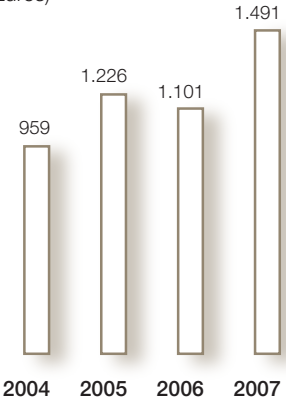
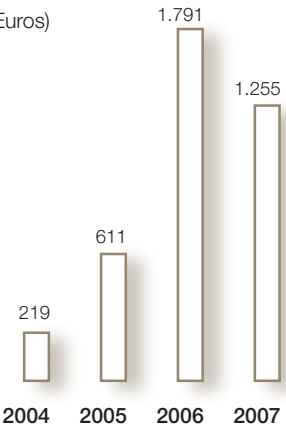

informe anual 2007



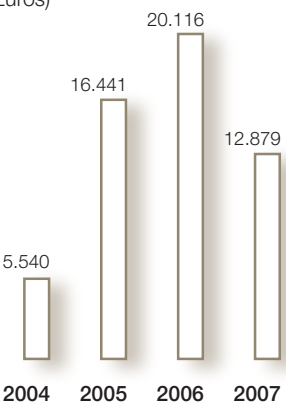
Ingresos* (Millones Euros)



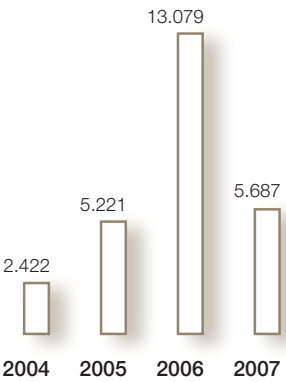
Beneficio Neto* (Millones Euros)



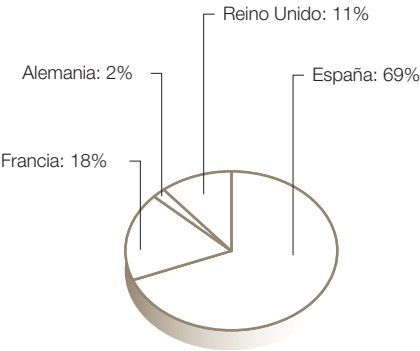
Valor Activos - GAV* (Millones Euros)



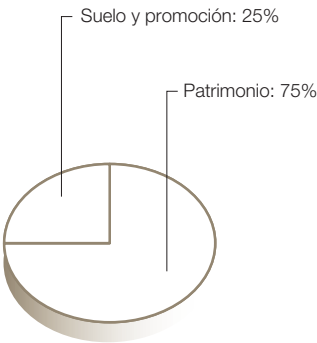
Capitalización Bursátil (Millones Euros)



Desglose Geográfico G.A.V.



Desglose Negocios G.A.V.



* La inclusión de Gecina como resultado de actividades interrumpidas hace no comparable los resultados de 2006 y 2007.

Datos de la cuenta de resultados

Millones de euros	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*	2007
Ingresos totales	427,7	461,8	708,7	959,0	1.226,1	1.101,2	1.491,3
Alquiler	125,9	134,1	166,5	182,5	191,5	202,1	256,9
Ventas de activos	-	-	-	143,1	386,6	179,3	578,0
Promoción de vivienda	170,3	208,6	419,3	433,1	578,0	621,8	611,1
Suelo	87,7	90,5	107,5	195,8	65,2	92,4	37,2
Servicios y otros	43,9	28,7	15,4	4,6	4,8	5,5	8,1
EBITDA antes revaloriz. de activos	180,7	168,0	283,3	378,6	462,9	422,0	470,5
Variación de valor de las propiedades de inversión	-	-	-	-	213,1	488,0	484,4
Beneficio operativo neto (EBIT)	151,2	137,9	185,4	367,5	665,3	904,3	943,4
Plusvalías ventas activos	27,1	53,3	116,8	-	-	-	-
Actividades Interrumpidas	-	-	-	-	213,7	1.182,7	799,9
Beneficio Neto	100,3	125,0	203,2	219,0	611,8	1.791,5	1.255,0
Beneficio Neto sin revalorización de activos	-	-	-	-	379,1	516,0	312,6
Cash Flow (Beneficio neto más amortizaciones)	128,4	152,3	254,9	257,5	-	-	-

* Nota: el año 2005 y 2006 se ha recalculado ya que Gecina en el año 2007 sale del perímetro de Consolidación. Se reclasifica a Actividades interrumpidas

Datos por acción

Euros	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Beneficio por acción* (€)	1,26	1,57	2,91	2,80	5,72	16,76	12,45
Beneficio sin revalorización de activos por acción* (€)	-	-	-	-	3,55	4,83	3,10
Cash Flow por acción* (€)	1,61	1,91	3,65	3,30	-	-	-
Dividendo por acción (€)	0,88	0,95	1,31	1,08	1,61	3,51	2,01

* Ajustado por ampliaciones de capital liberadas realizadas hasta 2006.

Datos de balance

Millones de euros	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Inmovilizado	1.147,3	1.242,5	1.784,3	2.063,4	12.733,1	15.667,3	7.325,5
Activo Circulante	742,7	870,8	1.546,9	1.521,4	2.106,9	2.627,0	4.262,6
Total Activo / Pasivo	1.890,0	2.113,2	3.331,2	3.584,8	14.840,0	18.546,2	11.683,2
Recursos Propios	649,5	710,1	389,4	643,8	4.380,7	6.482,4	2.587,5
Acreedores a largo plazo	722,5	753,1	1.960,7	1.907,9	8.414,4	9.525,5	6.329,0
Acreedores a corto plazo	518,0	650,0	981,2	1.033,0	2.044,9	2.479,1	2.743,7

Datos de Actividad

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Superficie alquiler (m²) España/Alemania/Reino Unido	881.289	938.213	1.158.793	1.243.177	1.441.864	1.643.217	1.800.781
Superficie alquiler (m²) Francia	-	-	-	-	2.578.193	2.928.449	-
Reserva de suelo (m²)*	1.734.043	1.875.861	3.481.060	3.129.025	3.142.384	3.487.615	3.174.491
Nº viviendas vendidas (unidades)	1.078	1.153	2.412	2.409	2.986	2.538	2.179
Nº medio empleados	336	413	561	549	1.142	1.168	471

* Incluye Participadas

Valoración de activos

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Valor de mercado activos - GAV (Mn €)	3.403	3.598	5.014	5.540	16.441	20.116	12.879
-Patrimonio en España/Alemania/Reino Unido	2.407	2.500	3.004	3.294	3.978	4.786	7.352
-Patrimonio en Francia					9.515	12.048	2.328
-Promoción y suelo en España	996	1.098	2.010	2.246	2.948	3.283	3.199
Valor liquidativo (NAV) por acción ajustado* (€)	30,23	30,86	35,74	38,44	49,90	68,04	75,27
Valor liquidativo neto (NNAV) por acción ajustado* (€)	25,30	26,46	29,00	31,37	43,20	59,79	61,36

* Ajustado por ampliaciones de capital liberadas.

Valoración bursátil

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Precio oficial de cierre (€)	15,50	20,20	27,15	34,20	51,30	128,50	81,65
Precio ajustado por ampliacion. liberadas (€)	12,14	16,62	22,34	31,02	48,86	122,38	81,65
Nº acciones fin de año (Mn)	62,43	65,55	57,44	70,84	101,79	101,79	69,65
Nº acciones ajustado (Mn)	79,68	79,68	69,82	78,10	106,88	106,88	69,65
Nº acciones ajustado medio (Mn)	79,68	79,68	74,75	76,13	92,49	106,88	100,80
Capitalización bursátil (Mn Eur)	967,7	1.324,2	1.559,5	2.422,7	5.221,7	13.079,7	5.687,2
PER (capitalización / beneficio) (x)	9,6	10,6	7,7	11,1	13,7	7,3	6,6
P/CF (capitalización / Cash Flow) (x)	7,5	8,7	6,1	9,4	-	-	-
Descuento / prima sobre NAV bruto (%)	-59,8%	-46,1%	-37,5%	-19,3%	-2,1%	79,9%	8,5%
Descuento / prima sobre NNAV neto (%)	-52,0%	-37,2%	-23,0%	-1,1%	13,1%	104,7%	33,1%
Rentabilidad dividendo (%)	4,1%	5,7%	4,7%	4,8%	3,2%	3,1%	2,7%

Informe Anual 2007



Edificio Cadagua. Madrid

ÍNDICE GENERAL

5	1	CARTA DEL PRESIDENTE
7	2	ÓRGANOS DE GOBIERNO
15	3	PRINCIPALES HITOS 2007
21	4	ACCIONES Y ACCIONISTAS
33	5	SITUACIÓN DE MERCADO
43	6	POSICIONAMIENTO
47	7	INFORME DE ACTIVIDAD
65	8	VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS
75	9	FUTURO
79	10	CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
227	11	OTROS DATOS DE INTERÉS



Torre HSBC. Londres. Reino Unido

Carta del Presidente

Queridos accionistas,

Me llena de satisfacción dirigirme a ustedes, por primera vez como presidente de Metrovacesa, para presentarles la Memoria Anual del Grupo. Soy accionista de Metrovacesa desde hace cinco años y, en este tiempo, he visto crecer a nuestra Compañía, hasta convertirse, no sólo en la primera inmobiliaria de España, sino además en una de las empresas líderes del mercado europeo, gracias al apoyo y a la confianza que todos ustedes han depositado en nosotros.

Es un orgullo para mí presidir Metrovacesa, que, tras cumplir noventa años en el mercado inmobiliario español, inicia una nueva andadura con presencia en los principales mercados europeos. Como presidente de Metrovacesa afronto esta nueva etapa con mucha energía, pero sobre todo con ilusión y con el convencimiento de que, en poco tiempo, nuestro ambicioso Plan Fénix que acabamos de poner en marcha nos consolidará entre las inmobiliarias más eficientes y rentables de Europa. Una sólida cuenta de resultados, una óptima rotación de la cartera, una gestión excelente, una estrategia fuerte y clara, la calidad de nuestro patrimonio y nuestra eficiencia nos avalan.

El ejercicio 2007 ha sido un año difícil para el sector inmobiliario. La ralentización de la demanda de viviendas, la mayor dificultad para acceder a financiación y la crisis de confianza han impactado en el sector y en su evolución bursátil. Además, durante este ejercicio, Metrovacesa ha llevado a cabo un complicado Acuerdo de Separación.

Aún así, Metrovacesa ha obtenido unos buenos resultados en 2007, con 1.255 millones de euros de beneficio neto. Estos resultados reflejan nuestro modelo de gestión, centrado en la búsqueda de la rentabilidad y la eficiencia. Metrovacesa ha demostrado al mercado que es una inmobiliaria sólida y diferente. Nuestro negocio se centra en la actividad patrimonial, con una cartera formada por activos de gran calidad y situados en las mejores zonas de los principales países de Europa.

Ahora es el momento de mirar al futuro con esperanza, si bien, durante 2007, ya hemos apuntalado los cimientos sobre los que se construirá la estrategia de la nueva Metrovacesa. Por un lado, hemos fortalecido el patrimonio, que ya representa el 75% del valor de nuestra cartera, con la adquisición de activos excelentes, ubicados en zonas de calidad y con contratos de arrendamiento a largo plazo. Además, hemos dado los primeros pasos para asentar nuestra expansión internacional en los principales mercados de Europa, por medio de la compra de inmuebles en Londres, París, Düsseldorf y Fráncfort. Entre estas inversiones, destaca la adquisición de la sede londinense del banco HSBC por 1.090 millones de libras.

Tenemos una gran confianza en nuestra estrategia y nuestra gestión. Estamos seguros de que este ambicioso proyecto conseguirá que Metrovacesa se convierta en una de las inmobiliarias líderes de Europa. Pero, ante todo, estamos convencidos de que nuestro éxito se debe al apoyo y a la confianza de nuestros accionistas. Por eso, seguiremos trabajando para generar, cada vez, un mayor valor para todos ustedes.



Román Sanahuja Pons



Edificio Sollube, Madrid

Órganos de Gobierno

- 8 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
- 10 COMISIONES DEL CONSEJO
- 11 EQUIPO DIRECTIVO

Nombre	Cargo	Carácter	Primer Nombramiento	Último Nombramiento
Román Sanahuja Pons*	Presidente	Dominical	30/6/03	
Jesús García de Ponga**	C. Delegado	Ejecutivo	4/12/07	
Javier Sanahuja Escofet	Vocal	Dominical	30/6/03	
Román Sanahuja Escofet	Vocal	Dominical	30/6/03	
José María Bueno Lidón	Vocal	Independiente	30/6/03	
José Manuel Lara Bosch	Vocal	Externo	10/1/07	28/6/07
Grupo de Empresas HC, S.A. (1)	Vocal	Dominical	28/2/07	28/6/07
Sacresa Terrenos Promoción, S.L. (2)	Vocal	Dominical	28/3/07	28/6/07
Carlos Conde Duque	Vocal	Independiente	4/12/07	
Pablo José Ugarte Martínez	Vocal	Dominical	4/12/07	
Pablo Usandizaga Usandizaga	Secretario No Consejero		12/12/07	
Manuel Liedo Álvarez	Vicesecretario No Consejero		12/12/07	

(1) Representada por Ricardo Sanahuja Escofet. (2) Representada por Pablo Usandizaga Usandizaga

Consejeros	Cargo	Fecha Dimisión
Joaquín Rivero Valcarce	Presidente	4/12/07
María Victória Soler Luján	Vicepresidenta	4/12/07
Bancaja	Vocal	10/1/07
Juan Sureda Martínez	Vocal	28/2/07
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Vocal	28/3/07
Santiago Javier Fernández Valbuena	Vocal	28/6/07
Manuel González García	Vocal	4/12/07
Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A.	Vocal	4/12/07
Julio de Miguel Aynat	Vocal	12/12/07
Santiago de Ybarra y Churruca	Vocal	19/12/07
Ignacio Javier López del Hierro Bravo	Vocal	21/12/07
José Gracia Barba	Vocal	21/12/07
Juan Ramón Ferreira Siles	Vocal	21/12/07
Emilio Zurutuza Reigosa	Vocal	21/12/07
José Luís Alonso Iglesias	Secretario no Consejero	12/12/07

Comisión Ejecutiva (A fecha 31 de enero de 2008)

* Representada por Pablo Usandizaga Usandizaga

	Cargo	Carácter	Último Nombramiento
José María Bueno Lidón	Presidente	Independiente	15/01/08
Sacresa Terrenos Promoción, S.L.*	Vocal	Dominical	15/01/08
Carlos Conde Duque	Vocal	Independiente	12/12/07

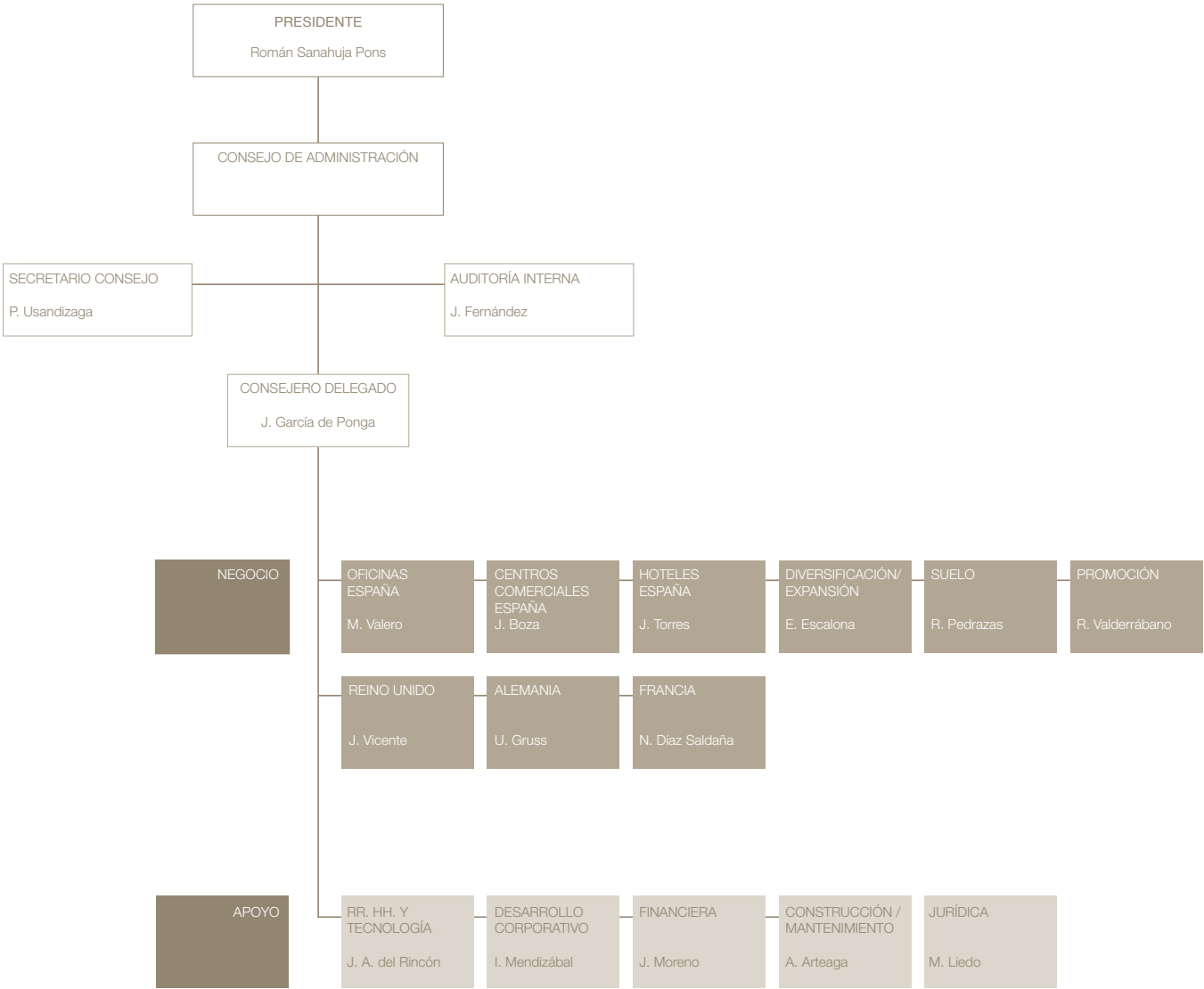
Comisión de Auditoría (A fecha 31 de enero de 2008)

* Representada por Pablo Usandizaga Usandizaga

El organigrama de Metrovacesa 2007 responde a la nueva estrategia de la Compañía.

