobilien IV KG	-	-	-	123	(3)	120
MVC Koegnisallee Immobilien V KG	-	-	-	511	(2)	509
Metrovacesa France	(532)	-	(532)	8.852	-	8.852
Medea, S.A.	(115)	(7)	(122)	(3.944)	(13)	(3.957)
Metrovacesa Méditerranée, S.A.S.	5.124	-	5.124	(24.920)	-	(24.920)
SCI Tour Signal, S.A.S.	-	-	-	(1)	-	(1)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	523	-	523	-	-	-
Integración proporcional:						
Fonfir I, S.L.	83	-	83	-	-	-
Imobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(60)	-	(60)	(44)	-	(44)
Imobiliária Duque D'Avila, S.A.	(1.447)	-	(1.447)	(952)	-	(952)
Grupo Pegesa	(2.077)	-	(2.077)	(10.733)	-	(10.733)
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	(128)	-	(128)	2	-	2
Promotora Metrovacesa, S.A.	(1.412)	-	(1.412)	(286)	-	(286)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(312)	-	(312)	(399)	-	(399)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(313)	-	(313)	(352)	-	(352)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(313)	-	(313)	(352)	-	(352)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(313)	-	(313)	(352)	-	(352)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	-	-	325	-	325

Sociedad	Miles de euros					
	2010			2009		
	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Puesta en equivalencia						
Espacios del Norte, S.A.	(3)	-	(3)	(5)	-	(5)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	-	-	(13)	-	(13)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	1.297	-	1.297	(1.098)	-	(1.098)
L'Esplay Valencia, S.A.	5	-	5	-	-	-
Valdicsa, S.A.	(35)	-	(35)	(300)	-	(300)
Resiter Integral, S.A.	25	-	25	20	-	20
Grupo Asturcontinental	(55)	-	(55)	(51)	-	(51)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(2.299)	-	(2.299)	(138)	-	(138)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	63	-	63	(786)	-	(786)
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	320	-	320	-	-	-
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(555)	-	(555)	(687)	-	(687)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(31)	-	(31)	(10)	-	(10)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(5.682)	-	(5.682)	(10.372)	-	(10.372)
Grupo Gecina	263.448	-	263.448	(65.884)	-	(65.884)
Total	(89.908)	(3.762)	(93.670)	(879.751)	(9.032)	(888.783)

h) Otras ganancias y pérdidas

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Venta de Alegrosa (Nota 2)	-	(1.279)
Venta de Metropark Aparcamientos, S.A. (Nota 2)	72.949	-
Venta de Benicassim Golf, S.L. (Nota 13)	8.438	-
Resiter Integral, S.A.	56	-
Otros	(591)	(3.123)
Total	80.852	(4.402)

i) Pérdidas netas por deterioro

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

	Miles de euros	
	2010	2009
Eliminación Fondo de comercio Zabálburu (Nota 7)	(15.023)	-
Pérdidas operación Walbrook Square	-	(136.980)
Deterioro de inmovilizado intangible (Nota 8)	(12.319)	-
Eliminación Fondo de comercio Medea (Nota 8)	-	(3.731)
Otras pérdidas por deterioro	(777)	(3.595)
Total	(28.119)	(144.306)

j) Variación de las provisiones de tráfico

	Miles de euros	
	2010	2009
Pérdidas por deterioro de existencias	75.156	53.202
Provisión para riesgos y gastos	15.071	49.656
Total variación de las provisiones de tráfico	90.227	102.858

26. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, los accionistas, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

A continuación se indican las transacciones realizadas por el Grupo, en el ejercicio 2010 y 2009, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

Ejercicio 2010

Gastos e ingresos	Miles de euros				
	31/12/2010				
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos:					
Gastos financieros (a)	54.011	-	11.255	-	65.266
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	16	-	3	-	19
Recepción de servicios	62	-	-	-	62
Compra de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros gastos	5.346	-	1.710	-	7.056
	59.435	-	12.968	-	72.403
Ingresos:					
Ingresos financieros	422	-	127	-	549
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.206	2	78	-	5.286
Prestación de servicios	251	-	-	-	251
Venta de bienes (terminados o en curso) (b)	12.823	577	7.460	1.485	22.345
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	7	-	7
	18.702	579	7.672	1.485	28.438

a) Gastos financieros: Derivados de la financiación concedida principalmente por los accionistas Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Santander, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad, S.A.

b) Venta de bienes: Venta del inmueble Hotel La Maquinista a la sociedad Caixa d'Estalvis i Pensions de Cataluña y la venta del Centro Empresarial del Plantío a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

Ejercicio 2010

	Miles de euros				
	31/12/2010				
Otras transacciones	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) (a)	30.000	35	-	-	30.035
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	1.072	-	-	-	1.072
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (b)	2.009.812	-	208.220	-	2.218.032
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	4.074	-	-	-	4.074
Garantías y avales prestados	1.775.972	-	174.594	-	1.950.556
Garantías y avales recibidos	47.739	-	5.413	-	53.152
Compromisos adquiridos (c)	1.593.531	145	103.693	-	185.039
Compromisos/garantías cancelados	-	47	-	-	47
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	195	-	-	-	195

a) Acuerdos de financiación (créditos): Imposición a plazo fijo con la entidad Banco de Sabadell, S.A.

b) Acuerdos de financiación (prestatario): Préstamos con entidades bancarias accionistas y Subrogación hipotecaria / deuda intergrupo con Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.

c) Compromisos adquiridos: saldo vivo de instrumentos financieros derivados.