- Áreas de negocio especializadas en productos y mercados que permitan mantener un alto nivel de conocimiento de negocio para apoyar nuestra posición de liderazgo en el entorno donde operemos.
- Áreas de soporte corporativas que, de una manera centralizada, garanticen la coordinación y eficiencia en las operaciones internas.

[illegible]



De las dieciséis personas que constituyen el Comité de Dirección de Metrovacesa en 2007, ocho ya eran miembros del mismo en 2006.

Esto demuestra la apuesta por la continuidad de profesionales que han demostrado su excelencia en la gestión y garantiza el mantenimiento de la memoria histórica de la Compañía.

Las nuevas incorporaciones aportan al equipo una brillante trayectoria profesional y una consolidada experiencia en gestión.

Estas nuevas incorporaciones también aportan diversidad al equipo directivo y a su gestión, al haberse incrementado la presencia de mujeres con tres nuevas ejecutivas y la participación de personas de otros países.

La edad media del Comité de Dirección es de 46 años y su experiencia media en puestos directivos del sector supera los 10 años.

Para afrontar con éxito los retos ambiciosos de la Compañía, el equipo directivo está altamente comprometido con la creación de valor y con la apuesta por un modelo de gestión que garantice los buenos resultados, teniendo siempre presente la cultura empresarial y la responsabilidad social de Metrovacesa.

Metrovacesa
Parque Puerta
de las Naciones
Madrid



Principales hitos 2007



Durante el año 2007 han coexistido dos grandes tareas: de una parte, la realización de inversiones de cierta magnitud en activos situados en ciudades europeas de primer orden y, de otra, la firma y cumplimiento, a cargo de los tres accionistas de referencia de Metrovacesa, del Acuerdo de Separación Empresarial.

30 de abril.

Autorización de la compra de la sede del banco HSBC en Londres, por un importe de 1.090 millones de libras esterlinas y un compromiso de alquiler con el HSBC de 20 años. Este edificio consta de 45 plantas sobre rasante, una altura de 200 metros y data del año 2002. Este contrato se perfeccionó el 31 de mayo de 2007.

Acuerdo para la adquisición de 8 edificios en Alemania (siete en Düsseldorf y uno en Fráncfort), por un importe de 340 millones de euros. La superficie conjunta total asciende a 74.400 m² y están alquilados a entidades financieras y empresas de primer orden. Este acuerdo se firmó en el mes de octubre 2007.

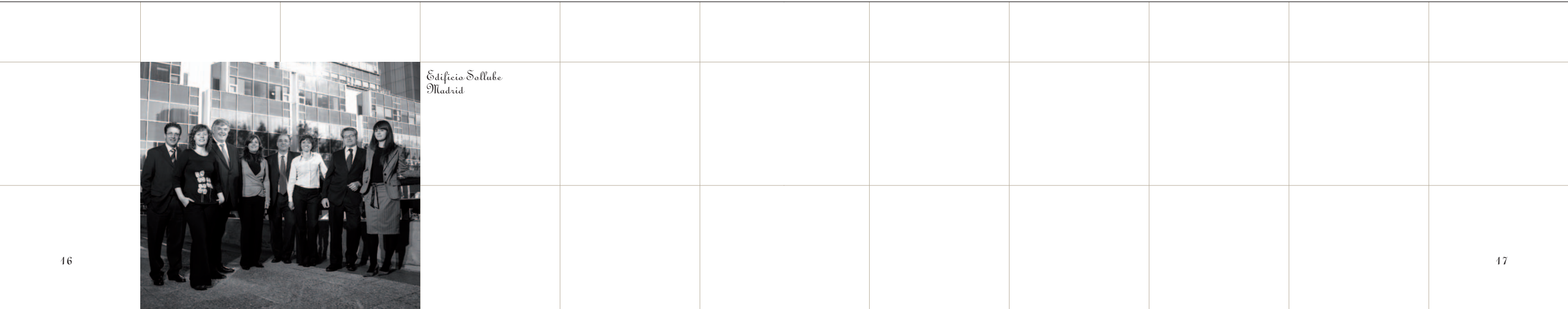
Adquisición de un complejo para la promoción de 87.819 m² alquilables de oficinas sobre rasante de oficinas en el distrito financiero de la City de Londres, por un importe de 240 millones de libras esterlinas. El complejo Walbrook, de acuerdo con el proyecto firmado por los arquitectos Foster y Nouvel, constará de 4 edificios de oficinas con bajos comerciales y acceso directo desde el metro de Londres. La inversión total estimada por Metrovacesa se sitúa en un máximo de 1.400 millones de euros.

El pasado día 19 de febrero de 2007, los dos grupos accionariales de referencia -de un lado, los señores Rivero y Soler y, de otro, el Grupo Sanahuja- suscribieron un Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria con objeto de promover el proceso de división del Grupo Metrovacesa.

- De un lado, Metrovacesa, con negocios inmobiliarios centrados en España, pero asimismo propietaria de un patrimonio en alquiler en Francia (parte del actual patrimonio de Gecina), cuyo accionista de referencia es el Grupo Sanahuja.
- De otro, Gecina, con negocios inmobiliarios centrados en Francia. Los accionistas de referencia de este conjunto serán los señores Rivero y Soler.

La CNMV, el día 8 de marzo de 2007, realizó un comunicado en el que indicó que el pacto de separación era congruente con la Ley de OPA vigente.

El 28 de junio de 2007, se celebró en primera convocatoria la Junta General Ordinaria de Accionistas. Fueron aprobados todos los puntos del orden del día, entre los que estaban incluidos algunos que tienen una especial relevancia para la culminación del Acuerdo de Separación Empresarial. En concreto: a) la reducción del capital social mediante la adquisición de hasta un máximo de 64,5 millones de acciones propias a cambio de acciones de Gecina; y b) el aumento del capital social con un máximo de 22 millones de acciones a un precio de 83,21 €/acción.

Edificio Sollube
Madrid

A modo de resumen, estos son los principales hitos alcanzados, así como el calendario tentativo de cumplimiento de los pasos previstos para la finalización del acuerdo:

OPA de reducción de capital en Metrovacesa por intercambio de acciones de Gecina. Se estableció una ecuación de canje de 0,585 acciones (aproximadamente) de Gecina por cada acción de Metrovacesa. La OPA fue aceptada por un total de 44.031.955 acciones, representantes del 41,20% del capital de Metrovacesa. La liquidación de la OPA se efectuó el 30 de noviembre, inmediatamente después de la ampliación de capital que se comenta en el siguiente punto.

Ampliación de capital en Metrovacesa, por un máximo de 22 millones de acciones, a 83,21 €/acción, y con derecho de suscripción preferente para todos los accionistas (1x4,5): los derechos de suscripción preferente comenzaron su negociación el 26 de octubre, finalizó el 9 de noviembre (con una segunda ronda del 10 al 11 de noviembre), y se liquidó el 13 de noviembre. Según se acordó en la Junta General, la ampliación de capital se realizó en dos tramos. El primer tramo, mediante la conversión obligatoria en acciones de un crédito participativo de 500 millones de euros que concedió Cresa Patrimonial a Metrovacesa para ayudar a financiar la compra del edificio HSBC en Londres. El segundo tramo, abierto al mercado y con el compromiso del Grupo Sanahuja de suscribir la parte que resulte necesaria para fortalecer los recursos propios de Metrovacesa. Con el resultado positivo de la OPA de reducción (el 58,8% de las acciones permanecería en Metrovacesa), la cantidad necesaria total a suscribir fue de 566,6 millones de euros frente al máximo de 1.800 millones inicialmente previsto.

Venta de activos en España de Metrovacesa a la sociedad “Bami Newco, S.A.” controlada por los Señores Rivero y Soler, por un valor neto de 270 millones de euros más los costes incurridos hasta la fecha. Esta operación se efectuó el 14 de diciembre de 2007 según los términos previstos en el acuerdo.

OPA en metálico de Cresa Patrimonial sobre el 100% de Metrovacesa a 83,21 €/acción. El folleto ha sido presentado a la CNMV el 5 de enero de 2008, ha sido admitido a trámite el 15 de enero de 2008, y está siendo revisado por la misma para su aprobación.

portación de oficinas de Gecina a una sociedad cotizada francesa (Medea), por un valor neto de hasta 1.930 millones de euros. El regulador francés (AMF), se ha pronunciado sobre la transacción, denegándola temporalmente, a la espera de que se aclaren los puntos referentes a la OPA obligatoria que deberían realizar los señores Rivero y Soler en el momento de reducción del capital de Gecina. Con base en el Acuerdo de Separación, se les ha solicitado a los señores Rivero y Soler que busquen una solución análoga en tiempo y forma adecuados. Fecha prevista: 2º trimestre 2008.

OPRA de reducción de Gecina por intercambio de acciones con Medea. Posteriormente, Medea estará controlada por Metrovacesa.

Fecha prevista: 2º trimestre 2008.

Acciones y accionistas



Metrovacesa Parque Alvento. Madrid

22	CAPITAL SOCIAL
23	ACCIONARIADO
24	EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BOLSA
27	DIVIDENDOS Y RENTABILIDAD PARA EL ACCIONISTA
28	CALENDARIO FINANCIERO Y PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES 2007

CAPITAL SOCIAL

A cierre del año 2007, Metrovacesa contaba con un total de 69.653.472 acciones en circulación, con un valor nominal de 1,50 € por acción.

La evolución del Capital Social durante el ejercicio 2007 se ha visto afectada por las siguientes operaciones:

- En enero de 2007 se realizó una Ampliación de Capital Liberada en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, por la que se emitieron 5.089.358 acciones, quedando el Capital Social integrado por 106.876.533 acciones.
- En octubre de 2007 se llevó a cabo una Ampliación de Capital Dineraria con derecho de suscripción preferente para el accionista, en la proporción de 2 acciones por cada 9 antiguas a un precio de 83,21 euros/acción, por la que se emitieron 6.808.894 nuevas acciones, quedando el Capital Social integrado por 113.685.427 acciones.
- En octubre de 2007 se llevó a cabo una OPA de Metrovacesa sobre sus propias acciones al objeto de reducir su capital social, cuyo resultado final dio lugar a la amortización de 44.031.955 acciones, quedando el Capital Social integrado por 69.653.472 acciones.

La evolución del Capital Social se muestra en el siguiente cuadro:

Fecha modificación	Operación	Movimiento de acciones	Nº Final de Acciones	Nominal (€)	Capital Social (€)
Diciembre 2006	Situación Inicial		101.787.175	1,50	152.680.762,50
Enero 2007	Ampliación Liberada (1x20)	5.089.358	106.876.533	1,50	160.314.799,50
Octubre 2007	Ampliación Dineraria	6.808.894	113.685.427	1,50	170.528.140,50
Octubre 2007	Reducción de Capital	-44.031.955	69.653.472	1,50	104.480.208,00

ACCIONARIADO

Participaciones significativas

A fecha 31 de diciembre de 2007, y a partir de la información que dispone la Sociedad, el 86,53% de su capital social está en manos de los siguientes accionistas significativos.

Accionistas titulares de participaciones significativas	Participación Directa	Participación Indirecta	% Capital Social
Grupo Sanahuja	-	70,52%	70,52%
ING Groep N.V.	-	6,70%	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	4,45%	-	4,45%
Credit Suisse Group	-	4,86%	4,86%
Total	4,45%	82,08%	86,53%

Se puede obtener información complementaria sobre el detalle de dichas participaciones significativas, en el Informe de Gobierno Corporativo 2007.

Número de accionistas

Al cierre del ejercicio 2007 y de acuerdo a los datos que la Sociedad dispone con motivo de la celebración de la Junta General Extraordinaria celebrada el pasado 19 de diciembre, se estima que nuestra base accionarial está integrada por unos 9.500 accionistas.

EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN BURSÁTIL

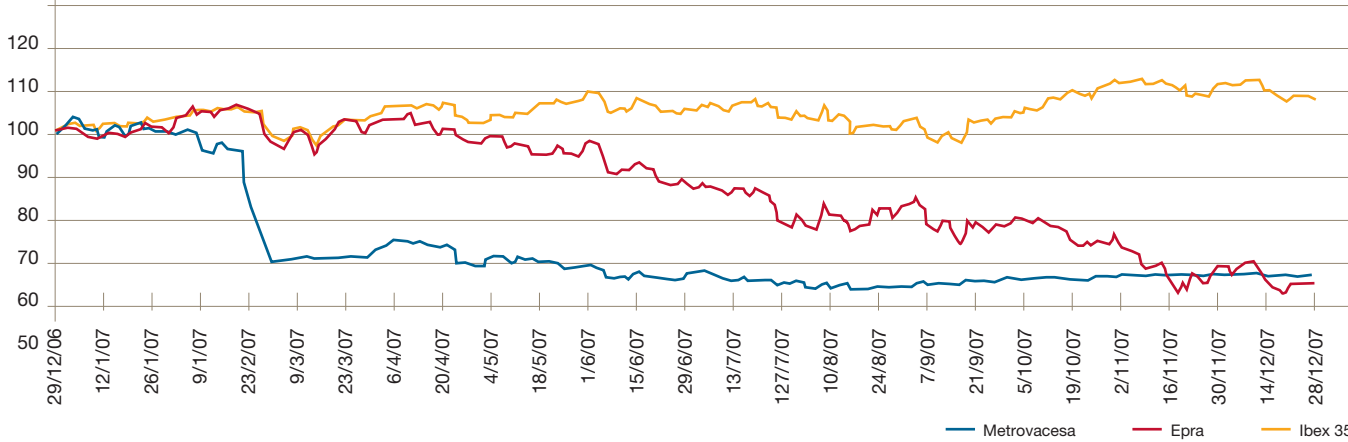
Las acciones de Metrovacesa están admitidas a negociación oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, y en negociación en el Servicio de Interconexión Bursátil (Mercado continuo) siendo su símbolo nemónico MVC. La Compañía forma parte del Índice General de la Bolsa de Madrid (IGBM) en España. Adicionalmente, forma parte a nivel internacional del Euro Stoxx 600.

Durante 2007, las acciones de Metrovacesa han sufrido una depreciación, reflejando la caída por el Acuerdo de Separación alcanzado y las correcciones soportadas por el sector inmobiliario: el precio de cierre fue de 81,65 €, un 33,28% inferior al del año pasado. En Europa, el índice de referencia inmobiliario (EPRA) ha caído durante el año un 33,8% y, en España, el subsector de inmobiliarias del Índice General de la Bolsa de Madrid ha disminuido un 34,49% en los primeros once meses del año.

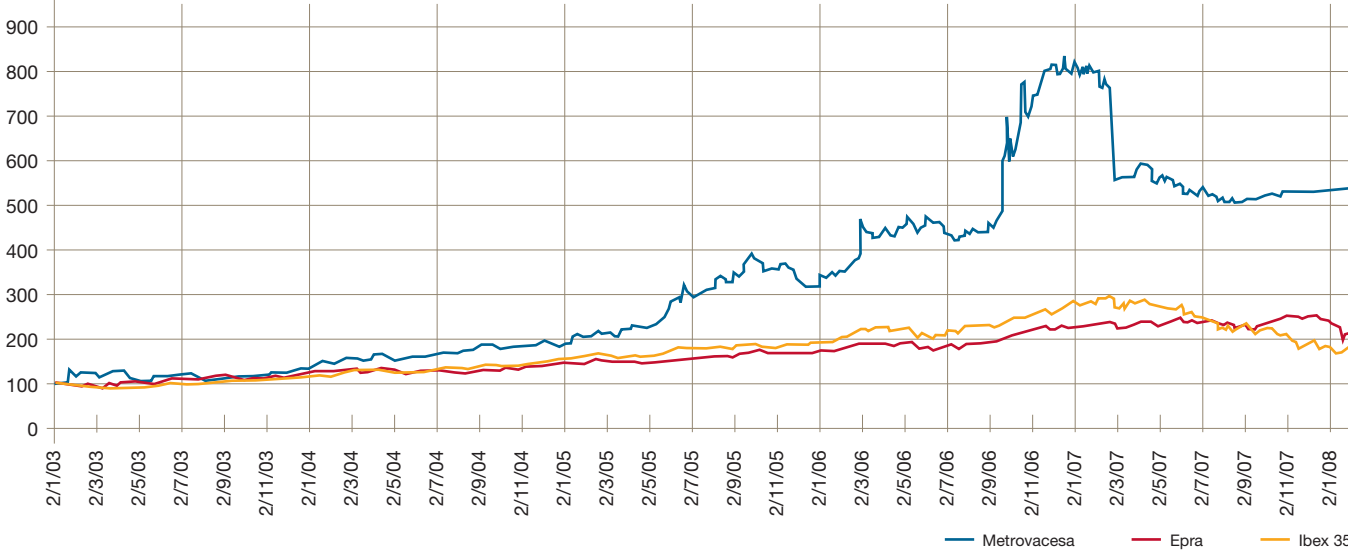
De la evolución de la cotización durante este año, destaca la depreciación sufrida por la Compañía en febrero. Ésta responde a la reacción inicial del mercado respecto al Acuerdo de Separación entre los principales accionistas al que se llegó en dicha fecha. Los meses posteriores a dicha caída han sido caracterizados por la estabilidad en precios.

Sin embargo, a pesar de la evolución de este año, las acciones de Metrovacesa se han revalorizado, durante los últimos 5 años en un 263%, sin tener en cuenta los dividendos.

Evolución de la cotización bursátil anual



Evolución de la cotización bursátil en los últimos 5 años



3, Place de l'Opéra
Paris, Francia *

* Activo de Secina
perteneciente al portfolio
a traspasar a la filial francesa
coligada, en virtud del
Acuerdo de Separación.



Resumen de cotización durante el año 2007

	Días	Precio de	Variación	Precio medio	Máximo*		Mínimo*		Vol. Medio diario
	cotizados	cierre (€)		ponderado (€)	Precio (€)	Fecha	Precio (€)	Fecha	
Enero	22	122,50	0,10%	123,90	127,14	3 ene	121,45	11 ene	727.926
Febrero	18	87,85	-28,53%	113,49	123,25	5 feb	87,55	28 feb	545.061
Marzo	22	88,45	1,03%	86,48	88,45	30 mar	85,00	1 mar	137.512
Abril	19	84,20	-4,80%	88,91	91,50	5 abr	84,20	30 abr	84.394
Mayo	22	84,65	0,53%	85,46	87,20	7 may	83,15	25 may	63.983
Junio	21	82,00	-3,13%	81,27	84,30	1 jun	80,05	27 jun	556.931
Julio	22	79,85	-2,62%	80,53	83,10	4 jul	78,25	26 jul	1.157.281
Agosto	23	78,20	-2,07%	78,31	79,80	2 ago	77,65	17 ago	429.386
Septiembre	20	79,75	1,98%	79,25	79,85	21 sept	78,15	3 sept	55.684
Octubre	23	81,00	1,57%	80,59	81,35	30 oct	79,90	24 oct	372.337
Noviembre	22	81,45	0,56%	81,45	81,65	7 nov	81,05	1 nov	61.821
Diciembre	17	81,65	0,25%	81,61	81,90	12 dic	81,35	13 dic	288.307
Total 2007	251	81,65	-33,28%	88,44	127,14	3 ene	77,65	17 ago	373.385
IBEX-35	251	15.182,30	2,4%	14.824,61	15.945,70	8 nov	13.602,40	14-mar	
EPRA	260	1.985,24	-33,83%	2.621,05	3.182,47	19 feb	1.894,05	19,12	

* Datos referidos a precios de cierre diarios.

El volumen de contratación durante 2007 ha sido considerable, con una media de 373.385 acciones diarias, un 20% inferior a la media de 2006.

Igualmente, el volumen efectivo total durante 2007 ha ascendido a 8.289 millones de euros, un 12% inferior al ejercicio anterior. A lo largo del año se movieron en Bolsa un total de 93,7 millones de acciones, lo que representa una rotación anual del 134,6% del número total de acciones de la compañía.

DIVIDENDOS Y RENTABILIDAD PARA EL ACCIONISTA

Dividendos

Durante 2007, con cargo a los resultados de 2006, Metrovacesa ha distribuido un dividendo de 3,51 € por acción, repartidos en 2 pagos:

un dividendo a cuenta ordinario de 1 € y otro complementario de 2,50 € el 5 de julio, además de una prima de asistencia a la Junta General

de 0,01 €. El importe total repartido como dividendo ha ascendido a 375,1 millones de euros.

Para el año 2008, con cargo a los resultados de 2007, el Consejo propone un dividendo de 2,01 € por acción distribuidos de la siguiente forma:

- Dividendo a cuenta ordinario de 2 €, a repartir como máximo 15 días después de la finalización de la OPA de Undertake Options, S.L.U. sobre el 100% de las acciones de Metrovacesa, S.A.
- Prima de asistencia de 0,01 € en la Junta General de Accionistas.

Este dividendo supondrá un importe total a repartir en el presente año de 140 millones de euros.

Evolución del dividendo (euros por acción)*

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Dividendo a cuenta	0,45	0,5	0,54	0,65	1	2
Dividendo extraordinario	-	0,3	-	0,3	-	-
Dividendo complementario	0,49	0,5	0,53	0,65	2,5	-
Prima asistencia a Junta	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Total dividendo por acción	0,95	1,31	1,08	1,61	3,51	2,01
Importe Total (millones de €)	62,28	76,11	75,8	163,9	375,1	140,0

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



FR 12 -16,
Avenue du General Leclerc
Paris, Francia*

* Activo de Secina
perteneciente al portafolio
a traspasar a la filial francesa
colizada, en virtud del
Acuerdo de Separación.

Rentabilidad anual para el accionista

La rentabilidad por dividendo de Metrovacesa durante el pasado ejercicio 2007 ha sido de un 2,7%.

Evolución de la rentabilidad anual para el accionista

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Rentabilidad por dividendo*	5,7%	4,7%	4,8%	3,2%	3,1%	2,7%
Revalorización del precio	36,8%	34,4%	38,9%	72,2%	150,5%	-36,5%
Total Anual	42,5%	39,1%	43,7%	75,4%	153,6%	-33,8%

* Rentabilidad por dividendo referida a la fecha de cobro.

CALENDARIO FINANCIERO Y PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES (2007-2008)

1er trimestre 2007

- 5 al 19 de enero
- Periodo de suscripción de la ampliación de capital liberada 1x20.
- 17 de enero
- Caja de Ahorros del Mediterráneo anuncia la venta de su participación del 2,4% de Metrovacesa.
- 25 de enero
- Alteco y Mag-Import venden al Grupo Pra S.A. un 1,6% y 1,4%, respectivamente, de Metrovacesa.
- 31 de enero
- Pago del dividendo a cuenta del ejercicio 2006 (1,0 € brutos por acción).
- 19 de febrero
- Anuncio del Acuerdo de Separación societaria y empresarial entre D. Joaquín Rivero, D. Bautista Soler y D. Román Sanahuja.

- 28 de febrero
- 7 de marzo

2° trimestre 2007

- 30 de abril
- Autorización de la compra de la sede del banco HSBC en Londres, por un importe de 1.090 millones de libras y un compromiso de alquiler con el HSBC de 20 años.
- 10 de mayo
- Publicación de resultados del primer trimestre de 2007.
- 28 de junio
- Celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

3er trimestre 2007:

- **5 de julio**
Pago del dividendo complementario con cargo al ejercicio 2006 (2,5 € brutos por acción).
- **18 de julio**
Publicación de resultados del primer semestre de 2007.
- **20 de julio**
Inversiones Hemisferio vende un 0,248% de Metrovacesa.
- **3 de agosto**
Se elige a D. Jesús García de Ponga Director General de Metrovacesa (actualmente CEO).

Formulación de la OPA de reducción de capital por intercambio de acciones de Gecina.

Acuerdo para la adquisición de 8 edificios en Alemania (Düsseldorf y Fráncfort), por un importe de 340 millones de euros.

- 14 de septiembre

Adquisición del complejo de Walbrook para la promoción de 87.819 m² alquilables de oficinas en el distrito financiero de la City de Londres, por un importe de 240 millones de libras.

- 26 de octubre
- Aceptación de la OPA de reducción por un 41,20% del capital social.
- 13 de noviembre
- Publicación de resultados del tercer trimestre de 2007.
- Aumento del capital social por un importe de 566,6 millones de euros.
- 22 de noviembre
- Inicio de la vertiente francesa del Acuerdo de Separación (aportación de inmuebles de oficinas a Medea y reducción de capital de Gecina con intercambio de acciones de Medea).
- 30 de noviembre
- Liquidación de la OPA de reducción de capital.
- 4 de diciembre
- D. Román Sanahuja Pons es elegido Presidente del Consejo de Administración, controlando un 70,6% del capital de Metrovacesa.
- Se produce una reestructuración del Consejo de Administración.
- 5 de diciembre
- Inscripción de la reducción de capital en el Registro Mercantil.

Venta de activos a BAMl Newco, según Acuerdo de Separación.

Acuerdo de pagar un dividendo por acción de 2 €.

Celebración Junta General Extraordinaria.

- 4 de enero

Grupo Sanahuja comunica la formulación de OPA metálica sobre el 100% a 83,21€ por acción.

La CNMV admite a trámite la OPA.



Situación de mercado

34 PRINCIPALES VARIABLES MACROECONÓMICAS

39 PRINCIPALES MAGNITUDES DE MERCADO



Königsallee 49 - 57. Düsseldorf. Alemania

PRINCIPALES VARIABLES MACROECONÓMICAS

España

La economía española, durante los últimos años, ha destacado por su extraordinario comportamiento dentro del periodo expansivo que atraviesa la economía europea. España ha logrado una tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) del 3,8% en este año. Para 2008, se espera un incremento de hasta un 3,1%.

El Índice de Precios al Consumo (IPC) del año 2007 cerró con un leve crecimiento interanual del 2,8%. La tendencia del próximo año será aumentar ligeramente hasta el 3,3%.

El dinamismo económico que ha registrado España se ha visto reflejado en el sector de oficinas de las principales ciudades. Esto supone un cambio en el comportamiento de las rentas medias, que han incrementado su tendencia alcista, hasta alcanzar precios máximos de alquiler de 39€/m²/mes en la zona prime de Madrid. Las mejores ubicaciones experimentan una demanda significativa, lo que refleja que los inquilinos están dispuestos a pagar precios altos por estar en los mejores sitios. Una vez más, la demanda de los inquilinos se ha centrado en espacios con calidades modernas, así como con buenos accesos y servicios. Sin duda, el precio es un factor importante, pero el mercado es cada vez más sensible respecto a la calidad del espacio.

En Barcelona, las rentas máximas en zonas prime alcanzan los 26€/m²/mes, gracias al incremento de contratación que se ha vivido en las nuevas áreas de desarrollo.

Por otro lado, el aumento de los precios de la vivienda en España se ha contenido de forma notable durante 2007, pasando de un 10,4% en 2006, a un crecimiento del 6% en 2007. Dicha desaceleración ha sido generalizada en la mayor parte de los países occidentales, en los que el auge de la construcción y de los precios de la vivienda ha sido significativo en los últimos años.

España

2007

PIB (%)	3,8
Inflación (%)	2,8
Densidad hab./km²	86,5
Superficie km²	505.990
Precio medio alquiler oficinas (€/m²/mes)	
Madrid	39,0
Barcelona	26,0
Precio medio viviendas (€/m²)	2.061,2
Principales plazas	Madrid, Barcelona, Valencia

Fuente: Cushman & Wakefield, INE, Banco de España y elaboración propia.



Reino Unido

Reino Unido, al igual que España, destaca por su gran desarrollo a lo largo de este último periodo, llegando a crecer el PIB hasta un 3%.

Las previsiones para el año 2008 son de desaceleración del crecimiento, llegando a una tasa del 1,9% aproximadamente.

El IPC de Reino Unido (2,1%) es uno de los que menos han subido, dentro de los países miembros a lo largo del año 2007. A pesar de ello, la cifra es ligeramente superior al 2% que había marcado el Banco de Inglaterra para el periodo.

En Londres, la alta demanda existente y la falta de oferta de oficinas Clase A del West End, hace prever que las rentas tan elevadas que se han estado dando, se mantengan en el año 2008. En cuanto a la City, los niveles de renta se han estabilizado, tras el incremento experimentado en el primer semestre en el City Core.

Reino Unido, ha sido uno de los países en los que la evolución de los precios de la vivienda ha sido más acusada, alcanzando 4.687,3 €/m².

Reino Unido	2007
PIB (%)	3,0
Inflación (%)	2,1
Densidad hab./km²	248,5
Superficie km²	243.069
Precio medio alquiler oficinas (€/m²/mes)	
Londres	185,8
Precio medio viviendas (€/m²)	4.687,3
Principales plazas	Londres, Manchester

Fuente: Cushman & Wakefield, INE y elaboración propia.

Francia

El país galo ha experimentado un crecimiento del PIB del 1,8%, más moderado que la tasa europea occidental situado en el 2,7%. No obstante, comienza a repuntar tras reformas estructurales de su economía.

La inflación en Francia en 2007 (1,5%) sigue siendo una de las más bajas de la UE, solo por detrás de Finlandia, Eslovaquia, Suecia e Italia.

Francia se caracteriza actualmente por tener un mercado de oficinas muy concentrado en la región de Îlle de France y ser uno de los mercados más estables de Europa gracias a los mercados considerados prime (París CBD, La Défense y la zona suroeste de la ciudad). Su renta media es aproximadamente de 67€/m²/mes, con una tendencia ligeramente creciente.

En Francia, el crecimiento de los precios de la vivienda ha sido de tan sólo 3,5% en 2007, la mitad que el año anterior.

Francia	2007
PIB (%)	1,8
Inflación (%)	1,5
Densidad hab./km²	115
Superficie km²	543.965
Precio medio alquiler oficinas (€/m²/mes)	
París	67
Precio medio viviendas (€/m²)	3.300
Principales plazas	París, Toulouse

Fuente: Cushman & Wakefield, INE, CB Richard Ellis y elaboración propia.



Alemania

La economía alemana creció de manera sólida en 2007, con una tasa del 2,6%. Dicho crecimiento se basa tanto en la demanda externa como en la doméstica, dónde todos los sectores tuvieron un impacto positivo, destacando una mejora notable en las actividades financieras, inmobiliarias y de negocios (3,1%).

El IPC de Alemania registró en 2007 un crecimiento medio anualizado del 2,2%.

El mercado de oficinas alemán se ha consolidado en este año, gracias a unas rentabilidades más ajustadas pero con menores riesgos. Las rentas de los diferentes mercados se encuentran en un nivel de suave crecimiento.

Alemania ha mantenido una constante en los precios de la vivienda durante los últimos años, aunque a partir de este momento se espera una tendencia alcista.

Alemania	2007
PIB (t%)	2,6
Inflación (%)	2,2
Densidad hab./km²	230,9
Superficie km²	357.030
Precio medio alquiler oficinas (€/m²/mes)	
Berlín	20,5
Düsseldorf	22,0
Fráncfort	36,0
Munich	30,0
Precio medio viviendas (€/m²)	2.424,0
Principales plazas	Berlín, Fráncfort, Munich, Düsseldorf

Fuente: Cushman & Wakefield, INE, Global Property Guide y elaboración propia.

PRINCIPALES MAGNITUDES DE MERCADO

En los siguientes cuadros se muestra la evolución de las distintas líneas de negocio en los principales países en los que el Grupo se encuentra presente. Adicionalmente, se destaca las tendencias de dichas líneas para el próximo ejercicio 2008.

España (Madrid)	2006	2007	2008e
Oficinas			
Renta de mercado prime (€/m²/año)	456	540	▲
Incremento rentas de mercado (%)	15,0	20,0	▼
Yield Neta (%)	4,5	4,2	▲
Centros Comerciales			
Renta de mercado prime (€/m²/año)	1.440	1.620	▲
Incremento rentas de mercado (%)	2	10,0	▼
Yield Bruta (%)	4,8	4,8	▲
Hoteles			
Revpar (€)	56	60	▲
% de ocupación	67,2	69,3	▼
Yield Neta (%)	6,0	6,0	▲
Promoción			
Precio medio de la vivienda (€/m²/mes)	1.944	2.061	▲
Incremento anual del precio de la vivienda	10,4	6,0	▼

Fuentes: Cushman&Wakefield, Colliers, Banco de España, fuentes internas.

Reino Unido (Londres)	2006	2007	2008e
Oficinas			
Renta de mercado prime (€/m²/año)	1.633,0	2.229,0	▲
Incremento rentas de mercado (%)	25,0	30,0	►
Yield Neta (%)	3,50	5,00	▲

Centros Comerciales			
Renta de mercado prime (€/m ² /año)	4.358	4.842	►
Incremento rentas de mercado (%)	n.a.	11,1	►
Yield Neta (%)	4,50	4,75	▲

Hoteles			
Revpar (€)	152,1	168,0	▲
% de ocupación	84,8	84,9	►

Fuentes: Cushman&Wakefield, Colliers, Jones Lang LaSalle, fuentes internas.

Francia (París)	2006	2007	2008e
Oficinas			
Renta de mercado prime (€/m²/año)	730,0	800,0	▲
Incremento rentas de mercado (%)	7,4	9,6	▲
Yield Neta (%)	4,25	3,80	▲

Centros Comerciales			
Renta de mercado prime (€/m ² /año)	860	996	▲
Incremento rentas de mercado (%)	n.a.	15,7	►
Yield Neta (%)	4,25	4,00	►

(continuación)

Francia (París)	2006	2007	2008e
Hoteles			
Revpar (€)	153,9	177,1	▲
% de ocupación	76,9	81,7	▲

Fuentes: Cushman&Wakefield, Colliers, Jones Lang LaSalle, fuentes internas.

Alemania (Berlín)	2006	2007	2008e
Oficinas			
Renta de mercado prime (€/m²/año)	246,0	246,0	▲
Incremento rentas de mercado (%)	0	0	▲
Yield Neta (%)	5,50	5,00	▲

Centros Comerciales			
Renta de mercado prime (€/m²/año)	590	600	▲
Incremento rentas de mercado (%)	n.a.	1,7	▲
Yield Neta (%)	5,00	5,50	▲

Hoteles			
Revpar (€)	100,9	102,6	▲
% de ocupación	70,6	72,5	▲

Fuentes: Cushman&Wakefield, Colliers, Jones Lang LaSalle, fuentes internas.

Posicionamiento

44	PRESENCIA GEOGRÁFICA
45	DIVERSIFICACIÓN



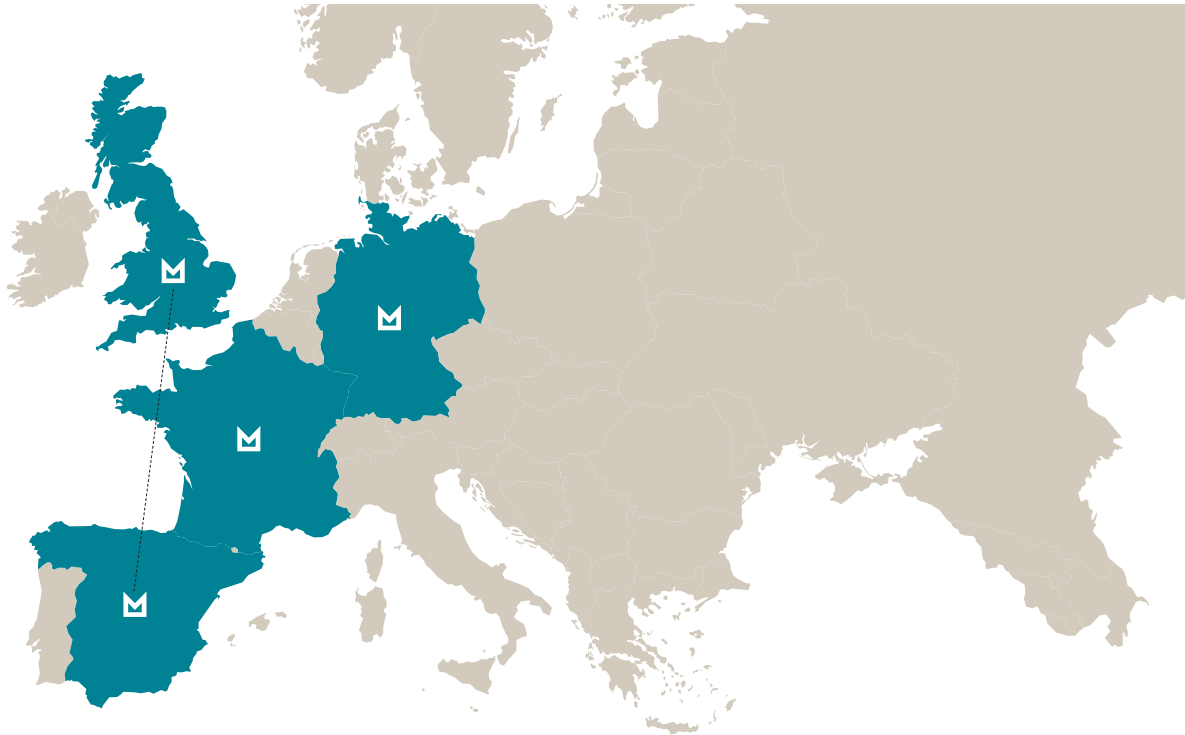
Metrovacesa Parque J. M^a Churrua. Madrid

PRESENCIA GEOGRÁFICA

Posicionamiento europeo

Durante el año 2007, Metrovacesa ha realizado una serie de adquisiciones internacionales con las que se ha posicionado como una de las mayores compañías inmobiliarias europeas.