Ejercicio 2009

Gastos e ingresos	Miles de euros				
	31/12/2009				
	Accionistas significativos	Administradores y directivos	Personas, sociedades o entidades del Grupo	Otras partes vinculadas	Total
Gastos:					
Gastos financieros	32.001	-	13.897	-	45.898
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	38	-	1	-	39
Recepción de servicios	79	-	-	-	79
Compra de bienes (terminados o en curso) (a)	405.814	-	-	-	405.814
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros gastos	6.067	238	705	-	7.010
	443.999	238	14.603	-	458.840
Ingresos:					
Ingresos financieros	-	-	29	-	29
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.575	-	367	-	5.942
Prestación de servicios	-	-	139	-	139
Venta de bienes (terminados o en curso) (b)	36.523	-	-	-	36.523
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	7	-	7
	42.098	-	542	-	42.640

a) Compra de activos: Compraventa de activos ST2 y sociedades Sacresa Mediterranée y Medea al Grupo Sanahuja.

b) Venta de bienes: Venta del inmueble Castellana 257 a la sociedad Santander Leasing.

Ejercicio 2009

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

a) Cancelación de préstamos (prestamista): Cancelación préstamos al Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.

b) Acuerdos de financiación (prestatario): Préstamos con entidades bancarias accionistas y Subrogación hipotecaria / deuda intergrupo con Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.

c) Compromisos adquiridos: saldo vivo de instrumentos financieros derivados.

27. Información legal relativa al Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la

Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se señalan a continuación las participaciones relevantes de los Miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad Dominante como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los

cargos o funciones que en estas sociedades ejercen.

En este apartado se detallan los cargos que ocupan los miembros del Consejo de Administración en otras sociedades cotizadas u otras sociedades relevantes referidos a los Consejeros como personas físicas, y a los Miembros del Consejo como personas jurídicas, y se detallan a continuación:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Antonio Béjar	-	-	-	-
José María Fernández Conqueró	Popular Bolsa, S.A. Popular de Mediaciones, S.A. Popular de Comunicaciones, S.A.U.	- - -	Consejero Consejero Administrador Solidario	- - -
Jesús Rodríguez Fernández	-	-	-	-
Arcadi Calzada i Salavedra	Fundación Príncipe de Gerona Caixa Gerona Aguas de Gerona Poligesa		Director General Presidente Presidente del Consejo Presidente	Hasta Junio 2009 Hasta Junio 2009 Hasta Junio 2009
Juan Jiménez Delgado	-	-	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Gonzalo Alcubilla Povedano	Arrendadora Aeronáutica AIE	-	Administrador Solidario	-
	Banco de Servicios Financieros Caja Madrid-Mapfre, S.A.	-	Consejero	-
	Alazor Inversiones, S.A.	-	Rep.PF del Consejero Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja Madrid, SA	-
	Accesos de Madrid, Concesionaria Española, S.A. / Tenedora Acciones	-	Rep.Pf del Consejero Participaciones y Cartera de Inversión SL	-
	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid / Entidad Financiera	-	Director Banca de Empresas	-
Inmogestión y Patrimonios SA	GED Real Estate Eastern Investments, S.A.	52,17%	-	-
	Reser, Subastas y Servicios Inmobiliarios, S.A.	55%	-	-
	Tasaciones Madrid, S.A.	100%	-	-
	Intermediación y Patrimonios, S.L.	100%	-	-
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Intermediación y Patrimonios, S.L.)	99,99%	-	-
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Realia Business, S.A.)	27,65%	-	-
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Global Vía Infraestructuras, S.A.)	50%	-	-
Alberto Peña Pesqueira	-	-	-	-
Sixto Jiménez Muniain	Gecina	0,0001% Directa	Vocal dominical Miembro Comité Auditoría	
	Tuttipasta	-	Presidente	
	Riberebro	-	Consejero	
	Argenol	-	Consejero	
Jesús García De Ponga	-	-	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Vila de Badalona, S.L.	10% Indirecta	-	Absorbida por Cresa Patrimonial SL 22/12/09
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	50,50% Directa	-	-
	Cresa Patrimonial, S.L.	47,16% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	39,98% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2, S.L.	10,43% Directa y 10,52% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	40,93% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	36,12% Indirecta y 0,001% Directa	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	39,98% Indirecta	-	-
	Caufec, S.A.	62,01% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	-
	Guils Lake, S.L.	50% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Lanter Investment, S.L.	50% Directa	Administrador Solidario	-
	SAS Sacresa Mediterranée	10,52% Indirecta	Administrador Único	-
	Finestrelles Park, S.L.	39,98% Indirecta	Administrador	-
	Sacresa Balear, S.L.	37,74% Indirecta y 3,22% Directa	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.L.	19,5% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L.	39,99% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	31,89% Indirecta	-	-
	Domaine Porte Des Neiges SAS	6,39% Indirecta	-	-
	STP Mediterranée SARL	39,98% Indirecta	Administrador Único	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2% Indirecta	-	-
	Samar Development, S.L.	32,37% Indirecta	-	-
	Undertake Options, S.L.	-	Administrador solidario	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	19,99% Indirecta	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	15,84% Directa	-	-
	Global Consulting Partners, S.A.	2,34% Indirecta	-	-
	Peñíscola Resort, S.L.	-	Consejero	-
	Vila de Badalona, S.L.	1,61% Indirecta	Presidente y Consejero delegado mancomundado	-
	Samar Development, S.L.	9,98% Indirecta	Administrador único	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	15,77% Indirecta	-	-
	Brileson, S.L.	-	Administrador único	-
	SAS Sacresa Mediterranee	3,23% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2, S.L.	3,23% Indirecta	-	-
	Finestrelles Park, S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	9,6% Indirecto	Consejero	-
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Caufec, S.A.	9,6% Indirecta	Vicepresidente del Consejo	-
	Sacresa Balear, S.L.	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmobiliarias, S.A.	5,99% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L.	11,99% Indirecta	Administrador único	-
	Residence Porte Des Neiges	9,58% Indirecta	Presidente del Consejo de administración	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,91% Indirecta	Consejero	-
	STP Mediterranee SARL	11,99% Indirecta	-	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2% Indirecta	Consejero delegado	-
	Proyectos e Inmuebles Galicia, S.L.	5,99% Indirecta	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Javier Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, S.A.	2,34% Indirecta	-	-
	Samar Development, S.L.	9,98% Indirecta	-	-
	Vila de Badalona, S.L.	1,61% Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	15,84% Directa	Administrador Mancomunado	-
	Sacresa Terrenos 2, S.L.	3,23% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	15,77% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	9,6% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,99% Indirecta	Administrador Mancomunado	-
	Caufec, S.A.	9,6% Indirecta	Consejero	-
	SAS Sacresa Mediterranee	3,23% Indirecta	-	-
	Finestrelles Parke, S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, S.L.	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. S.A.	5,99% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	9,58% Indirecta	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,91% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	11,99% Indirecta	-	-
	Undertake Options, S.L.	-	Administrador Solidario	-
	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2% Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,99% Indirecta	-	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Juan Manuel Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, S.A.	2,34% Indirecta	-	-
	Samar Development, S.L.	9,98% Indirecta	-	-
	Vila de Badalona, S.L.	1,61% Indirecta	Consejero	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	15,84% Directa	Administrador Mancomunado	-
	Sacresa Terrenos 2, S.L.	3,23% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	15,77% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	9,6% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,99% Indirecta	Administrador Mancomunado	-
	Caufec, S.A.	9,6% Indirecta	Consejero	-
	SAS Sacresa Mediterranée	3,23% Indirecta	-	-
	Finestrelles Park, S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, S.L.	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob. S.A.	5,99% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L.	11,99% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	9,58% Indirecta	Consejero	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,91% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	11,99% Indirecta	-	-
Anna María Escofet Brado	Benaguacil Urbana, S.L.	9,2% Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,99% Indirecta	Administrador único	-
	Cresa Patrimonial, S.L.	0,60% Directa	-	-
	Sanahuja Escofet inmobiliaria, S.L.	0,01% Directa	-	-
	Guils Lake, S.L.	50% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Lanter Investment, S.L.	50% Directa	Administrador Solidario	-