A 31 de diciembre de 2007, la compañía cuenta con presencia principalmente en: España, Francia, Alemania y Reino Unido.*



* Oficina offshore

DIVERSIFICACIÓN

Posicionamiento patrimonialista

Metrovacesa se consolida en el año 2007 como una de las grandes inmobiliarias europeas con presencia principalmente en España (69%), Reino Unido (11%), Francia (18%) y Alemania (2%).

Esta línea de expansión internacional, que comenzó a mediados de 2007, continuará a lo largo de los próximos ejercicios.

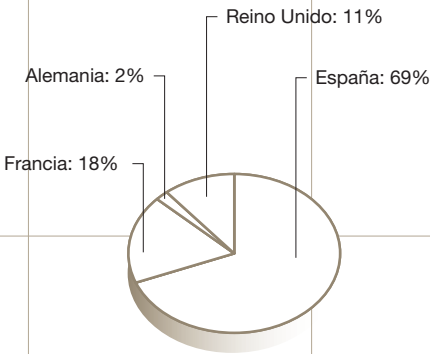
Desglose presencia geográfica	GAV 07
España	8.930
Francia	2.328
Reino Unido	1.398
Alemania	316

El Grupo tiene un carácter eminentemente patrimonialista, constituyendo un 75% del valor los negocios de alquiler. El desglose de este porcentaje es el siguiente: 67% oficinas (incluyendo las oficinas de fuera de España), 12% centros comerciales, 3% hoteles y 18% otras líneas de negocio.

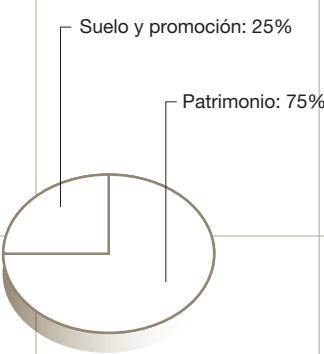
Desglose segmentos	GAV 07
Patrimonio	9.677
Oficinas	6.493
Centros Comerciales	1.190
Hoteles	293
Otros*	1.701
Suelo y Promoción	3.198

* Incluye Alemania y Reino Unido

Desglose Geográfico G.A.V.



Desglose Negocios G.A.V.



Informe de actividad

48	MAPA DE RIESGOS
50	PRINCIPALES INDICADORES
52	PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS
54	PRINCIPALES MAGNITUDES OPERATIVAS

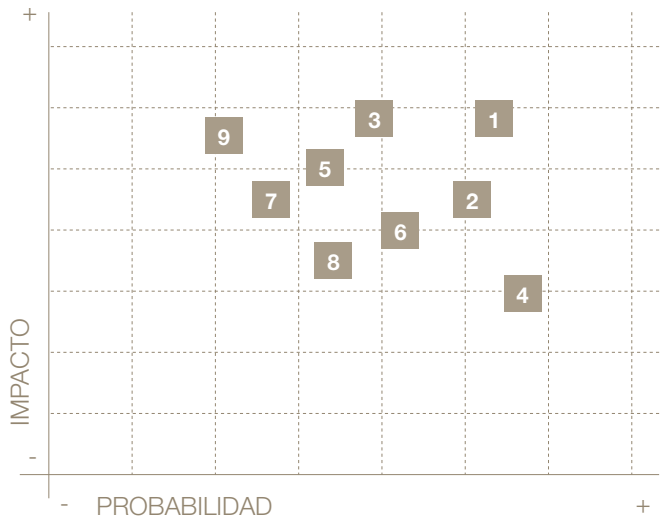


Edificio Castellana Hall, Madrid

MAPA DE RIESGOS GLOBAL GRUPO MVC

Riesgos Significativos / Prioridad

- 1. Contracción del mercado crediticio
- 2. Ciclo bajista de la actividad inmobiliaria
- 3. Inversiones - Desinversiones / Nuevos mercados
- 4. Cambios de control / Gestión de Sociedades Participadas
- 5. Gobierno Corporativo / Reputacional
- 6. Concentración Accionarial
- 7. Evolución de la valoración de activos
- 8. Estructura societaria compleja e internacional
- 9. Cambios normativos (Fiscal, legal, etc.)



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 del Entorno

El carácter cíclico de la actividad inmobiliaria es cubierto por el Grupo mediante un adecuado posicionamiento en mercados y productos, una adecuada planificación y control de costes, además de una estrategia de liderazgo en los mercados en los que participa.

La oferta de la Compañía incluye productos únicos, a la medida de los clientes y con la mejor calidad, lo que permite la fidelización de la clientela.

Esta política coloca al Grupo en una situación privilegiada frente al entorno competitivo en el que opera.

Riesgos Financieros

Para mitigar los riesgos derivados de la crisis crediticia y las dificultades de acceso a financiación, el Grupo mantiene buenas relaciones con distintas entidades financieras de prestigio, lo que permite diversificar las opciones de financiación y optimizar las condiciones obtenidas. Asimismo, Metrovacesa sigue una política de rotación de activos no estratégicos, lo que permite mejorar el cash-flow de la Compañía e incurrir en proyectos de mayor rentabilidad.

La Compañía ha seguido una estrategia de cobertura de tipos de interés. El 60% de la deuda del Grupo está a tipo fijo o cubierta mediante derivados. Las decisiones de financiación de la Compañía son llevadas a cabo de manera centralizada desde la Dirección Financiera que cuenta con un sistema de control de las necesidades de tesorería en tiempo real.

Riesgos Legales y/o fiscales

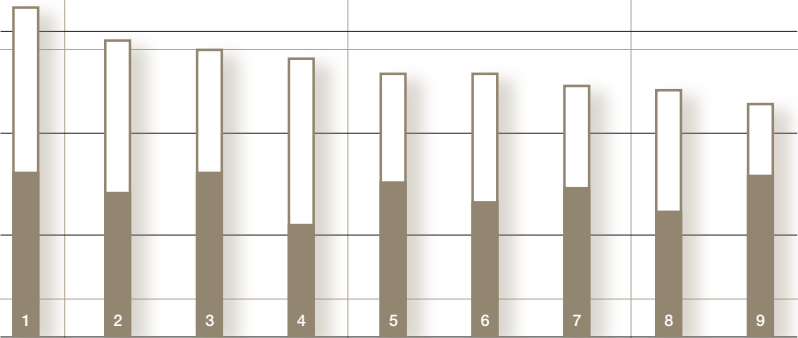
El impacto de cambios en la normativa que regula la calificación de suelos, la promoción de viviendas, la gestión del patrimonio y el medio ambiente en los distintos países en los que el Grupo desarrolla sus actividades, son solventados mediante el asesoramiento de especialistas -tanto internos, como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

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.

Mapa de Riesgos Global

- Probabilidad
- Impacto



PRINCIPALES INDICADORES

El cuadro que aparece a continuación muestra los principales indicadores por segmentos (patrimonio, promoción y suelo).

Principales Indicadores por Segmento (Millones de euros)	2006	2007	Variación %
1. Actividad de patrimonio			
Ingresos por alquiler*	202	257	27,1%
EBITDA Alquiler	182	229	25,5%
% EBITDA/Ingresos	90,1%	89,0%	
Superficie m²	1.643.217	1.800.781	9,6%
% de Ocupación	93,2%	94,6%	1,5%
2. Promoción residencial			
Ingresos (Venta contable)	622	611	-1,7%
EBITDA Promoción Residencial	209	173	-17,3%
% EBITDA/Ingresos Promoción	33,6%	28,3%	
Unidades entregadas (Venta contable)	2.538	2.179	-14,1%
€ por unidad entregada	245.010	280.449	14,5%
3. Ventas de suelo			
Ingresos	92	37	-59,7%
EBITDA Suelo	53	23	-56,1%
% EBITDA/Ingresos Suelo	57,8%	62,9%	
Superficie en m²	85.620	164.559	92,2%
€ ingreso por m²	1.079	226	-79,0%

* Incluye alquiler de oficinas, centros comerciales, hoteles y otros.

Los indicadores del área de patrimonio muestran una evolución positiva del negocio en el año 2007, tanto por las variables financieras (ingresos y EBITDA por alquiler) como por las variables de gestión (tasa de ocupación y superficie). La mejoría más notable se da en los ingresos por alquiler, que han aumentado un 27,1%. La tasa de ocupación en 2007 está alrededor del 94,6%.

En línea con la evolución de mercado, los indicadores del área de promoción residencial muestran una disminución de la demanda y ralentización de las ventas (2.179 unidades entregadas en 2007 frente a 2.538 en 2006).

Las ventas de suelo se han visto influenciadas en 2007 por la venta en Sevilla de un suelo de 150.000 m², que ha provocado que el ratio €/m² disminuya y la superficie vendida alcance los 164.559 m².

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS

El ejercicio 2007 ha sido un año marcado por el Acuerdo de Separación Empresarial de la Compañía. La sociedad francesa Gecina se consolida como “actividad interrumpida” en el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, ya que debido a este acuerdo, ésta dejará de formar parte del Grupo próximamente. De esta manera, los datos a consolidar de Gecina en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a diciembre de 2007 corresponden únicamente a sus consolidados del primer semestre.

Resumen de la Cuenta de Resultados (Millones de euros)	2006	2007	Crecimiento
Total ingresos	1.101	1.491	35,4%
Ebitda antes de revalorización de activos	422	471	11,5%
Ebitda con revalorización de activos	910	955	4,9%
Beneficio antes de impuestos	745	695	-6,7%
Beneficio neto atribuible	1.792	1.255	-29,9%
Beneficio neto sin revalorización de activos	516	312	-39,5%
Nº medio de acciones en circulación (millones)*	106,9	100,8	-5,7%
Beneficio por acción (euros)	16,8	12,5	-25,7%

*Ajustada por ampliación de capital liberada enero 2007

A final de diciembre de 2007, la deuda financiera neta del Grupo es de 6.948 millones de euros, frente a la deuda publicada en diciembre de 2006 de 9.478 millones de euros. Si bien, ambas cifras no son comparables, ya que la de diciembre de 2006 incluye la deuda de la filial Gecina, que no aparece en 2007, junto con los demás pasivos de esta filial en la partida "pasivos para la venta". Excluyendo la deuda de Gecina, la deuda financiera a finales del año 2006 sería de 5.278 millones de euros, y el incremento del ejercicio 2007 se debe a las inversiones realizadas.

El 60% de la deuda está a tipo fijo o cubierta mediante derivados. El vencimiento medio de la deuda se sitúa en 5,7 años, con un coste medio del 4,8%. Si se calculase incluyendo la deuda sin recurso el vencimiento medio sería de 4,9 años, y el coste medio del 5,1%.

Inversiones contabilizadas en el periodo 2007 (millones de euros)	
Adquisiciones de inmuebles en explotación	2.082
Inversiones en proyectos y mantenimiento	561
Inversiones de suelo	97
Total Inversiones Contabilizadas	2.739

El año 2007 se ha caracterizado por el elevado volumen de inversiones, especialmente motivado por la expansión internacional de la Compañía. Las inversiones se han dado básicamente en el área patrimonial, por un importe de 2.643 millones de euros.

PRINCIPALES MAGNITUDES OPERATIVAS

Contribución al resultado operativo

El área de patrimonio ha contribuido al resultado operativo en un 43% frente al 38,02% de 2006, lo que muestra un mayor foco de la Compañía hacia sus negocios patrimonialistas.

Contribución al resultado operativo por áreas (Millones de euros)		% Contribución
Rentas	242	43,0%
Venta de activos	92	16,4%
Promoción	196	35,0%
Suelo	25	4,4%
Servicios	6	1,2%
Total	561	100%

Contribución al resultado operativo patrimonio (Millones de euros)		% Contribución
Oficinas	136	56,4%
C.Comerciales	65	26,8%
Hoteles	18	7,6%
Otros	22	9,1%
Viviendas	5	
Aparcamientos y Residencias	10	
Industrial y otros	7	
Margen Rentas	241	100%

El negocio de alquiler de Metrovacesa está enfocado principalmente al área de Oficinas y de Centros Comerciales, con una contribución al resultado operativo de patrimonio de 56,4% y 26,8% respectivamente.

Resumen ventas 2007

Metrovacesa ha continuado en 2007 con la política de rotación de activos, que le permite mejorar la calidad y antigüedad media de la cartera, vendiendo aquellos activos maduros y de escasa rentabilidad.

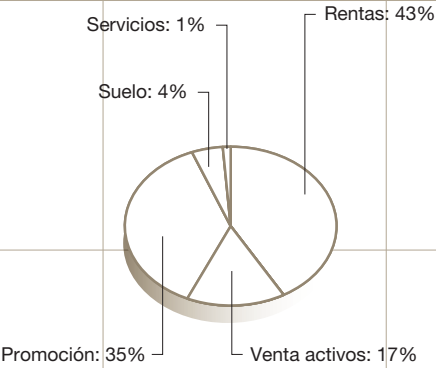
El Grupo ha realizado ventas por un importe de 1.226 millones de euros, de las cuales el 47,1% son ventas de activos, 49,8% son ventas comerciales y 3% representan las ventas de suelo en el año.

Resumen de ventas de activos en 2007

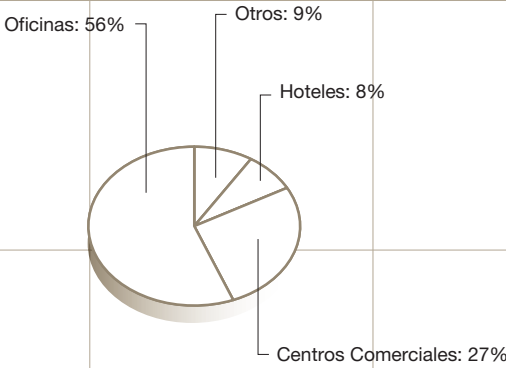
Segmento	Precio venta (millones de €)	Superficie (m²)	Precio medio €/m²	Dif. con Valorac. dic-2006
Oficinas	530	292.001	1.815	26%
Viviendas	40	8.933	4.505	-4%
Comercial	2	1.493,7	1.408	42%
Aparcamientos	0	209	570	-8%
Naves	5	6.840	792	183%
Otros	0	0	n.a	n.a.
Total Activos	578	309.476	1.868	24%

La plusvalía contable de la venta de activos respecto de su valoración de mercado ha sido de 92 millones de euros. Destaca la venta de varios proyectos de oficinas en Madrid a la sociedad “Bami Newco, S.A.” por un importe de 511,6 millones de euros. Además, se han realizado otras desinversiones como la del edificio Zimmerstrasse, situado en Berlín, con una superficie alquilable de 4.087 m² y diversas plazas de aparcamiento en Valencia.

Contribución al resultado operativo por áreas



Contribución al resultado operativo por patrimonio



Delegación	Nº viviendas vendidas '07	Facturación (millones de €)	Margen (millones de €)	Margen Bruto
Alicante	70	20,1	6,1	30,3%
Almería	40	8,5	3,7	43,1%
And. Occidental	244	68,9	15,7	22,7%
Castilla y León	424	84,5	28,3	33,5%
Cataluña	282	103,3	33,7	32,7%
Centro	349	131,5	43,8	33,3%
Costa del Sol	129	50,5	24,3	48,0%
Málaga	82	28,6	8,3	29,0%
Murcia	127	24,8	6,4	25,8%
Participadas	62	19,6	6,1	31,1%
Valencia	370	70,8	20,1	28,4%
Total general	2.179	611,1	196,5	32,1%

Las ventas de vivienda (entregas) se mantienen prácticamente estables, alcanzando una cifra de de 611,1 millones de euros, en concepto de 2.179 viviendas con un margen bruto del 32,1%. Las ventas comerciales (reservas) descienden, por el menor número de promociones iniciadas y por la desaceleración de la demanda, de forma más acusada en la costa.

A pesar de ello, el volumen de stock de pre-ventas pendiente de contabilizar a 31 de diciembre, asciende a 657 millones de euros y equivale a 13 meses de facturación contable.

Resumen de ventas de suelo en 2007

Delegación	Superficie edificable (m²)	Valor de venta (millones de €)	Margen de venta (millones de €)	Margen sobre ingresos
And. Occidental	150.478	30,6	23,3	76,2%
Castilla y León	13.899	6,4	1,1	17,1%
Costa del Sol	182	0,2	0,1	66,0%
Otros ajustes	0	0	0,2	-
Total general	164.559	37,2	24,7	66,4%

Las ventas de suelo se corresponden con un total de 164.559 m² por un importe de 37,2 millones de euros. Las ventas más significativas han tenido lugar en Andalucía Occidental, con más de un 90% de las ventas.

Desglose activos en explotación adquiridos 2007

Las adquisiciones durante el año 2007 han ascendido a 2.081.712 millones de euros, con una superficie total de 209.330 m², entre las que destaca el edificio de HSBC en Londres y Königsallee en Düsseldorf. Todos los activos adquiridos pertenecen al negocio patrimonial de oficinas.



Centro Comercial
La Vital
Gandía, Valencia

Activos en explotación adquiridos en 2007

Nombre	Segmento	Localización	Superficie alquilable (m²)	Inversión (millones de €)
Edificio HSBC	Oficinas	Londres	104.495	1.666
Königsallee	Oficinas	Düsseldorf	53.303	283
Access Tower	Oficinas	Fráncfort	20.389	63
Arturo Soria 343	Oficinas	Madrid	10.706	39
Loinsa	Oficinas	Barcelona	12.847	24
Ed. Medixon	Oficinas	Barcelona	7.592	6
Total Inmuebles Adquiridos			209.332	2.081

Con estas adquisiciones Metrovacesa se sitúa como compañía europea y eminentemente patrimonial.

Cartera de proyectos del Grupo

El Grupo Metrovacesa optimiza su cartera de activos en alquiler a través de los desarrollos propios, permitiendo de esta manera alcanzar rentabilidades superiores.

A diciembre de 2007, la compañía cuenta con una cartera de 30 proyectos en construcción. La superficie de proyectos de rehabilitación es de 7.154 m². El total de la cartera añadirá 654.447m² a la cartera de alquiler en los próximos años, con una inversión total estimada de 3.343,7 millones de euros y una rentabilidad media esperada del 8%.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa a diciembre de 2007

Producto	Proyectos	Superficie alquilable (m²)	Inversión estimada total (millones de €)	% de inversión realizada a dic-07
Oficinas	19	432.219	2.748.865	26,3%
Centros Comerciales	7	181.194	510.703	8,0%
Hoteles	3	31.607	79.791	58,8%
Otros	1	9.427	4.354	2,7%
Total Proyectos	30	654.447	3.343.712	24,3%

Cartera de promociones en curso a diciembre 2007*

Delegación	Superficie m² edificables	Nº Viviendas (unidades)	Facturación Prevista (millones de €)	Vendido dic-07
Alicante	50.604	498	163	39%
Almería	43.313	422	109	31%
And. Occidental	80.001	923	252	58%
Castilla y León	202.121	1.288	270	20%
Cataluña	104.252	1.087	417	50%
Centro	105.443	967	434	37%
Costa del Sol	26.146	206	88	58%
Málaga	39.700	275	102	42%
Murcia	23.249	192	52	39%
Valencia	194.636	1.670	492	47%
Total Promociones en Curso	869.466	7.528	2.378	41%

* Sin incluir participadas

									7 informe de actividad	

Últimas Adquisiciones (descripción cualitativa)

HSBC Building (Londres):

El pasado mes de abril, Metrovacesa acordó la adquisición de un edificio en Londres, por importe de 1.090 millones de libras esterlinas más gastos (aproximadamente 1.600 millones de euros).

Se trata de la sede social de HSBC en Londres, propiedad hasta ahora del propio banco británico. El edificio está situado en el distrito financiero de Canary Wharf y cuenta con 45 plantas distribuidas entre una superficie alquilable de 76.000 m² sobre rasante y 28.000 m² bajo rasante.

HSBC firmó el 31 de mayo con Metrovacesa cinco contratos de alquiler independientes, por un periodo mínimo de 20 años cada uno y revisiones anuales de inflación, con una revalorización anual mínima garantizada de 2,5%.

Walbrook Square (Londres):

Metrovacesa ha obtenido un derecho de uso de 250 años de duración sobre el complejo Walbrook Square, situado en la City de Londres, para su derribo y construcción de un nuevo proyecto.

Este acuerdo ha sido firmado con Legal & General, según el proyecto realizado por los arquitectos Foster y Nouvel, y la promoción será cogestionada con la promotora inglesa Stanhope.

Se trata de la construcción de cuatro edificios de oficinas con bajos comerciales y acceso directo desde el metro de Londres, con una superficie total alquilable sobre rasante de aprox. 88.000 m² (aprox. 130.000 m² de edificabilidad total). La fecha de finalización en dos de los edificios está prevista para 2011 y el resto, para 2013.

La inversión total prevista asciende a 1.400 millones de euros, con una rentabilidad inicial esperada del proyecto superior al 7%.

Königsallee (Düsseldorf):

El Grupo adquirió en septiembre de 2007 un complejo de edificios, ubicado en la zona prime de Düsseldorf. Es una manzana de 7 edificios, con una superficie alquilable de 54.000 m² y alrededor de 400 plazas de garaje. Estos edificios están alquilados a entidades financieras de primer nivel.

La inversión prevista es de aproximadamente 280 millones de euros, con una tasa de ocupación del 97%.

Access Tower (Fráncfort):

En septiembre de 2007, se adquirió un edificio de 21 plantas que dispone de 20.400 m² de superficie alquilable. El precio pactado es de aprox. 60 millones de euros, con una tasa de ocupación del 97%, con inquilinos de clase A entre los que están: Marsh, Nestlé, Lufthansa, GLS.

Proyecto de oficinas en 22@ (Barcelona):


Durante este año, se han adquirido dos suelos en el distrito 22@ de Barcelona, para el desarrollo de oficinas de 11.000 m² y 10.000 m² con una inversión total prevista de 76 millones de euros.

Valdebebas (Madrid):

El Grupo adquirió tres nuevos proyectos de oficinas en Valdebebas (Madrid) con una superficie alquilable de 48.000 m² y una inversión total estimada de 200 millones de euros. La fecha de finalización de estos tres proyectos está prevista para 2010.

Centro Comercial en Murcia:

La compañía adquirió un proyecto de Centro Comercial en Cieza (Murcia). La superficie alquilable del centro asciende a 31.550 m², del cual Metrovacesa contará con una participación del 80%. La inversión estimada del proyecto asciende a 90,1 millones de euros y la rentabilidad inicial o yield estimado es de 8,3%. Su entrada en explotación se estima para 2012.

										
60										61

Centro Comercial
Fres Aguas,
Alcorcón, Madrid

Centro Comercial en León:

Metrovacesa ha adquirido en 2007 el proyecto de Centro Comercial La Lastra en León. Este centro cuenta con una superficie estimada de 22.500 m² y una inversión prevista de 61,0 millones de euros. La rentabilidad del proyecto asciende al 7,4% y su finalización está prevista para 2011.

Aparcamiento en Santiago de Compostela:

Metrovacesa ha obtenido una concesión de 50 años para un aparcamiento público en Santiago de Compostela, que entrará en explotación en 2008, y la inversión estimada es de 4 millones de euros.

Top 20 clientes

El Grupo cuenta con más de 2.385 inquilinos con contrato de alquiler en vigor, lo que diversifica notablemente el riesgo por clientes. Los principales 20 clientes en función de las rentas percibidas en 2007 representan el 44% del total de rentas por alquiler del Grupo. A excepción de HSBC que aporta el 13%, ninguno de los clientes alcanza individualmente el 5% de las rentas.

Inquilinos	%	Segmento
HSBC	13%	Oficinas
Grupo Repsol YPF	5%	Oficinas
Hostelería Unida, S.A. (Husa)	4%	Hoteles
Grupo Inditex	3%	C.Comerciales
Vodafone España, S.A.	2%	Oficinas
Grupo Telefónica	2%	Oficinas
Grupo Initec	2%	Oficinas
BBVA Argentaria	1%	Oficinas
Cepsa	1%	Oficinas
El Corte Inglés	1%	Oficinas/C.Comerciales
Peso de los primeros 10 inquilinos	35%	
Sitel Ibérica	1%	Oficinas
Grandes Almacenes FNAC	1%	Oficinas
FCC	1%	Oficinas
Grupo Cortefiel, S.A.	1%	C.Comerciales
Ferrovial-Agroman	1%	Oficinas
Grupo Hoteles Playa	1%	Hoteles
Grupo Axa	1%	Oficinas
DIA	1%	Oficinas
Hewlett-Packard Española	1%	Oficinas
CAM	1%	Oficinas
Peso de los primeros 20 inquilinos	44%	

Nota: Este análisis sólo incluye clientes que permanezcan en la cartera de Metrovacesa a 31/12/2007.

Hotel Barceló
Castellana Norte
Madrid



Valor de mercado de los activos

66	VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS
69	CÁLCULO DEL NAV Y NNAV
71	LISTADO DE PRINCIPALES ACTIVOS



Promoción de viviendas en San Cugat del Vallés. Barcelona

VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS

Metrovacesa realiza al año cuatro valoraciones de su cartera de activos inmobiliarios. Dos de ellas son internas y las dos restantes se encargan a expertos independientes. El experto valorador de la cartera es Atisreal.

A diciembre de 2007, la cartera inmobiliaria del grupo Metrovacesa tiene un valor total de 12.879 millones de euros, dato no comparable con la anterior valoración de diciembre de 2006 por el Acuerdo de Separación.

En términos homogéneos el crecimiento excluyendo Gecina ha sido del 16,9% en los activos de alquiler de España y del 4% en el negocio de promoción residencial en España.

Por área de actividad, el 75% de los activos corresponden al negocio de patrimonio y el 25%, al negocio de promoción y suelo.

Patrimonio	Valor Dic 07 (Millones €)	Valor Dic 06 (Millones €)
Patrimonio en renta	6.355	3.961
Patrimonio Francia	2.328	-
Obra en curso para renta	996	824
Total Patrimonio	9.680	4.786
Promoción		
Suelo	1.875	1.715
Obra en curso	1.120	1.486
Uds. pendientes venta	204	82
Total Promoción	3.199	3.283
Total Metrovacesa	12.879	8.068

En el negocio de patrimonio, el Grupo cuenta con unos activos valorados en 9.680 millones de euros.

Excluyendo a Gecina, el valor de los activos de patrimonio del Grupo asciende a 7.352 millones de euros, un 53,6% superior a la cartera de diciembre 2006. Destaca el crecimiento del 104,1% en el segmento de oficinas, debido principalmente a la adquisición del edificio de oficinas con la sede de HSBC en Londres, así como a la adquisición de dos complejos de oficinas en Alemania.

El crecimiento de patrimonio en términos homogéneos es del 16,9%, donde cabe destacar el crecimiento del 19,1% en centros comerciales, 17,5% en el segmento de oficinas y 13,8% en otros segmentos.

La rentabilidad o yield inicial de la cartera es del 5,3%, frente al 5,5% en diciembre de 2006.

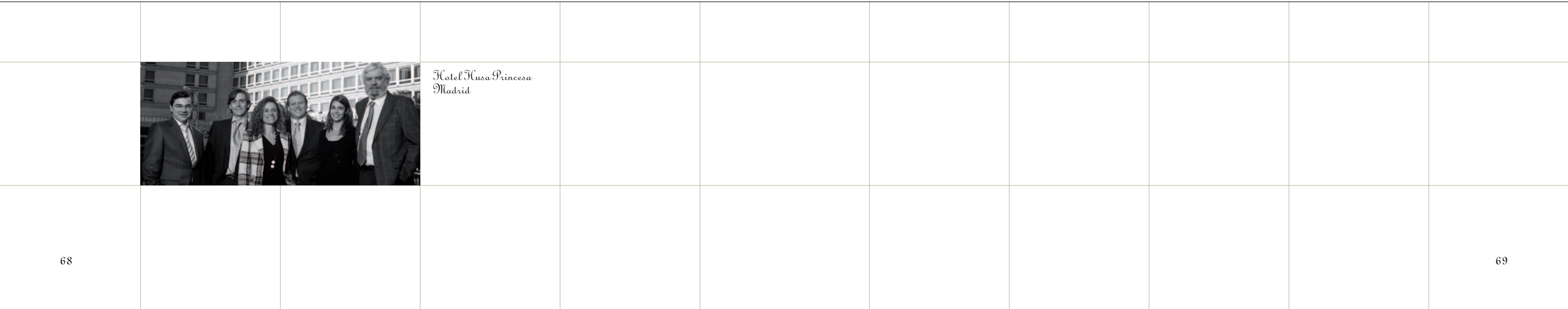
En 2007, ha continuado reduciéndose el peso del negocio de promoción residencial y suelo en el conjunto del Grupo. El valor de sus activos es de 3.199 millones de euros.



Hotel Husa Moncloa
Madrid

Activo	Descripción	GAV 2007 (Millones €)
HSBC Building	Edificio de oficinas en Londres	1.000GBP
C.C. La Maquinista	Centro Comercial en Barcelona	371,8
Königsallee	Edificio de oficinas en Düsseldorf	266,0
C.C. Tres Aguas	Centro Comercial en Madrid	244,3
Edificio Sollube	Edificio de oficinas en Madrid	231,4
Torre Madrid	Edificio de oficinas y viviendas en Madrid	215,8
P.E. Puerta de las Naciones	Parque empresarial en Madrid	171,3
C.C. Thader	Centro Comercial en Murcia	158,7
P.E. Alvento	Parque empresarial en Madrid	146,5
C.C. El Saler	Centro Comercial en Valencia	140,9

Millones de euros	diciembre 07	diciembre 06	%Variación
Cálculo del NAV Bruto:			
Fondos propios	2.677,50	4.510,20	-40,60%
+ Ajustes a Plusvalías Brutas Patrimonio a VM en balance	708,8	802,4	-11,70%
+ Plusvalías Brutas Patrimonio a Coste en balance	413,7	395,2	4,70%
+ Plusvalías Brutas Promoción Grupo	1.325,60	1.383,70	-4,20%
+ Plusvalías Brutas	2.448,1	2.581,2	-5,2%
+/- Ajuste valor de mercado de la deuda financiera	0	25,4	-100,00%
+/- Ajuste elevacion a bruto ID Dividendo (SIIC 4)	40,6	71	
+/- Ajuste elevacion a bruto Swaps + ID F. Comercio	49,6	58,1	-14,50%
+/- Otros ajustes	27,2	25,9	4,90%
NAV Bruto (antes de impuestos)	5.243,00	7.271,90	-27,90%



Hotel Husa Princesa
Madrid

(continuación)

Millones de euros	diciembre 07	diciembre 06	%Variación
Cálculo del NAV Neto:			
Fondos Propios	2.677,50	4.510,20	-40,60%
+ Ajustes a Plusvalías Netas Patrimonio a VM en balance	280,8	593	-52,70%
+ Plusvalías Netas Patrimonio a Coste en balance	348	336	3,50%
+ Plusvalías Netas Promoción Grupo	928	899	3,20%
+ Plusvalías Netas	1.556,4	1.828,8	-14,9%
+/- Ajuste valor de mercado de la deuda financiera	0	25,4	-100,00%
+/- Ajuste ID Dividendo (SIIC 4)			
+/- Ajuste Swaps + ID F. Comercio	13,5	17,2	-21,50%
+/- Otros ajustes	26,7	8,3	221,50%
NAV Neto (después de impuestos)	4.274,10	6.389,80	-33,10%
Cálculo por acción:			
Nº acciones	69.653	106.877	-34,80%
NAV Bruto por acción (Euros)	75,27	68,04	10,60%
NAV Neto por acción (Euros)	61,36	59,79	2,60%

Este año no es comparable el NAV en términos absolutos, debido a la ampliación de capital por un total de 6.808.894 acciones, y a la reducción de capital por intercambio de acciones de Gecina por un importe de 44.031.955 acciones). Las acciones resultantes totalizan 69.653.472.

De esta forma, el NAV por acción de 2007, tanto bruto como neto, se calcula con el número de acciones resultante. Con respecto al NAV por acción del 2006, de cara a una mejor comparabilidad, se ajusta por la ampliación de capital liberada 1x20. Con estos cambios se consigue que los NAV por acción de 2006 y 2007 sean comparables entre sí.

Por último, para el cálculo del impacto de la sociedad francesa Gecina en el NAV, y con el fin de dar una cifra basada en la prudencia valorativa, se ha tenido en cuenta la aportación de Gecina según el criterio utilizado con el GAV, i.e. utilizando el NAV que será recibido por la Compañía según el Acuerdo de Separación.