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Ricardo Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, S.A.	0,29% Indirecta	-	-
	Samar Development, S.L.	1,25% Indirecta	-	-
	Vila de Badalona, S.L.	0,2% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe, S.L.	1,51% Indirecta	-	-
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	1,9% Directa	-	-
	Sacresa Terrenos 2, S.L.	0,40% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, S.L.	1,88% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	0,12% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	1,51% Indirecta	-	-
	Caufec, S.A.	0,12% Indirecta	Consejero	-
	SAS Sacresa Mediterranee	0,40% Indirecta	-	-
	Finestrelles Parke, S.L.	1,51% Indirecta	-	-
	Sacresa Balear, S.L.	1,46% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob., S.A.	0,76% Indirecta	-	-
	Baladra 2003, S.L.	1,51% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	1,10% Indirecta	Consejero	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	0,24% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	1,51% Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	0,75% Indirecta	-	-

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 1.993 miles de euros (4.927 miles de euros en 2009), según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2010	2009
Sueldos, retribución fija	1.400	1.296
Retribución variable	-	-
Atenciones Estatutarias	187	709
Indemnizaciones	-	2.836
Dietas	49	41
Otros	357	45
Total	1.993	4.927

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto de los miembros de Consejo de Administración asciende en los ejercicios 2010 y 2009 a 11 y 43 miles de euros respectivamente. La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración adicionales a las del resto de empleados (véase Nota 4-n).

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2010 y 2009 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de personas	Miles de euros											
	2010			2009								
	Retribuciones salariales			Otras retribuciones			Retribuciones salariales			Otras retribuciones		
	2010	2009	Fijas	Variables	Total	Otras retribuciones	2010	2009	Fijas	Variables	Total	Otras retribuciones
10	16	2.059	-	2.059	1.295	3.354	2.547	-	2.547	1.905	4.452	

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto de los miembros de la Alta Dirección asciende en los ejercicios 2010 y 2009 a 23 y 62 miles de euros respectivamente.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de la Alta Dirección adicionales a las del resto de empleados (véase Nota 4-n). El importe de las aportaciones de la empresa al Plan de Pensiones para altos directivos en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido de 45 y 58 miles de euros respectivamente.

La Sociedad Dominante tiene un plan de retribución variable a largo plazo, aprobado por el Consejo de Administración, en favor del Consejero Delegado y los ejecutivos y miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante que él designe. El plan consiste en un bono a largo plazo devengado durante tres años, sujeto a la permanencia en el Grupo y a la consecución de determinados objetivos estratégicos. Durante el ejercicio 2010 no se han realizado pago alguno relacionado por este concepto.

Por último, con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad o de su Grupo, en Metrovacesa, S.A. hay establecidas cláusulas de blindaje en cinco contratos relativas a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso

laboral cifrado en términos económicos en 4.738 y 4.968 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente.

28. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a

Ejercicio 2010

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	362	54
Otros servicios de Verificación	95	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	457	54
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	97	1.889
Total Servicios Profesionales	97	1.889
Total Servicios	554	1.943

Ejercicio 2009

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	475	99
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	475	99
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	120	-
Total Servicios Profesionales	120	-
Total Servicios	595	99

los ejercicios 2010 y 2009 de las distintas sociedades que componen el Grupo Metrovacesa y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

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

29. Información sobre medioambiente

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

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

30. Exposición al riesgo

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

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada en el presente año por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente (alquileres, fundamentalmente oficinas y centros comerciales).

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas y beneficios no distribuidos según lo comentado en las Nota 16 y Nota 17, respectivamente.

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

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

El Grupo Metrovacesa distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

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

Riesgo de mercado:

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

pérdidas y ganancias las variaciones en el tipo de cambio.