LISTADO DE PRINCIPALES ACTIVOS

Listado de Principales Activos Patrimonio

Propiedad	Uso	Superficie (m²)	Valoración Dic 07 (Millones €)	Renta Anual (Millones €)	Yield
HSBC Building	Oficinas	76.126	1.000 GBP	43,5 GBP	4,4%
C.C. La Maquinista	Centros Comerciales	59.377	371,8	17,4	4,7%
C.C. Tres Aguas	Centros Comerciales	64.967	244,3	13,0	5,3%
Edificio Sollube	Oficinas/Uso propio	31.603	231,4	5,8	2,5%
Torre Madrid	Oficinas/Rehabilitación	41.882	215,8	3,4	1,6%
P.E. Puerta de las Naciones	Oficinas	39.170	171,3	9,2	5,4%
C.C. Thader	Centros Comerciales	48.203	158,7	9,3	5,8%
P.E. Alvento	Oficinas	32.082	146,5	7,2	4,9%
C.C. El Saler	Centros Comerciales	23.053	140,9	8,1	5,7%
P.E. 22 @	Oficinas	32.519	137,1	6,0	4,3%
Castellana, 280	Oficinas	17.512	129,2	5,4	4,2%
Castellana, 278	Oficinas	15.294	123,2	5,1	4,2%
C.C. Artea	Centros Comerciales	24.220	119,0	6,8	5,7%
P.E. Las Tablas	Oficinas	27.073	116,3	5,5	4,7%
Avenida de Europa, 1	Oficinas	24.388	112,9	5,7	5,1%
Edificio Cadagua	Oficinas	11.592	93,7	4,3	4,6%
C.C. Habaneras	Centros Comerciales	23.915	88,8	5,3	6,0%
P.E. J.Mª. Churruca	Oficinas	16.806	85,6	4,7	5,5%
Edificio Alvia	Oficinas	23.566	83,5	4,2	5,1%
P.E. Sanchinarro	Oficinas	17.191	81,5	3,8	4,7%
P.E. Euronova	Oficinas	30.557	74,8	3,7	4,9%
C.C. La Vital	Centros Comerciales	20.202	67,4	4,3	6,4%
Alfonso XI, 6	Oficinas	10.348	62,8	3,1	5,0%
Santiago de Compostela, 94	Oficinas	13.130	60,4	2,8	4,6%
Castellana, 257	Oficinas	7.949	60,1	2,4	4,1%



Metrovacesa
Parque Alvia
Las Rozas Madrid

(continuación)

Propiedad	Uso	Superficie (m²)	Valoración Dic 07 (Millones €)	Renta Anual (Millones €)	Yield
Torre Indocentro	Oficinas	10.749	50,2	2,6	5,2%
Ática	Oficinas	12.792	48,9	2,7	5,4%
Ulises	Oficinas	9.575	45,9	2,5	5,5%
P.E. El Plantío	Oficinas	10.854	42,1	2,3	5,4%
Arturo Soria, 343	Oficinas	6.802	36,6	0,4	1,2%
Serrano Jover Triángulo Princesa	Oficinas	5.809	33,5	1,6	4,9%
Balmes	Oficinas	6.064	29,7	1,6	5,4%
Benta Berri	Residencial	17.345	39,3	1,8	4,5%
Triángulo Princesa	Local Comercial	3.003	35,1	1,5	4,3%
Cabanillas Pegesa P.5	Industrial	68.881	46,5	5,3	11,4%
Hospital La Paz	Aparcamiento	27.979	39,8	2,8	6,9%
Hotel Princesa	Hoteles	29.836	79,7	4,7	5,8%
Hotel Playa Capricho	Hoteles	19.366	35,2	2,3	6,6%
Hotel Paseo del Arte	Hoteles	11.335	44,1	2,5	5,7%
Hotel Blue Bay	Hoteles	17.481	39,1	2,1	5,5%

Tipo de cambio (GBP/EUR) 31/12/07: 0,73495

Listado de Principales Activos Suelo

Propiedad	Uso	Superficie (m²)	Valoración Dic 07 (Millones €)
Alcorcón (Suelo)	Suelo	376.739	309,4
El Cuarto “Palmas Altas” Sevilla	Suelo	298.596	146,7
“La Maquinista” Barcelona	Suelo	92.000	119,6
Nova Carthago - Cartagena	Suelo	63.936	62,6
“El Acequion” UE-2 Torreveja	Suelo	44.548	61,4
“Valdebebas” Madrid	Suelo	42.872	58,3
Sector 14D.02.02. Manzana RE.6 La Alcaidesa. La Linea Concepción	Suelo	39.353	55,0
SUP-E9 “Norte de Cancelada” Estepona	Suelo	44.582	54,6
“Zorrozaure” Bilbao	Suelo	36.578	47,4
“O Portiño “Coruña	Suelo	110.465	46,9
ZM-CH 4 “La Churra” Murcia	Suelo	44.983	38,9
U.E-3 Sector E-27. Elche. Alicante.	Suelo	32.556	34,2
Sector B “Eresma Alto-Palazuelos” Segovia	Suelo	67.695	32,3
“Camino del Barrial” Madrid- Aravaca	Suelo	11.447	30,3
“Hospital Joan XXIII” Tarragona	Suelo	16.905	29,1
Sector A “Eresma Alto-Palazuelos” Segovia	Suelo	41.218	25,7
Camino de Santa Maria “Aldeamayor Dos”, Valladolid	Suelo	270.952	24,9
Crecimiento Norte “Albacerrado” Tarifa	Suelo	46.719	24,4
“La Arboleda” Puerto de Santa María	Suelo	31.572	24,3
U.E.Sector B “Belcaire Sur” Playa Moncofar	Suelo	30.721	23,0
Valdelacasa Alcobendas	Suelo	26.967	23,0
PERI SS-88 “Cordel de Écija” Córdoba	Suelo	13.186	21,3

Futuro



Centro Comercial El Saler, Valencia

Metrovacesa ha diseñado un ambicioso plan estratégico –Plan Fénix 2008-2010- que sienta las bases del crecimiento del Grupo durante los próximos tres años.

El desarrollo del Plan Fénix convertirá a Metrovacesa en una de las primeras inmobiliarias europeas por rentabilidad y eficiencia y reforzará su posición entre los principales grupos inmobiliarios de Europa.

El Plan Fénix se basa en un crecimiento prudente, que se logra por medio del refuerzo de los recursos propios, del mantenimiento de un nivel de endeudamiento adecuado y de una eficiente rotación de los activos. El objetivo del plan radica en aumentar la actividad patrimonial y la presencia internacional de Metrovacesa.

En 2010, Metrovacesa contará con activos con un valor superior a 17.000 millones de euros, lo que consolidará al Grupo entre las principales inmobiliarias de Europa. El 90% de la cartera de Metrovacesa será patrimonio, frente al 75% actual, lo que permitirá obtener ingresos recurrentes y disminuir la exposición a los ciclos residenciales. Casi la mitad de los activos se encontrará en las principales economías europeas, como Reino Unido, Francia y Alemania.

El Plan Fénix contempla un refuerzo de los recursos propios. Metrovacesa realizará una emisión de bonos convertibles de aproximadamente 700 millones de euros y añadirá activos de Sacresa que supondrán un refuerzo de 500 millones de euros.

Otro de los aspectos clave del plan estratégico consiste en mantener el nivel de endeudamiento. El LTV del Grupo consolidado no llegará al 53% en el periodo 2008-2010 y, si se considera la deuda con recurso a la Sociedad, será inferior al 50%.

El incremento de los recursos propios, un nivel de endeudamiento adecuado, junto a una efectiva política de rotación de la cartera de activos, una adecuada gestión patrimonial y de clientes y la centralización de los servicios permitirá aumentar la eficiencia y la rentabilidad sobre recursos propios de Metrovacesa, consolidándola entre las tres primeras inmobiliarias europeas por índices de rentabilidad y eficiencia.



Promoción de viviendas
en Paracuellos del Jarama
Madrid

Cuentas anuales consolidadas



80	INFORME DE AUDITORÍA
82	BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS
85	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
86	ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
88	ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
90	MEMORIA CONSOLIDADA
206	ANEXO I - PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN
212	INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

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 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, 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, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2007 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, ventas y resultados netos en valores absolutos representan, respectivamente, un 24%, un 13% y un 58% de los correspondientes totales agregados. Las cuentas anuales de dichas sociedades han sido auditadas por otros auditores (véase Anexo I a la memoria consolidada). 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado y del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas de dicho ejercicio, tal y como se explica en el párrafo 3 siguiente. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Con fecha 30 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Según se indica en las Notas 1 y 4, las cifras correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias y al estado de flujos de efectivo del ejercicio anterior presentadas en las cuentas anuales adjuntas difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 aprobadas por la Junta General de Accionistas, dado que con motivo de la consideración de la participación en Gecina, S.A. como actividad interrumpida y en cumplimiento a los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera 5, las cifras correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias y al estado de flujos de efectivo deben presentarse de forma comparativa para todos los períodos anteriores sobre los que se informe en las cuentas anuales consolidadas. La consideración de la participación en Gecina, S.A. como actividad interrumpida surge como consecuencia del acuerdo de separación societaria descrito en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Las mencionadas notas incluyen un resumen de las transacciones realizadas en el ejercicio y de las transacciones pendientes de formalización relacionadas con el mencionado acuerdo de separación, así como del impacto de las mismas en las cuentas anuales adjuntas.

4. Tal y como se indica en las Notas 5.d y 11 de la memoria adjunta, en la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, por lo que la importancia de dichas estimaciones debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. El impacto después de impuestos de la valoración a mercado de las inversiones inmobiliarias en el resultado neto atribuible del ejercicio y en el patrimonio neto atribuible al 31 de diciembre de 2007 asciende a 1.045 y 2.260 millones de euros, respectivamente (1.302 y 2.364 millones de euros, respectivamente, en el ejercicio 2006).
5. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 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 2007 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 que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de las cifras correspondientes al ejercicio anterior presentadas a efectos comparativos.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007 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 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes.

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

Javier Parada Pardo

13 de febrero de 2008

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006. (MILES DE EUROS)

	Nota	31/12/07	31/12/06
Ventas	26.a	913.327	921.863
Coste de las ventas	26.b	(444.006)	(439.908)
Gastos de personal	26.c	(42.523)	(35.493)
Dotación a la amortización	9-11	(6.930)	(6.496)
Servicios exteriores	26.d	(47.091)	(38.366)
Tributos		(1.125)	(1.372)
Variación de las provisiones de tráfico		(1.306)	(1.174)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	5.y	91.960	15.251

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	462.306	414.319
--------------------------	---------	---------

Ingresos financieros	26.f	32.725	1.965
Gastos financieros	26.f	(373.890)	(219.194)
Gastos financieros capitalizados	26.f	50.285	45.334
Pérdidas netas por deterioro	8-11	(3.298)	2.012
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	11	484.400	487.983
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	26.e	42.691	13.061

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	695.219	745.479
------------------------------	---------	---------

Impuesto sobre las ganancias	23	(222.001)	(130.573)
Resultado Actividades Interrumpidas		799.947	1.671.944

RESULTADO DEL EJERCICIO	1.273.165	2.286.850
-------------------------	-----------	-----------

Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		1.255.042	1.791.507
Intereses minoritarios	18.j	18.123	495.344

Beneficio por acción:

De operaciones continuadas	
Básico	6
Diluido	6

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007.

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)											
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE											
DICIEMBRE DE 2007 Y 2006. (MILES DE EUROS)											
	Capital social	Prima emisión	Reservas	Ajustes por valoración		Acciones de la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Resultado	Total Patrimonio Neto
Saldos reportados al 1 de enero de 2006	152.681	1.139.001	1.037.027	(1.641)		-	(96.698)	2.230.370	1.538.481	611.830	4.380.681
Diferencias de conversión	-	-	(557)	-		-	-	(557)	-	-	(557)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	45.332		-	-	45.332	-	-	45.332
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-		-	-	-	495.343	1.791.507	2.286.850
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	(557)	45.332		-	-	44.775	495.343	1.791.507	2.331.625
Operaciones con acciones propias	-	-	426	-		(2.070)	-	(1.644)	-	-	(1.644)
Distribución del resultado 2005											
- A reservas	-	-	447.952	-		-	96.698	544.650	-	(544.650)	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-		-	-	-	-	(67.180)	(67.180)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-		-	(101.787)	(101.787)	-	-	(101.787)
Otros movimientos	-	-	2.357	-		-	-	2.357	(61.666)	-	(59.309)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	152.681	1.139.001	1.487.205	43.691		(2.070)	(101.787)	2.718.721	1.972.158	1.791.507	6.482.386
Diferencias de conversión	-	-	2.998	-		-	-	2.998	-	-	2.998
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	(42.532)		-	-	(42.532)	-	-	(42.532)
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	-	-		-	-	-	18.123	1.255.042	1.273.165
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	2.998	(42.532)		-	-	(39.534)	18.123	1.255.042	1.233.631
Ampliación de capital liberada	7.634	-	(7.634)	-		-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	10.213	556.355		-		-	-	566.568	-	-	566.568
Reducción de capital por segregación de Gecina	(66.048)	(1.695.356)	(1.578.578)	437		-	-	(3.339.545)	(1.940.293)	-	(5.279.838)
Operaciones con acciones propias	-	-	554	-		1.102	-	1.656	-	-	1.656
Distribución del resultado 2006											
- A reservas	-	-	1.421.460	-		-	101.787	1.523.247	-	(1.523.247)	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-		-	-	-	-	(268.260)	(268.260)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-		-	(139.307)	(139.307)	-	-	(139.307)
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	558	-		-	-	558	-	-	558
Otros movimientos	-	-	(9.173)	-		-	-	(9.173)	(673)	-	(9.846)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	104.480	-	1.317.390	1.596		(968)	(139.307)	1.283.191	49.315	1.255.042	2.587.548
Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio											

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006. (MILES DE EUROS)

	2007	2006
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS		
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	462.306	404.730
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	6.930	6.569
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	1.306	1.174
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(91.960)	(12.050)
Resultado ajustado	378.582	400.423
Pagos por impuestos (-)	33.901	(20.547)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	88.833	(194.732)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(21.411)	(65.525)
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	(2.800)	(49.170)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	24.448	97.227
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	501.554	167.676
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	-	(3.387)
Activos materiales	(638.009)	(296.917)
Inversiones inmobiliarias	(1.986.309)	(352.513)
Activos financieros	(41.910)	(11.087)
Participaciones, activos financieros y otros	(2.800)	-
	(2.669.028)	(663.904)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	1.848	95.188
Activos intangibles	-	18
Activos materiales	54.284	18.969
Inversiones inmobiliarias	474.751	157.722
Otros activos	-	-
	530.884	271.897

(continuación)

2006

Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	3.458	3.623
	3.458	3.623

Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	(2.134.686)	(388.384)
--	-------------	-----------

3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Dividendos pagados (-)	(375.137)	(231.330)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(386.215)
Intereses cobrados y pagados netos	(341.776)	(157.927)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	1.894	(1.644)
	(715.019)	(777.116)

Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	1.718.420	972.400
Aumentos de capital (+)	566.570	-
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	33.421	70.552
Otros pagos/cobros por inversiones financieras corrientes y otros	15.521	(33.649)
	2.333.932	1.009.303

Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	1.618.913	232.187
---	-----------	---------

4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)		-
---	--	---

5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)	(14.219)	11.479
--	----------	--------

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	104.688	90.091
---	---------	--------

Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	90.469	104.688
--	--------	---------

FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS

1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	251.574	130.649
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(17.971)	(763.348)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(195.053)	568.244
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	38.550	(64.455)

Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo

[illegible]

Del plan de separación societaria quedan pendientes varias fases que pasamos a detallar a continuación:

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, consolidados, del Grupo Metrovacesa al 31 de diciembre de 2007 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.

[illegible]

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 5 se han presentado comparativamente la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2006 correspondientes a esta participada en el consolidado y se han incluido en los correspondientes epígrafes de “Actividades Interrumpidas”.

La conciliación de los principales epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006 incluida en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas por los Administradores de las Sociedad Dominante y aprobadas por la Junta General de Accionistas y los importes reexpresados del ejercicio 2006 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	31-12-06 (Sin Gecina)	Aportación Gecina	31-12-06
Ingresos por ventas	921.865	573.183	1.495.048
Coste de ventas	(439.908)	(62.111)	(502.019)
Gastos de personal	(35.493)	(40.238)	(75.731)
Dotación a la amortización	(6.496)	(2.812)	(9.308)
Servicios exteriores y tributos	(39.737)	(57.341)	(97.078)
Variación provisión de tráfico	(1.174)	(1.086)	(2.260)
Resultados por venta de Inversiones inmobiliarias	15.257	144.823	160.080
Resultado de explotación	414.313	554.418	968.732
Ingresos financieros	1.969	72.295	74.264
Gastos financieros	(219.194)	(155.800)	(374.994)
Gastos financieros capitalizados	45.335	6.883	52.218
Pérdidas netas por deterioro	2.012	-	2.012
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	487.983	1.341.208	1.829.191
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	13.061	-	13.061
Resultado antes de impuestos	745.479	1.819.004	2.564.484
Impuesto sobre las ganancias	(130.573)	(147.061)	(277.634)
Resultado por actividades interrumpidas	1.671.944	-	-
Resultado del ejercicio	2.286.850	1.671.943	2.286.850
Resultado atribuido a la minoría	495.343		495.343
Resultado atribuible al Grupo	1.791.507	1.671.943	1.791.507

La conciliación de los principales epígrafes del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2006 incluida en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante y aprobadas por la Junta General de Accionistas y los importes presentados comparativamente se muestran a continuación:

			Miles de Euros
	31-12-06 (Sin Gecina)	Gecina	31-12-06
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	130.649	167.676	298.325
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(763.348)	(388.384)	(1.151.732)
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	568.244	232.187	800.431
Flujos de efectivo netos de operaciones interrumpidas	(64.455)	64.455	-

El efecto de la salida del perímetro de Gecina en las principales masas patrimoniales es el que se muestra a continuación:

Masas Patrimoniales	Miles de Euros
Fondo de comercio	(235.716)
Inversiones Inmobiliarias	(10.211.922)
Deuda con entidades de crédito	2.818.516
Obligaciones	1.348.966

5. NORMAS DE VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2007 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:

1. 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.
2. 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.

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>En la fecha de transición se reclasificaron como mayor valor de las “Inversiones en empresas asociadas” fondos de comercio por importe de 10.470 miles de euros (fundamentalmente relacionados con la sociedad Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.). Adicionalmente se sanearon fondos de comercio existentes a la fecha (a excepción del fondo de comercio asociado a Inmobiliaria Zabálburu, S.A.) con cargo a reservas (acorde a NIIF 1 “Adopción de NIIF por primera vez”), por un importe total de 193 miles de euros.</p> <p>El fondo de comercio asociado a Inmobiliaria Zabálburu, S.A. surgió en el ejercicio 2001 como consecuencia de la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dicho fondo de comercio fue calculado por la diferencia existente entre el valor contable de la participación de Bami en el capital de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y el valor de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente, corregido en el importe de las plusvalías tácitas asignadas a los activos de dicha sociedad. Dicho fondo de comercio ascendía a 15.974 miles de euros, valor neto contable en la fecha de transición, momento en que se dejó de amortizar.</p> <p>Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y no son significativos. En la fecha de transición se cancelaron todos los fondos de comercio negativos existentes a la fecha con abono a reservas (acorde a NIIF 1 “Adopción de NIIF por primera vez”), por un importe total de 199 miles de euros.</p> <p>El fondo de comercio más representativo del ejercicio 2006 que ascendía a 235.716 miles de euros, se correspondía con el fondo de comercio por la compra de la participada Gecina, en el ejercicio 2007 se ha producido la baja de un 41,36% de participación (véase Nota 1) mientras que el resto ha sido reclasificado como “Activo mantenido para la venta” junto con el importe proporcional del fondo de comercio.</p>	
	<p>b) Activos intangibles</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Inmovilizado material</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	

	<p>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:</p> <table><tr><th></th><th>Años de Vida Útil</th></tr><tr><td>Inmuebles para uso propio</td><td>50-80</td></tr><tr><td>Otras instalaciones</td><td>5-20</td></tr><tr><td>Mobiliario</td><td>5-15</td></tr><tr><td>Equipos procesos información</td><td>4-8</td></tr><tr><td>Otro inmovilizado</td><td>4-12</td></tr></table> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.</p>		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	
	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													
	<p>d) Inversiones inmobiliarias</p> <p>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.</p> <p>Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.</p> <p>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.</p> <p>Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente 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.</p> <p>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 semestralmente, junio y diciembre, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes. En el ejercicio 2006 los expertos independientes fueron CB Richard Ellis, Foncier Expertise, Catella Valuation Advisors y Atis Real State, mientras que en el ejercicio 2007, el Grupo ha unificado todas las tasaciones en un único valorador siendo éste Atis Real State. En los trimestres intermedios, marzo y septiembre, el Grupo realiza valoraciones internas.</p> <p>En el ejercicio 2006 la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad (“yield”) estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores a 2006.</p>													

Determinados activos, por su especial casuística, se valoraban por otro tipo de métodos: Initial yield, Hardcore, Term and Reversion, basados en la capitalización de rentas a una tasa determinada o por comparables, que consiste en aplicar un valor estimado por metro cuadrado, que se ha obtenido del estudio de operaciones comparables en la zona en los últimos dos años.

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

		Miles de Euros
	Activo	Resultado Consolidado antes de Impuestos
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(329.868)	(230.907)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	382.207	267.545

Como consecuencia de la fusión realizada durante el ejercicio 2001 de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) (véase Nota 11), se asignaron plusvalías a inversiones inmobiliarias que se han amortizado hasta el 31 de diciembre

	Miles de Euros
Asignación de plusvalías de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. a activos fijos	99.468
Asignación de plusvalías de Inmopark 92 Madrid, S.A.U. a activos circulantes	4.075
Impuesto diferido en la asignación de plusvalías (Nota 23)	(31.266)
Fondo de comercio (Nota 8)	18.795
Total plusvalía neta	91.072

	Miles de Euros
Inversiones inmobiliarias	6.171
Inmovilizado material	47.578
	53.749
Importe atribuible a socios externos en la asignación de plusvalías	(15.384)
Fondo de comercio (Nota 8)	235.716
Total plusvalía neta	274.081

En este ejercicio no se encuentran asignadas dichas plusvalías al haber salido Gecina del perímetro de consolidación según se explica en las Notas 1 y 2.

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.

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 irre recuperables 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 del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En los ejercicios 2007 y 2006 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 aquellos 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.

[illegible]

estos instrumentos financieros en el ejercicio 2006 se reconoció en la cuenta de resultados, en el epígrafe “Ingresos financieros”, por un importe de 58.785 miles de euros, que correspondía al beneficio derivado de estos instrumentos.

Dada la modificación de las cifras comparativas del ejercicio 2006 indicada en la Nota 4, dicho importe se ha reclasificado al epígrafe “Resultado de Actividades Interrumpidas”.

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 2007 y 2006 la Sociedad Dominante mantiene 13.413 y 27.376 acciones propias valoradas por un importe total de 968 y 2.070 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 18.h) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2007 y 2006.

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 re-estimadas 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 2007 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 19).

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 2007 y de 2006 la sociedad Acoghe, S.L. mantiene 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 ha hecho frente a los premios de vinculación del personal de este centro, aplicando la mayor parte de la provisión constituida en años anteriores. El saldo al 31 de diciembre de 2007 por este concepto, se corresponde a la provisión de los premios de vinculación del personal que aún sigue trabajando para Acoghe, S.L. al cierre del ejercicio.

Compromisos por despido

La sociedad Acoghe, S.L. tenía cubiertas, mediante la suscripción de un contrato de seguro, las prestaciones complementarias correspondientes a los trabajadores sometidos a un Expediente de Regulación de Empleo por el cierre del Hotel Crowne Plaza en 2006. Adicionalmente durante el ejercicio 2007 algunas sociedades del Grupo han contratado un plan de pensiones 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 2007 asciende a 521 miles de euros.

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 Grupo Metrovacesa no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera (véase Nota 23).

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.

Régimen SIIIC

Gecina 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.

Hasta el 30 de diciembre de 2006, los resultados que dependen del régimen SIIC, que están exentos de impuestos en determinadas condiciones de distribución, no estaban sujetos a tributación en el impuesto sobre las ganancias ni en el país de origen (Francia) ni dan lugar a impuesto diferido alguno en la repatriación a la Sociedad Dominante.

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.

Este nuevo marco regulatorio del régimen SIIC es aplicable a Gecina para Metrovacesa hasta el 30 de junio de 2007, fecha en la que dicha participación pasa a considerarse activo no corriente mantenido para la venta. El “Resultado por actividades interrumpidas” se presenta neto de impuestos (véase Nota 5-aa).

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, que son activos que necesariamente precisan un periodo de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, 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 2006 fueron de 34.249 y 17.969 miles de euros, respectivamente. En 2007, dichos importes han ascendido a 32.430 y 17.855 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 no se ha registrado ninguna provisión por este concepto puesto que los Administradores de las sociedades del Grupo no prevén ninguna situación de esta naturaleza.

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 reconversión 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 2007 es el siguiente: y 2006 no es significativo, como tampoco lo son las transacciones en moneda extranjera realizadas en los ejercicios 2007 y 2006.

Masas Patrimoniales	Miles de Euros
Activos	1.591.683
Deuda con entidades de crédito	(1.104.520)
Ingresos por rentas	(34.601)
Gastos financieros	45.010

Al cierre del ejercicio 2007 el Grupo posee como activos no corrientes mantenidos para la venta, la participación y el fondo de comercio correspondiente al 26,99% de la sociedad Gecina que ha quedado pendiente según el Acuerdo de Separación societaria comentado en la Nota 1. Al cierre del ejercicio 2006 el Grupo no poseía activos no corrientes mantenidos para la venta por importes significativos.

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:

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 2007 y 2006 ha ascendido a 35.578 y 30.960 miles de euros, respectivamente, se neta 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.

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:

El importe más significativo corresponde a la venta de un complejo de oficinas a los antiguos accionistas, parte del cual estaba en inmovilizado en curso, valorado a su coste de adquisición.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 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 el 25 de mayo de 2004 que afecta a dos miembros del Consejo de Administración con labores ejecutivas en la Sociedad Dominante y a los Altos Directivos de la Sociedad, que no son miembros del Consejo de Administración.

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 están relacionados con el plan estratégico. Actualmente 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 referencia a los parámetros determinados por el Grupo. Para el devengo del bono será necesario el cumplimiento del 100% de los objetivos asignados.

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.

Cada año de concesión dará lugar a un periodo de devengo de tres años. Al final del periodo de devengo se procederá a la evaluación del nivel de cumplimiento de los objetivos, y en su caso, al pago del bono:

1. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2004 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2006.
2. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2005 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2007.

- 3. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2006 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2008.
- 4. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2007 el periodo de devengo se considerará vencido el 31 de diciembre de 2009.

aa) Resultado de Actividades Interrumpidas

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas. El desglose del Resultado de Actividades Interrumpidas correspondiente a los ejercicios 2006 y 2007 es el siguiente:

Miles de Euros		
	2007	2006
Ingresos de explotación	315.251	713.182
Gastos de explotación	(67.857)	(158.764)
Resultado de explotación	247.394	554.418
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	938.176	1.341.208
Resultado antes de impuestos	1.041.710	1.819.005
Impuesto sobre las ganancias	(81.813)	147.061
Intereses minoritarios	338.729	489.266
Resultado de Actividades Interrumpidas después de impuestos	799.947	1.671.944

6. 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:

	2007	2006	Variación
Resultado neto del ejercicio (miles de euros) (*)	1.255.042	1.791.507	(536.465)
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones) (**)	100,80	101,79	(0,99)
Beneficio básico por acción (euros)	12,45	17,60	(5.15)

(*) Nota: Incluye el resultado de actividades interrumpidas (**) Nota: número medio ajustado de acciones.

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 2007 y 2006, el beneficio diluido por acción del Grupo Metrovacesa coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

7. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio

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 2007 teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2007 y 2006 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:

- Venta de promociones inmobiliarias.
- Alquileres de patrimonio en renta.
- Ventas 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.

									10	cuentas anuales consolidadas

<div>Segmentos secundarios – geográficos</div> <p>Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España y Francia.</p> <div><div>b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio</div><p>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.</p><p>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.</p><p>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.</p><p>El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.</p><p>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.</p></div>										<div>Información de segmentos principales</div> <div>Miles de Euros</div> <table><tr><th colspan="2">Venta de Promociones Inmobiliarias</th><th colspan="2">Alquileres de Patrimonio en Renta</th><th colspan="2">Ventas de Suelo</th><th colspan="2">Unidad Corporativa/Otros</th><th colspan="2">Total Grupo</th></tr><tr><th>2007</th><th>2006</th><th>2007</th><th>2006</th><th>2007</th><th>2006</th><th>2007</th><th>2006</th><th>2007</th><th>2006</th></tr><tr><td colspan="10">Ingresos:</td></tr><tr><td>Ventas externas</td><td>611.098</td><td>621.836</td><td>256.856</td><td>202.144</td><td>37.248</td><td>92.364</td><td>8.125</td><td>5.521</td><td>913.327</td><td>921.865</td></tr><tr><td>Ventas entre segmentos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>1.264</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>(1.264)</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Total ingresos</td><td>611.098</td><td>621.836</td><td>256.856</td><td>203.408</td><td>37.248</td><td>92.364</td><td>8.125</td><td>9.081</td><td>913.327</td><td>921.865</td></tr></table> <div>Miles de Euros</div> <table><tr><th colspan="2">Venta de Promociones Inmobiliarias</th><th colspan="2">Alquileres de Patrimonio en Renta</th><th colspan="2">Ventas de Suelo</th><th colspan="2">Unidad Corporativa/Otros</th><th colspan="2">Total Grupo</th></tr><tr><th>2007</th><th>2006</th><th>2007</th><th>2006</th><th>2007</th><th>2006</th><th>2007</th><th>2006</th><th>2007</th><th>2006</th></tr><tr><td colspan="10">Resultados:</td></tr><tr><td>Resultado del segmento</td><td>196.466</td><td>235.377</td><td>241.523</td><td>189.048</td><td>24.742</td><td>54.603</td><td>6.590</td><td>2.929</td><td>469.321</td><td>481.957</td></tr><tr><td>Resultado por venta de inversiones inmobiliarias</td><td>-</td><td>-</td><td>91.960</td><td>15.257</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>91.960</td><td>15.257</td></tr><tr><td>Gastos corporativos no distribuidos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>(90.739)</td><td>(75.231)</td><td>(90.739)</td><td>(75.231)</td></tr><tr><td>Amortizaciones</td><td>-</td><td>-</td><td>(1.878)</td><td>(1.753)</td><td>-</td><td>-</td><td>(5.052)</td><td>(4.743)</td><td>(6.930)</td><td>(6.496))</td></tr><tr><td>Provisiones</td><td>(201)</td><td>(615)</td><td>544</td><td>491</td><td>(1.188)</td><td>(725)</td><td>(461)</td><td>(325)</td><td>(1.306)</td><td>(1.174)</td></tr><tr><td>Resultado Neto deterioro</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>(3.298)</td><td>2.012</td><td>(3.298)</td><td>2.012</td></tr><tr><td>Participación del resultado en empresas asociadas</td><td>21.126</td><td>9.629</td><td>(757)</td><td>3.919</td><td>22.322</td><td>-</td><td>-</td><td>(487)</td><td>42.691</td><td>13.061</td></tr><tr><td>Ingresos de inversiones</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>32.725</td><td>1.969</td><td>32.727</td><td>1.969</td></tr><tr><td>Gastos financieros</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>(323.605)</td><td>(173.859)</td><td>(323.605)</td><td>(173.859)</td></tr><tr><td>Revalorización de inmuebles</td><td>-</td><td>-</td><td>484.400</td><td>487.983</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>484.400</td><td>487.983</td></tr><tr><td>Resultados antes de impuestos</td><td>217.391</td><td>244.391</td><td>815.792</td><td>206.962</td><td>45.876</td><td>53.878</td><td>(383.840)</td><td>(247.735)</td><td>695.219</td><td>745.479</td></tr><tr><td>Impuestos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>(222.001)</td><td>(130.573)</td><td>(222.001)</td><td>(130.573)</td></tr></table>										Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo		2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	Ingresos:										Ventas externas	611.098	621.836	256.856	202.144	37.248	92.364	8.125	5.521	913.327	921.865	Ventas entre segmentos	-	-	-	1.264	-	-	-	(1.264)	-	-	Total ingresos	611.098	621.836	256.856	203.408	37.248	92.364	8.125	9.081	913.327	921.865	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo		2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	Resultados:										Resultado del segmento	196.466	235.377	241.523	189.048	24.742	54.603	6.590	2.929	469.321	481.957	Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	91.960	15.257	-	-	-	-	91.960	15.257	Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(90.739)	(75.231)	(90.739)	(75.231)	Amortizaciones	-	-	(1.878)	(1.753)	-	-	(5.052)	(4.743)	(6.930)	(6.496))	Provisiones	(201)	(615)	544	491	(1.188)	(725)	(461)	(325)	(1.306)	(1.174)	Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(3.298)	2.012	(3.298)	2.012	Participación del resultado en empresas asociadas	21.126	9.629	(757)	3.919	22.322	-	-	(487)	42.691	13.061	Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	32.725	1.969	32.727	1.969	Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(323.605)	(173.859)	(323.605)	(173.859)	Revalorización de inmuebles	-	-	484.400	487.983	-	-	-	-	484.400	487.983	Resultados antes de impuestos	217.391	244.391	815.792	206.962	45.876	53.878	(383.840)	(247.735)	695.219	745.479	Impuestos	-	-	-	-	-	-	(222.001)	(130.573)	(222.001)	(130.573)
Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo																																																																																																																																																																																																																																												
2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006																																																																																																																																																																																																																																											
Ingresos:																																																																																																																																																																																																																																																				
Ventas externas	611.098	621.836	256.856	202.144	37.248	92.364	8.125	5.521	913.327	921.865																																																																																																																																																																																																																																										
Ventas entre segmentos	-	-	-	1.264	-	-	-	(1.264)	-	-																																																																																																																																																																																																																																										
Total ingresos	611.098	621.836	256.856	203.408	37.248	92.364	8.125	9.081	913.327	921.865																																																																																																																																																																																																																																										
Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo																																																																																																																																																																																																																																												
2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006																																																																																																																																																																																																																																											
Resultados:																																																																																																																																																																																																																																																				
Resultado del segmento	196.466	235.377	241.523	189.048	24.742	54.603	6.590	2.929	469.321	481.957																																																																																																																																																																																																																																										
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	91.960	15.257	-	-	-	-	91.960	15.257																																																																																																																																																																																																																																										
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(90.739)	(75.231)	(90.739)	(75.231)																																																																																																																																																																																																																																										
Amortizaciones	-	-	(1.878)	(1.753)	-	-	(5.052)	(4.743)	(6.930)	(6.496))																																																																																																																																																																																																																																										
Provisiones	(201)	(615)	544	491	(1.188)	(725)	(461)	(325)	(1.306)	(1.174)																																																																																																																																																																																																																																										
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(3.298)	2.012	(3.298)	2.012																																																																																																																																																																																																																																										
Participación del resultado en empresas asociadas	21.126	9.629	(757)	3.919	22.322	-	-	(487)	42.691	13.061																																																																																																																																																																																																																																										
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	32.725	1.969	32.727	1.969																																																																																																																																																																																																																																										
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(323.605)	(173.859)	(323.605)	(173.859)																																																																																																																																																																																																																																										
Revalorización de inmuebles	-	-	484.400	487.983	-	-	-	-	484.400	487.983																																																																																																																																																																																																																																										
Resultados antes de impuestos	217.391	244.391	815.792	206.962	45.876	53.878	(383.840)	(247.735)	695.219	745.479																																																																																																																																																																																																																																										
Impuestos	-	-	-	-	-	-	(222.001)	(130.573)	(222.001)	(130.573)																																																																																																																																																																																																																																										

Miles de Euros

Venta de Promociones Inmobiliarias			Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa/Otros		Total Grupo	
2007	2006		2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Otra información:										
Adiciones de activos fijos (*)	-	-	2.665.617	1.866.377	-	-	-	-	2.665.617	1.866.377
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	3.298	2.012	-	-	-	-	3.298	2.012
Balance de situación										
Principales activos:										
Activos corrientes	888.729	1.782.353	-	-	799.149	37.323	-	-	1.687.878	1.819.676
Activos no corrientes	-	-	6.083.044	14.024.385	-	-	57.309	21.355	6.140.353	14.045.740
Deuda financiera:										
Pasivos corrientes	226.028	280.068	1.347.029	57.911	85.498	-	272.982	801.044	1.931.537	1.139.023
Pasivos no corrientes	-	-	1.761.012	2.003.666	-	-	3.571.146	5.027.365	5.332.158	7.031.031

(*) Incluye principalmente inversiones.

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

Miles de Euros

	Ventas		Activos Totales		Adiciones de Activos Fijos	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
España	876.052	918.680	7.658.927	6.850.494	744.427	478.261
Francia	-	-	2.185.986	11.649.852	-	1.388.116
Reino Unido	34.601	-	1.438.463	-	1.591.683	-
Alemania	713	-	361.777		329.192	
Resto	1.960	3.185	38.082	45.863	315	-
	913.327	921.865	11.683.236	18.546.209	2.665.617	1.866.377

8. FONDO DE COMERCIO

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado a lo largo de los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

Miles de Euros

Entidades fusionadas		Entidades consolidadas			
	Inmobiliaria Zabálburu/ Decasa y M. Titular	Grupo Gecina	Monteburgos	MVC Koenigsallee Immobilien (I-V) KG	Total
Coste -					
Saldos al 1 de enero de 2006	16.151	236.513	-	-	252.664
Altas	-	-	-	-	-
Bajas	-	(797)	-	-	(797)
Deterioros	-	-	-	-	-
Otros traspasos	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	16.151	235.716	-	-	251.867
Altas	-	-	46.192	32.798	78.990
Bajas	-	(142.627)	-	-	(142.627)
Deterioros	-	-	-	-	-
Traspasos	-	(93.089)	-		(93.089)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	16.151	-	46.192	32.798	95.141
Pérdidas por deterioro -					
Al 31 de diciembre de 2006	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2007	-	-	-	-	-

No han existido movimientos que hayan afectado a las pérdidas por deterioro de este epígrafe en los ejercicios 2007 y 2006. 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.) (véase Nota 5.a).

El fondo de comercio asociado a Gecina se originó en el ejercicio 2005, como consecuencia de la adquisición del 68,54% del citado grupo inmobiliario francés, por la Sociedad Dominante del Grupo, Metrovacesa, S.A. (véase Nota 2.h).