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

El Grupo dispone de pólizas de crédito de límite suficiente para cubrir necesidades

imprevistas con carácter inmediato o bien para utilizarlas a modo de financiación puente durante la negociación de otro instrumento de endeudamiento financiero más acorde.

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

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2010 asciende a 60.703 miles de euros (49.157 miles de euros al 31 de diciembre de 2009).

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 retramiento 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 2011. El Grupo Metrovacesa entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y el cambio en el perfil de riesgo que puedan percibir sus financiadores motivados por la actual estructura accionarial del Grupo permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el futuro.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2011, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

Presupuesto de tesorería	Miles de euros
Disponible en líneas de crédito y prestamos	50.189
Cobros promociones	28.996
Cobros por rentas netas	156.912
Desinversiones en activos fijos	143.525
Dividendos de Gecina	65.600
Otros cobros de operaciones	3.300
Total cobros	398.333
Pagos promociones	(31.923)
Inversiones en activos fijos	(94.537)
Aportación a participadas	(12.764)
Amortización principal préstamos	(72.844)
Intereses, derivados e impuestos	(195.079)
Personal y gastos generales	(51.521)
Total pagos	(458.668)
Total cobros menos pagos	(60.335)
Superavit/(Necesidad) de financiación	(10.146)

(a) Sin considerar el vencimiento parcial del préstamo sindicado por importe de 641.993 miles de euros en junio de 2011, que se estima será renovado en el marco de la reestructuración financiera.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permiten concluir que el grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el

caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

No obstante lo anterior, el Grupo espera culminar durante el ejercicio 2011 una reestructuración de su deuda financiera, que incluirá una capitalización de deuda y el establecimiento de una estructura financiera que permita garantizar la viabilidad a largo plazo del Grupo.

En la actualidad, el Grupo está negociando con sus accionistas y con entidades financieras acreedoras un plan de reestructuración de su endeudamiento acorde al Plan de Negocio planteado a los mismos.

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, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (imports, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 31 de diciembre de 2010 y la cartera de

instrumentos derivados de cobertura existente a la misma fecha, una subida de la curva de tipos de interés de 100 puntos básicos tendría un impacto negativo de 8.210 miles de euros en el resultado del ejercicio 2011 antes de impuestos, sin considerar ningún impacto en la valoración de mercado de los activos. Por el contrario, un descenso de la curva de tipos de interés de 100 puntos básicos, tendría un impacto positivo de importe similar.

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo Metrovacesa no tiene una exposición significativa por riesgo de tipo de cambio.

31. Hechos posteriores

Novación de Préstamos Participativos

Con fecha de 8 de febrero de 2010 ha tenido lugar la novación de los dos créditos participativos por importe de 229.864 miles de euros, ampliando la fecha de vencimiento de

los mismos hasta el día 31 de marzo de 2011 (véase Nota 20).

Otros hechos posteriores

Con fecha 21/02/2011, la participada CCM Desarrollo Industrial, S.L. (véanse Notas 12 y 18 a) ha presentado en el Juzgado Mercantil de Toledo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal en su nueva redacción dada por el Real Decreto-Ley 3/2009, de 27 de marzo, el correspondiente escrito de comunicación a los efectos de poner en conocimiento del Juzgado dentro del plazo establecido en el artículo 5.1 de la Ley señalada que, encontrándose en situación de insolvencia actual, ha iniciado negociaciones con sus acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio. En tanto la Sociedad Dominante no mantiene saldos con esta participada, y tiene registrada provisión por la totalidad de su participación, los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se manifiesten riesgos ni pasivos significativos en relación con la situación de esta participada.

Anexo I

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación directa e indirecta		Coste neto a 31/12/2010 (Miles de euros)	Accionista	Auditores					
			2010	2009								
Grupo o multigrupo:												
Centros Comerciales-												
Centros Comerc. Metrop., S.A. (CCM) ⁽¹⁾	Madrid	C. Comercial	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte					
Metroparque, S.A. ⁽¹⁾	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/Euesa	Deloitte					
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. ⁽¹⁾	Madrid	C. Comercial	100%	60%	-	Metrovacesa	Attest Consulting					
Paseo Comercial Carlos III, S.A. ⁽¹⁾	Madrid	C. Comercial	50%	50%	22.805	CCM	ACR					
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. ⁽¹⁾	Alicante	C. Comercial	80%	80%	14.021	CCM/Euesa	Deloitte					
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. ⁽¹⁾	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC					
Construcción y venta-												
Fonfir I, S.L. ⁽²⁾	Madrid	Const. y venta	50%	50%	100	Metrovacesa	-					
Immobiliária Das Avenidas Novas, S.A. ⁽²⁾	Oporto	Const. y venta	50%	50%	1.421	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC					
Immobiliária Duque D'Avila, S.A. ⁽²⁾	Lisboa	Const. y venta	50%	50%	5.348	Metrovacesa	Pinto & Palma SROC					
Promotora Metrovacesa, S.L. ⁽²⁾	Madrid	Const. y venta	50%	50%	7.611	Metrovacesa	Deloitte					
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. ⁽²⁾	Madrid	Const. y venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-					
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. ⁽²⁾	Madrid	Const. y venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-					
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. ⁽²⁾	Madrid	Const. y venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-					
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. ⁽²⁾	Madrid	Const. y venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-					
Teslabarri, S.A. ⁽³⁾	Vizcaya	Const. y venta	73%	73%	1.070	Prom. Inmov. Margen derecha	-					
Promotora Cántabro Leonesa, S.A. ⁽²⁾	Madrid	Const. y venta	50%	50%	243	Metrovacesa	Deloitte					
Valnim Edificaciones, S.L. ⁽¹⁾	Valencia	Const. y venta	63%	63%	171	Metrovacesa	-					
Promociones Vallebramen, S.L. ⁽¹⁾	Madrid	Const. y venta	100%	100%	-	Metrovacesa	-					

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación directa e indirecta		Coste neto a 31/12/2010 (Miles de euros)	Accionista	Auditores
			2010	2009			
Naves industriales-							
Grupo Pegesa ⁽²⁾	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	6.536	Metrovacesa	Attest Consulting
Oficinas-							
Metrovacesa Objekt GMBH ⁽¹⁾	Berlin	G. Inmuebles	100%	100%	11.007	MVC Grundstück/ MVC - Verwaltungs	
Metropolitana Castellana, S.L. ⁽¹⁾	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Euesa/CCM/ Metropolitana Titular	Deloitte
Metrovacesa Access Tower GmbH ⁽¹⁾	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	31.737	Metrovacesa	-
MCHG Philippen Beheer BV ⁽¹⁾	Holanda	G. Inmuebles	100%	100%	-	Jelone	Deloitte
Otras-							
Expl. Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) ⁽¹⁾	Madrid	Hotelera	100%	100%	1021	Metrovacesa	-
Immobiliária Fontes Picoas, S.A. ⁽¹⁾	Lisboa	Alquiler	100%	100%	4.417	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Acoghe, S.L. ⁽¹⁾	Madrid	Hotelera	100%	100%	385	Metrovacesa	PriceWaterhouse Coopers
Holding Jaureguizahar 2002, S.A. ⁽¹⁾	Madrid	Valores mobiliarios	100%	100%	12.711	Metrovacesa	-
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. ⁽¹⁾	Valladolid	Gestión agua	100%	100%	60	Metrovacesa	-
Metrovacesa Grundstück GmbH ⁽¹⁾	Berlín	Valores mobiliarios	100%	100%	825	Metrovacesa	-
Metrovacesa Deutschland GmbH ⁽¹⁾	Berlín	Valores mobiliarios	100%	100%	28	Metrovacesa	-
Sadorma 2003, S.L. ⁽¹⁾	Madrid	Hotelera	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	Deloitte
Global Murex Iberia, S.L. ⁽¹⁾	Madrid	Const. y venta	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. ⁽²⁾	Madrid	Const. y venta	100%	50%	24.292	Metrovacesa/CCM	
Habitatrix, S.L. ⁽¹⁾	Madrid	Const. y venta	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	
Pentapolitano, S.A. ⁽¹⁾	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	76.388	Metrovacesa/CCM	



Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación directa e indirecta		Coste neto a 31/12/2010 (Miles de euros)	Accionista	Auditores
			2010	2009			
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U. ⁽¹⁾	Madrid	Alquiler	100%	100%	34.901	Metrovacesa	
Project Maple I BV ⁽¹⁾	Holanda	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Pentapolitano	Deloitte
Vertiarama, S.L. ⁽¹⁾	Madrid	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-
Global Carihuela, S.A. ⁽¹⁾	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-
Desarrollos Estructurales Vaines, SL ⁽¹⁾	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte
Varitelia Distribuciones, SL ⁽¹⁾	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte
Vailen Management, SL ⁽¹⁾	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	1	Vertiarama	-
Konigsalle Sociedad Civil ⁽¹⁾	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	4	Vertiarama/Global Carihuela	-
Jelone Holding BV ⁽¹⁾	Holanda	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte
Metrovacesa France, S.A.S. ⁽¹⁾	Paris		100%	100%	6.077	Metrovacesa	Deloitte
SCI Tour Signal, S.A.S. ⁽¹⁾	Paris		5%	5%	1	Metrovacesa/ Metrovacesa France	
Medea, S.A. ⁽¹⁾	Paris		97%	97%	-		Deloitte
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S. ⁽¹⁾	Paris		100%	100%	23.141		KPMG
Asociadas:							
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L. ⁽³⁾	Toledo	Suelo Industrial	40%	40%	-	Metrovacesa	Auditest
Resiter Integral, S.A. ⁽³⁾	Madrid	Residencias 3 ^a edad	100%	49%	109	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. ⁽³⁾	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	1.049	Metrovacesa	ECT Auditores Consultores, S.L.
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. ⁽³⁾	Barcelona	Const y Venta	45%	20%	1.260	Metrovacesa	Tecea Auditores
Espacios del Norte, S.A. ⁽³⁾	Madrid	Const. y Venta	20%	20%	-	Metrovacesa	-
Valdicsa, S.A. ⁽³⁾	Valencia	Const y venta	33%	33%	1.045	Metrovacesa	KPMG

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación directa e indirecta		Coste neto a 31/12/2010 (Miles de euros)	Accionista	Auditores
			2010	2009			
L'Esplay Valencia, S.L. ⁽³⁾	Valencia	Const. y venta	37%	37%	225	Metrovacesa	-
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. ⁽³⁾	Bilbao	Const. y venta	45%	45%	18.110	Holding Jaureguizahar	Attest
Grupo Asturcontinental ⁽³⁾	Asturias	Const. y venta	45%	45%	534	Metrovacesa	Audiastur
Grupo Promociones Coto de los Ferranes ⁽³⁾	Asturias	Const. y venta	45%	45%	2.284	Metrovacesa	Audiastur
Promotora inmobiliaria Margen Derecha, S.L. ⁽³⁾	Bilbao	Const. y venta	73%	73%	13.050	Metroparque/ Jaureguizahar	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	Burgos	Const. y venta	42%	42%	-	Habitatrix	Ábaco Auditores Consultores
Grupo Gecina	Paris	Alquiler	27%	27%	1.452.354	Metrovacesa	PwC-Mazars
No consolidadas:							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y venta	17%	17%	225	Metrovacesa	
Parque Central Agente Urbanizador	Valencia	Const. y venta	11%	11%	1.950	Metrovacesa	
Live in Spain	Madrid	Publicidad	4%	4%	6	Metrovacesa	
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Const. y venta	10%	10%	1.782	Metrovacesa	
MVC Koegnisallee LP I S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertarama	
MVC Koegnisallee LP II S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertarama	
MVC Koegnisallee LP III S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertarama	
MVC Koegnisallee LP IV S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertarama	
MVC Koegnisallee LPV S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%		6	Vertarama	

(1) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración global.

(2) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración proporcional.

(3) Sociedades consolidadas por el método de la participación.

I. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al ejercicio 2010 destacan los siguientes hechos:

- Las pérdidas atribuibles se sitúan en 89,9 millones de euros. Ello se debe, principalmente, a las provisiones dotadas por la pérdida de valor de determinados proyectos (inversiones inmobiliarias, inmovilizado en curso y existencias) por 562 millones de euros, así como al resultado financiero negativo neto de 189,0 millones de euros, que se han visto minoradas por la aportación de resultados de la actividad ordinaria (margen bruto de 149,4 millones de euros), el margen obtenido en la venta de la unidad de aparcamientos (72 millones de euros) y la aportación de resultados de Gecina (262 millones de euros, sin efecto fiscal alguno).
- El margen bruto de la compañía asciende a 149,4 millones de euros, lo que supone una disminución del 25% frente al obtenido en el ejercicio 2010 como consecuencia de:

- Una menor aportación del negocio de alquiler debido, principalmente, a las ventas de activos significativas realizadas durante el primer trimestre del ejercicio (Metropark de Aparcamientos y Triángulo Princesa).
- Una menor contribución del negocio de promoción residencial, cuyos ingresos totales han descendido un 44% respecto a 2009, que en margen se ha materializado en una caída en el importe bruto del mismo del 61% respecto al registrado en el ejercicio anterior.
- Los gastos de estructura se sitúan en 45,9 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 19,8 millones de euros, debido al proceso de reestructuración llevado a cabo. A pesar de ello, la reducción de costes experimentada en este epígrafe es del 43% respecto a los incurridos en el ejercicio anterior.
- El EBITDA antes de revalorización de activos es de 88,5 millones de euros lo

que permite a la compañía alcanzar un margen sobre ingresos del 23,3%, superior al obtenido en 2009 del 20,3%.

- La deuda financiera neta es de 5.725,8 millones de euros al cierre del ejercicio, con una reducción respecto al ejercicio 2009 de 217,6 millones de euros.

Margen bruto y resultado operativo

Los ingresos totales ascienden a 380,0 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 149,4 millones de euros en el ejercicio 2010. Destacar el ligero descenso del margen de alquileres, que pasa del 88% en 2009 al 84% en 2010, en un ejercicio especialmente difícil por la situación general del sector.

Los gastos de estructura se sitúan en 45,7 millones de euros. Los gastos generales, de 25,9 millones de euros, reflejan la contención de gastos de la compañía (42,9 millones de euros en el ejercicio anterior), mientras que

los gastos de personal (19,8 millones de euros en 2010, frente a 36,8 en 2009) se reducen debido al proceso de reestructuración llevado a cabo durante los dos últimos ejercicios.

La partida de variación en valor de mercado en activos incluye revalorización de activos y gastos por mantenimiento. La cifra del ejercicio 2010 incluye las pérdidas de valor de los activos registradas en el último trimestre del ejercicio 2010, fruto de las valoraciones encargadas a expertos independientes.

2. Factores de riesgo

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación del Grupo durante el ejercicio 2011 son descritos a continuación.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

Grupo Metrovacesa se ve influenciado por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. Grupo Metrovacesa tiende a

mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. No obstante, la valoración de los activos inmobiliarios, las rentas por alquileres y la demanda de viviendas de Metrovacesa podrían verse aún más afectados por un mayor empeoramiento de la negativa evolución del ciclo inmobiliario experimentada desde el ejercicio 2008 y por la situación financiera del Grupo.

Restricciones en los mercados financieros

La coyuntura general de restricción crediticia, por la falta de liquidez en los mercados financieros internacionales, junto la especial incidencia de dicha restricción al sector inmobiliario español, está afectando de forma especialmente significativa al Grupo Metrovacesa.

Asimismo, los mensajes emanados de las principales instituciones económicas, e incluso de los reguladores, no están ayudando a superar las barreras económicas con las que los clientes y operadores habituales del sector van a tener que afrontar el próximo ejercicio 2011.

3. Adquisición de acciones propias

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

Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante posee 680.977 acciones propias representativas de un 0,98% del capital social de Metrovacesa, S.A. (709.037 acciones propias representativas de un 1,02% del capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009). El valor nominal de dichas acciones asciende a 1.021.466 euros (1.063.556 euros a 31 de diciembre de 2009), siendo el precio medio de adquisición 34,64 euros (47,46 euros durante el ejercicio 2009).

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

Descripción	Acciones directas	Miles de euros	% sobre capital (*)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	762.261	38.167	1,09%
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
Saldo al 31 de diciembre de 2009	709.037	33.650	1,02%
Compras	302.765	3.590	
Ventas	(330.825)	(13.655)	
Saldo al 31 de diciembre de 2010	680.977	23.585	0,98%

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2009 y 31.12.2010, respectivamente.

4. Información sobre vinculadas

En la Nota 26 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas. Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos alcanzados entre los anteriores accionistas de referencia (Grupo Sanahuja) y los actuales, que desembocaron en la operación de dación en pago de créditos por la cual se produjo, con fecha 20 de febrero

de 2009, la transmisión de un porcentaje significativo del accionariado a favor de seis entidades financieras.

5. Hechos posteriores

Novación de Préstamos Participativos

Con fecha de 8 de febrero de 2010 ha tenido lugar la novación de los dos créditos

participativos por importe de 229.864 miles de euros, ampliando la fecha de vencimiento de los mismos hasta el día 31 de marzo de 2011 (véase Nota 20).

6. Perspectivas 2011

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. El retramiento 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 2011.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permite concluir que el grupo Metrvacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado

inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

No obstante lo anterior, el Grupo espera culminar en el primer semestre de 2011 una reestructuración de su deuda financiera, que incluirá una capitalización de deuda y el establecimiento de una estructura financiera que permita garantizar la viabilidad a largo plazo del Grupo.

7. Instrumentos financieros

Según se indica en la Nota 30 de las cuentas anuales, el Grupo está expuesto a los riesgos de liquidez, de tipos de interés, de inflación y de crédito.

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

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El

riesgo producido por la variación del precio del dinero se gestiona mediante la contratación de instrumentos derivados que tienen la función de cubrir al Grupo de dichos riesgos.

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

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

8. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio 2009 inversiones significativas en investigación y

desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

9. Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje de capital que represente.

Al 31 de diciembre de 2009 el capital social de Metrovacesa, S.A. asciende a 104.480.208 euros, dividido en 69.653.472 acciones, de 1,5 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a la misma serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.

Los Estatutos de la Sociedad no establecen restricciones a la transmisibilidad de las acciones.

c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.

A fecha 31 de diciembre de 2010, y en base a las comunicaciones realizadas a la CNMV por parte de los accionistas, la información que tiene la Sociedad sobre sus accionistas significativos es la siguiente:

- Participaciones vinculadas a D. Román Sanahuja Pons: 17,486 % del capital social. De esa participación, es titular directo del 0,1% y titular indirecto del 99,9 % a través del cónyuge o hijos bajo su patria potestad, y otras sociedades como Cresa Patrimonial S.L. y Undertake Options, S.L.
- Banco Santander, S.A.: 14,51% del capital social, directamente. No obstante, indicar que esta entidad es accionista significativo de control de Banco Español de Crédito, que también es accionista relevante de la Sociedad, según se menciona más abajo.

- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.: 11,43% del capital social, directamente.
- Banco Popular Español, S.A.: 10,92% del capital social, directamente.
- Banco de Sabadell, S.A.: 10,41% del capital social, directamente
- Banco Español de Crédito, S.A.: 9,13% del capital social, directamente
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid: 9,13% del capital social, directamente.
- Barclays Bank PLC, Sucursal en España.: 6,98% del capital social, indirectamente a través de Barclays Bank PLC.
- Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona: 5,186% del capital social, directamente.

No obstante, y en relación a los derechos de voto atribuidos a D. Roman Sanahuja Pons, indicar lo siguiente:

- Las entidades Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances ejercitan un 3,01% de los derechos de voto en cada una de las Junta Generales de Accionistas, distribuido del modo siguiente: Caixa de

Catalunya sobre el 0,8% y el Institut Catalá de Finances sobre el 2,21%;

- HSBC Bank PLC puede dar instrucciones sobre el sentido de voto respecto al 11,21% del capital social.
- En el caso de que HSBC no de instrucciones del sentido de voto, D. Roman Sanahuja Pons deberá seguir las instrucciones que en su caso quieran darle las entidades BBVA, Banco Popular, Banco Sabadell y Caja Madrid, en relación con el 14,44 % de los derechos de voto. Y si HSBC diera instrucciones según lo mencionado en el epígrafe anterior, el Sr. Sanahuja deberá seguir las instrucciones de las entidades mencionadas únicamente respecto al 3,2 % de los derechos de voto. La distribución entre dichas entidades se realiza siguiendo criterios de proporcionalidad.

d) Cualquier restricción al derecho de voto.

No existen restricciones legales ni estatutarias al ejercicio del derecho de voto salvo lo establecido en el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de la Ley de Sociedades de Capital (el accionista que se hallare en mora en el pago de los dividendos

pasivos no podrá ejercitar su derecho de voto) y el artículo 5º de los Estatutos Sociales (los accionistas deberán acreditar la legítima titularidad de 10 acciones para poder asistir a la junta general).

e) Los pactos parasociales.

Según las correspondientes comunicaciones de hechos relevantes, el 30 de enero de 2009, 6 entidades financieras (Banco Santander, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) alcanzaron un acuerdo con la familia Sanahuja y las sociedades por ella controladas para la reestructuración accionarial de la Sociedad. Las referidas 6 entidades financieras suscribieron un acuerdo de Dación en Pago en virtud del cual adquirieron aproximadamente un 66% de las acciones representativas del capital social.

En virtud de un acuerdo separado, las partes regularon ciertos aspectos tales como el ejercicio de los derechos de voto, la representación de la familia Sanahuja en el consejo de administración de la Sociedad

o el ejercicio de las opciones de compra de acciones de la Sociedad concedidas a la familia Sanahuja. Este acuerdo de reestructuración no entraba en ninguno de los supuestos de concertación previstos en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores.

Por otra parte, y conforme a la última notificación de derechos de voto realizada por D. Román Sanahuja Pons, con fecha 29 de enero de 2010, la familia Sanahuja ha informado sobre la pignoración de las acciones que mantienen (un 17,486%) en favor de varias entidades (HSBC, Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances), alcanzándose acuerdos para el ejercicio de los derechos de voto por dichas entidades y subsidiariamente por las 6 entidades financieras que suscribieron el contrato de Dación en Pago arriba referido.

Por último, según se comunicó oportunamente el 17 de marzo de 2009, la sociedad Indícesa L'illa, S.L. cedió a Román Sanahuja Pons los derechos de voto derivados de las acciones de Metrovacesa de los que es titular esta sociedad (1,45%).

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.

f.1. Nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración.

El nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración se rige por los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, conformes a la Ley de Sociedades Anónimas.

Composición cuantitativa: Los miembros del Consejo de Administración son designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por el sistema de cooptación. La Junta General determina el número de componentes del Consejo de Administración con un mínimo de 10 y un máximo de 20 miembros. Actualmente, el número está fijado en 11 según el acuerdo de la Junta General de la Sociedad de 29 de junio de 2009.

Propuestas: Las propuestas de nombramiento que el Consejo someta a la Junta General, así como los nombramientos adoptados mediante cooptación, deben estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión

de Nombramientos y Retribuciones; si el Consejo se aparta de las recomendaciones de la Comisión habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de elevación de propuestas a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en su composición los Consejeros externos o no ejecutivos representen una amplia mayoría sobre los Consejeros ejecutivos. A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos el Consejero Delegado y los Consejeros que por cualquier otro título desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Compañía.

Composición cualitativa: Se procurará igualmente que dentro del grupo mayoritario de los Consejeros externos se integren los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Compañía (Consejeros dominicales) así como profesionales de reconocido prestigio (Consejeros independientes).

Procedimiento selección: Se debe velar para que los procesos de selección de candidatos

no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeros por circunstancias personales.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramientos, reelección o cese deben abstenerse de intervenir en las deliberaciones y votaciones.

Duración del cargo: Los Consejeros ejercerán su cargo durante cinco años pudiendo ser reelegidos una o más veces por iguales períodos. Vencido el plazo, el nombramiento caduca cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la Junta que deba resolver la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Cese: Los Consejeros cesarán cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General. Asimismo, los Consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando alcancen la edad límite estatutaria fijada en 75 años;
- b) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos; y

c) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Compañía o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando se transmita la participación en la Compañía que haya determinado la designación de un Consejero dominical).

f.2. Modificación de los Estatutos de la Sociedad

La modificación de los Estatutos deberá cumplir con los requerimientos legalmente establecidos.

No obstante, los estatutos sociales de la Sociedad (art.15) establecen un régimen reforzado de mayorías. De esta manera, para poder adoptar un acuerdo sobre modificación de estatutos, será necesario que en primera convocatoria concurran accionistas presentes o representados que representen al menos dos terceras partes del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 50% de dicho capital. Y cuando concurran accionistas que representen menos de las dos terceras partes del capital social suscrito con derecho a voto, el acuerdo solo podrá adoptarse válidamente con el voto de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

El poder de representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración en forma colegiada y por decisión mayoritaria. Tiene atribuidas facultades lo más ampliamente entendidas para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, sin más excepciones que las de aquellos asuntos que sean competencia de la Junta General o no estén incluidos en el objeto social.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejero Delegado de la Sociedad, D. Eduardo Paraja Quirós, nombrado con fecha 20 de febrero de 2009, y que también ostenta la naturaleza de Director General de la Sociedad, tiene atribuidas todas las facultades salvo las indelegables por Ley.

h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad de esta información.

La Sociedad no tiene suscritos acuerdos que entren en vigor, sean modificados o concluyan como consecuencia de una oferta pública de adquisición.

Cabe mencionar, no obstante lo anterior, que la Sociedad ha firmado contratos de financiación que, en algún caso, contienen cláusulas de cambio de control que facultan al/los acreedor/acreedores para amortizar anticipadamente o resolver el crédito o préstamo. En la medida que la oferta pública de adquisición implique un cambio de control tal cual es definido en cada una de estas financiaciones, éstas pudieran verse afectadas.

i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

No existen acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que impliquen indemnizaciones con motivo de una oferta pública de adquisición sobre las acciones de la Sociedad.

Sí existen acuerdos de compensación, equivalentes a dos anualidades, en el caso de resolución del contrato mercantil con el Presidente del Consejo de Administración y del de naturaleza laboral con el Consejero Delegado, en su condición de Director General de la Sociedad. En ambos casos la resolución debe ser por decisión de la Sociedad o por despido improcedente en el caso del Director General. También existen 4 acuerdos de compensación con miembros de la Alta Dirección.

El importe del total de los acuerdos de compensación para los supuestos de despido improcedente es de 4.967.625,78 euros.

10. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante de informe de gestión consolidado del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2010, queda publicado en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.metrovacesa.es).





INFORME ANUAL 2010

P.E. Las Tablas. Madrid.

Cap 9. Otros datos de interés

Denominación completa
METROVACESA, S.A.

Nemónico bursátil
MVC

C.I.F. A28017804

Domicilio Social
Parque Empresarial Metrovacesa Vía Norte
Edificio I
Calle Quintanavides nº13
28050 MADRID

Objeto Social

- 1º La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquiera otro que permita el ordenamiento jurídico.
- 2º La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.

3º El desarrollo, directamente o a través de sus sociedades filiales de actuaciones de:

- Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros.
- Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.

4º 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.

Sector Principal de la C.N.A.E.
70.202 – Alquiler de otros bienes inmobiliarios.

Datos de Inscripción en el Registro Mercantil
La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 258 del libro de Sociedades, Folio 167, Hoja 7037, Inscripción I.

Consulta de Estatutos Sociales y otra documentación social

Toda la documentación social puede ser consultada en el domicilio social (Parque Empresarial Metrovacesa Vía Norte; Edificio I; Calle Quintanavides nº13; 28050 MADRID), en el Registro Mercantil de Madrid (Paseo de la Castellana, 44) o bien a través de la Oficina del accionista sita en la sede social, pudiendo acceder también a ella por teléfono (902 400 450) o mediante correo electrónico a: oficinadelaccionista@metrovacesa.es

El presente Informe Anual se presenta a la Junta General Ordinaria de Accionistas, estando a disposición de los señores accionistas en la sede social, a través de la Oficina del accionista, o bien en la página web de la compañía: www.metrovacesa.com

Utiliza las flechas de avance y retroceso  ubicadas en la parte inferior derecha.

Un click sobre el apartado del índice que quieras consultar te lleva directamente a la página deseada

Haz click sobre el símbolo  si quieres volver al índice general.

Haz click sobre el nombre del capítulo si quieres consultar el índice parcial.

INFORME ANUAL 2010

Instrucciones para la navegación