En el ejercicio 2007, el fondo de comercio de la sociedad Gecina se ha dado de baja de manera proporcional a la venta de la participación del 41,36% de dicha sociedad que ha ascendido a 142.627 miles de euros. El resto del fondo de comercio por importe de 93.089 correspondiente a la participación del 26,99% que aún posee la Sociedad Dominante, se ha reclasificado a la partida de "Activos mantenidos para la venta" con motivo del compromiso de venta a corto plazo de dicha participación.

Miles de Euros		
Asignación del precio de compra	2007	
	Königsallee	Monteburgos
Coste de la combinación de negocios	145.179	264.272
Valor teórico contable de la participación adquirida	18.079	617
Diferencia	127.100	263.655
Asignación de valor razonable:		
Inversiones Inmobiliarias	110.774	-
Inmovilizado en curso	-	263.655
Total plusvalías asignadas	110.774	263.655
Impuesto diferido	16.006	46.192
Importe atribuible a socios externos en la asignación de plusvalías	466	-
Fondo de comercio (Nota 8)	32.798	46.192
Total plusvalía neta	127.100	263.655

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad Dominante, las previsiones de resultados y flujos de caja descontados atribuibles al Grupo de estas sociedades soportan adecuadamente el valor de los fondos de comercio registrados.

9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

	Miles de Euros	
	2007	2006
Concesiones administrativas	4.660	6.791
Aplicaciones informáticas	22.828	23.106
Total bruto	27.488	29.897
De los que:		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	27.488	29.897
Combinaciones de negocios	-	-
Menos:		
Amortización acumulada	(16.196)	(17.872)
Pérdidas por deterioro	-	-
Total amortización	(16.196)	(17.872)
Total neto	11.292	12.025

	<i>Miles de Euros</i>												
	Con Vida Útil Definida												
		Concesiones Administrativas	Aplicaciones Informáticas				Total						
Coste:													
SalDOS al 1 de enero de 2006					6.809	19.719	26.528						
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación					-	-	-						
Adiciones					-	3.387	3.387						
Retiros					(18)	-	(18)						
Traspasos					-	-	-						
SalDOS al 31 de diciembre de 2006					6.791	23.106	29.897						
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación					(2.106)	(5.699)	(7.805)						
Adiciones					-	5.426	5.426						
Retiros					(25)	(5)	(30)						
Traspasos					-	-	-						
SalDOS al 31 de diciembre de 2007					4.660	22.828	27.488						
Amortización acumulada:													
SalDOS al 1 de enero de 2006					(677)	(13.291)	(13.968)						
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación					-	-	-						
Dotaciones					(216)	(3.688)	(3.904)						
Retiros					-	-	-						
Traspasos					-	-	-						
SalDOS al 31 de diciembre de 2006					(893)	(16.979)	(17.872)						
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación					399	5.419	5.818						
Dotaciones					(79)	(4.069)	(4.148)						
Retiros					2	4	6						
Traspasos													
SalDOS al 31 de diciembre de 2007					(571)	(15.625)	(16.196)						
Pérdidas por deterioro:													
Al 31 de diciembre de 2006					-	-	-						
Al 31 de diciembre de 2007					-	-	-						
Activo inmaterial neto:													
SalDOS al 31 de diciembre de 2006					5.898	6.127	12.025						
SalDOS al 31 de diciembre de 2007					4.089	7.203	11.292						

<i>(continuación)</i>				
<i>Miles de Euros</i>				
	Inmuebles para Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2006	(1.071)	(10.396)	-	(11.467)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(1.475)	(2.020)	-	(3.495)
Retiros	40	1.618	-	1.658
Traspasos	-	92	-	92
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(2.506)	(10.706)	-	(13.212)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	2.397	2.982	-	5.379
Dotaciones	(23)	(973)	-	(996)
Retiros	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(132)	(8.697)	-	(8.829)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2006	-	(1.910)	(1.300)	(3.211)
Al 31 de diciembre de 2007	-	(1.910)	(4.598)	(6.508)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2006	80.152	11.970	1.297.914	1.390.036
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.236	9.673	921.965	932.874
Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2007 y 2006 son los siguientes:				
<i>Miles de Euros</i>				
	2007	2006		
Saldo inicial	(3.210)	(17.111)		
Dotaciones con cargo a resultados	(3.298)	(2.012)		
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	11.888		
Saldo final	(6.508)	(3.211)		

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el coste de los solares en el epígrafe “Inmuebles para uso propio” ascendía a 229 y 26.411 miles de euros, respectivamente.
Las adiciones en España más significativas registradas durante el ejercicio 2007 en el epígrafe de “Inmovilizado en curso” se corresponden a la compra de un suelo en la avenida de Burgos (Madrid) por importe de 263.654 miles de euros, las inversiones realizadas en las obras de construcción del Parque Empresarial Adequa (donde se ubicará la sede de Renault) en la Avenida de Burgos (Madrid) con una inversión en el ejercicio de 43.500 miles de euros, a la adquisición de dos solares para proyectos de oficinas en Valdebebas (Madrid) por un importe de 107.091 miles de euros, y a la adquisición de un solar en Josefa Valcárcel (Madrid) por importe de 29.073 miles de euros.
En este ejercicio 2007, como adición fuera de España se ha incluido por importe de 17.588 miles de euros un derecho de uso de 250 años de duración sobre el complejo Walbrook Square, situado en la City de Londres, para su derribo y construcción de una nueva construcción de cuatro edificios con una superficie alquilable de 88.000 m² debido a la entrada de la sociedad alemana Mchg Phillippen Beheer Bv.
En el ejercicio 2007, se ha producido la venta de varios inmuebles en curso a la sociedad “Bami Newco, S.A” que está controlada por los Señores Rivero y Soler (antiguos accionistas de Metrovacesa), en virtud del Acuerdo de Separación societaria comentado en la Nota 1. Por dicha operación se ha registrado una plusvalía de 92.000 miles de euros (véase Nota 5.y).
Los retiros por modificación del perímetro se corresponden íntegramente a la salida de la sociedad francesa Gecina por importe de 789.620 miles de euros según el Acuerdo de Separación societaria comentado en Nota 1.
Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existían compromisos de compra por un importe de 503.056 y 1.142.039 miles de euros respectivamente, existiendo al mismo tiempo pagos por 61.614 miles de euros a cierre del ejercicio 2007, registrados como “Anticipos” en el epígrafe de “Inmovilizaciones materiales” y 12.723 miles de euros en el ejercicio pasado registrados como “Anticipos a proveedores” en el epígrafe de “Existencias” del balance de situación consolidado (véase Nota 15). Adicionalmente, en el epígrafe “Anticipos” se registran otras entregas a cuenta que en 2007 ascienden a 11.106 miles de euros.
Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del inmovilizado material en curso durante los ejercicios 2007 y 2006 han ascendido a 17.855 miles de euros y 17.969 miles de euros, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 no existían elementos totalmente amortizados por importes significativos.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2007 y 2006 ha sido el siguiente:

	Coste	Amortización	Neto
Saldos al 1 de enero de 2006	11.521.372	(10.532)	11.510.840
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	1.053.676	(1.908)	1.051.768
Retiros	(627.553)	3.411	(624.142)
Traspasos	188.332	-	188.332
Variación valor de los activos	1.829.191	-	1.829.191
Saldos al 31 de diciembre de 2006	13.965.018	(9.029)	13.955.989
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	(10.211.992)	-	(10.211.992)
Adiciones	2.027.374	(1.783)	2.025.591
Retiros	(294.569)	8	(294.561)
Traspasos	112.576	-	112.576
Variación valor de los activos	484.317	-	484.317
Saldos al 31 de diciembre de 2007	6.082.724	(10.804)	6.071.920

En el ejercicio 2007, la adquisición de inversión inmobiliaria más significativa en España se debe a la adquisición de un edificio en Arturo Soria (Madrid) por un importe de 39.375 miles de euros.

En el ejercicio 2006 los traspasos más significativos se deben a la finalización de las obras en el Parque Empresarial Las Tablas en Madrid con una inversión total de 44.995 miles de euros; de las tres fases que componen el Parque Empresarial 22@ en Barcelona por importe de 47.329 miles de euros, la finalización y puesta en explotación del Hotel Paseo del Arte en Madrid y de los Centros Comerciales La Vital (Gandia) y Thader (Murcia) que suponen unas inversiones totales, hasta el momento del traspaso, de 34.279, 29.434 y 58.984 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, en Francia, se han finalizado las obras en la 159, Avenue Charles de Gaulle en Neuilly por un importe de 22.712 miles de euros así como las oficinas situadas en 122, Avenue Générale Leclerc en Boulogne-Billancourt por un importe de 36.637 miles de euros. Por otro lado, edificios como 96/104, Avenue Charles de Gaulle y 66, Avenue Marceau han pasado a considerarse edificios en rehabilitación y por tanto se han traspasado de inversiones inmobiliarias a inmovilizado en curso por importe de 113.680 miles de euros.

En el ejercicio 2006, las ventas de inmuebles para arrendamiento han generado un resultado por importe de 15.257 miles de euros recogido en el epígrafe “Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (se ha excluido el resultado

aportado en dicho año por la sociedad participada Gecina que ascendió a un importe de 144.823 miles de euros). La desinversión principal en 2006 fue la venta del 50% restante del Edificio España y el Edificio Avanzit.

En el ejercicio 2007, se ha producido la venta de varios inmuebles en arrendamiento a la sociedad “Bami Newco, S.A” que está controlada por los Señores Rivero y Soler (antiguos accionistas de Metrovacesa), en virtud del Acuerdo de Separación societaria comentado en la Nota 1.

Según se indica en la Nota 5.d y como consecuencia de la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) en el ejercicio 2001 se asignaron determinadas plusvalías a inmuebles, incorporadas con motivo de la mencionada fusión, por un importe de 99.468 miles de euros. Como consecuencia de la aplicación del criterio de valor razonable establecido en la NIC 40 para valorar las inversiones inmobiliarias, las mencionadas plusvalías dejan de amortizarse desde la fecha de primera aplicación de este criterio, 31 de diciembre de 2004, siendo su coste y valor neto contable en ese momento de 61.451 y 60.048 miles de euros respectivamente. El epígrafe “Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias” incluye el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías asignadas a los activos (véase Nota 23).

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, existían activos inmobiliarios por un importe de 5.252.531 y 2.528.075 miles de euros, respectivamente hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascendían a 3.108.040 y 2.061.575 miles de euros respectivamente (véase Nota 20.a). El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

El valor razonable al que se registran las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006, está calculado en función de tasaciones realizadas en 2006 por CB Richard Ellis., Foncier Expertise, Catella Valuation Advisors y Atis Real State y en 2007 por Atis Real State, tasadores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 5.d).

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 2007 y 2006, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 256.856 y 770.503 miles de euros respectivamente y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 15.333 y 73.161 miles de euros, respectivamente. Los mencionados importes de 2006 incluyen los correspondientes al subgrupo Gecina.

Las obligaciones contractuales para la adquisición de inversiones inmobiliarias se detallan en la Nota 10 de la memoria consolidada, ya que estas inversiones se registran como “Inmovilizado en curso” hasta su puesta en explotación. Por otro lado, no existe al cierre del ejercicio ninguna obligación contractual por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

En cuanto a las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, los datos más significativos al 31 de diciembre de 2007 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	5,5	6.385	107	586	31
Saldos al 31 de diciembre de 2007	10	5,5	6.385	107	586	31

(*) Los siguientes contratos de arrendamiento financiero han sido amortizados anticipadamente durante el 2007, lo que explica el desajuste entre las cuotas y duración pendiente de los mismos.

La tasa de ocupación sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se situaba al 31 de diciembre de 2007 y 2006 en el 94,6% y 95,9%, respectivamente.

En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, se distribuye de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2007 y 2006, respectivamente:

Metros Cuadrados						
31-12-06	Madrid	Barcelona	París	Lyon	Otros	Total
Oficinas	459.822	36.532	974.142	46.953	18.845	1.536.294
Centros comerciales	64.968	59.377	-	-	140.833	265.178
Hoteles	54.376	3.683	3.471	-	176.229	237.759
Viviendas	56.185	147	1.024.782	135.941	28.020	1.245.075
Locales comerciales	35.362	5.751	-	7.840	14.583	63.536
Aparcamientos	316.345	29.212	-	-	67.465	413.022
Naves industriales	3.850	500	186.274	109.854	376.693	677.171
Residencias	-	-	-	1.911	5.771	7.682
Otros	-	-	18.437	-	107.512	125.949
Superficie total	990.908	135.202	2.207.106	302.499	935.951	4.571.666
% Peso	21,67%	2,96%	48,28%	6,62%	20,47%	100,00%

<div>Metros Cuadrados</div> <table><tr><th>31-12-07</th><th>Madrid</th><th>Barcelona</th><th>Londres</th><th>Guadalajara</th><th>Otros</th><th>Total</th></tr><tr><td>Oficinas</td><td>432.654</td><td>53.535</td><td>76.126</td><td>-</td><td>79.737</td><td>642.052</td></tr><tr><td>Centros comerciales</td><td>64.968</td><td>59.377</td><td>-</td><td>-</td><td>140.919</td><td>265.264</td></tr><tr><td>Hoteles</td><td>60.546</td><td>4.683</td><td>-</td><td>-</td><td>94.711</td><td>159.940</td></tr><tr><td>Viviendas</td><td>53.981</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>17.345</td><td>71.326</td></tr><tr><td>Locales comerciales</td><td>33.634</td><td>5.751</td><td>-</td><td>-</td><td>20.929</td><td>60.314</td></tr><tr><td>Aparcamientos</td><td>293.325</td><td>28.212</td><td>28.369</td><td>-</td><td>62.001</td><td>411.907</td></tr><tr><td>Naves industriales</td><td>3.850</td><td>3.573</td><td>-</td><td>173.961</td><td>-</td><td>181.384</td></tr><tr><td>Residencias</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>7.682</td><td>7.682</td></tr><tr><td>Otros</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>912</td><td>912</td></tr><tr><td>Superficie total</td><td>942.958</td><td>155.131</td><td>104.495</td><td>173.961</td><td>424.236</td><td>1.800.781</td></tr><tr><td>% Peso</td><td>52,36%</td><td>8,61%</td><td>5,80%</td><td>9,67%</td><td>23,56%</td><td>100,00%</td></tr></table>							31-12-07	Madrid	Barcelona	Londres	Guadalajara	Otros	Total	Oficinas	432.654	53.535	76.126	-	79.737	642.052	Centros comerciales	64.968	59.377	-	-	140.919	265.264	Hoteles	60.546	4.683	-	-	94.711	159.940	Viviendas	53.981	-	-	-	17.345	71.326	Locales comerciales	33.634	5.751	-	-	20.929	60.314	Aparcamientos	293.325	28.212	28.369	-	62.001	411.907	Naves industriales	3.850	3.573	-	173.961	-	181.384	Residencias	-	-	-	-	7.682	7.682	Otros	-	-	-	-	912	912	Superficie total	942.958	155.131	104.495	173.961	424.236	1.800.781	% Peso	52,36%	8,61%	5,80%	9,67%	23,56%	100,00%		
31-12-07	Madrid	Barcelona	Londres	Guadalajara	Otros	Total																																																																																						
Oficinas	432.654	53.535	76.126	-	79.737	642.052																																																																																						
Centros comerciales	64.968	59.377	-	-	140.919	265.264																																																																																						
Hoteles	60.546	4.683	-	-	94.711	159.940																																																																																						
Viviendas	53.981	-	-	-	17.345	71.326																																																																																						
Locales comerciales	33.634	5.751	-	-	20.929	60.314																																																																																						
Aparcamientos	293.325	28.212	28.369	-	62.001	411.907																																																																																						
Naves industriales	3.850	3.573	-	173.961	-	181.384																																																																																						
Residencias	-	-	-	-	7.682	7.682																																																																																						
Otros	-	-	-	-	912	912																																																																																						
Superficie total	942.958	155.131	104.495	173.961	424.236	1.800.781																																																																																						
% Peso	52,36%	8,61%	5,80%	9,67%	23,56%	100,00%																																																																																						
<div>12. SOCIEDADES DEPENDIENTES</div> <p>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).</p>																																																																																												
<div>13. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS Y NEGOCIOS DE GESTIÓN CONJUNTA</div> <div>a) Inversiones a empresas asociadas</div> <p>Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:</p>																																																																																												
<div>Miles de Euros</div> <table><tr><th></th><th>2007</th><th>2006</th></tr><tr><td>Promociones Residenciales Sofetral, S.A.</td><td>1.996</td><td>2.216</td></tr><tr><td>Espacios del Norte, S.A.</td><td>(5)</td><td>176</td></tr><tr><td>Nova Cala Villajoyosa, S.A.</td><td>-</td><td>314</td></tr><tr><td>Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.</td><td>24.574</td><td>97</td></tr><tr><td>L'Esplai Valencia, S.A.</td><td>214</td><td>404</td></tr><tr><td>Valdicsa, S.A.</td><td>1.383</td><td>1.031</td></tr><tr><td>Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.</td><td>1.924</td><td>2.227</td></tr><tr><td>Grupo Planiger</td><td>5.964</td><td>6.378</td></tr><tr><td>Grupo Asturcontinental</td><td>2.257</td><td>1.680</td></tr><tr><td>Campus Patrimonial, S.A.</td><td>6.357</td><td>6.724</td></tr></table>								2007	2006	Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.996	2.216	Espacios del Norte, S.A.	(5)	176	Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	314	Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	24.574	97	L'Esplai Valencia, S.A.	214	404	Valdicsa, S.A.	1.383	1.031	Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.924	2.227	Grupo Planiger	5.964	6.378	Grupo Asturcontinental	2.257	1.680	Campus Patrimonial, S.A.	6.357	6.724																																																					
	2007	2006																																																																																										
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.996	2.216																																																																																										
Espacios del Norte, S.A.	(5)	176																																																																																										
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	314																																																																																										
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	24.574	97																																																																																										
L'Esplai Valencia, S.A.	214	404																																																																																										
Valdicsa, S.A.	1.383	1.031																																																																																										
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.924	2.227																																																																																										
Grupo Planiger	5.964	6.378																																																																																										
Grupo Asturcontinental	2.257	1.680																																																																																										
Campus Patrimonial, S.A.	6.357	6.724																																																																																										
<div>(continuación)</div> <div>Miles de Euros</div> <table><tr><th></th><th>2007</th><th>2006</th></tr><tr><td>Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.</td><td>2.859</td><td>2.712</td></tr><tr><td>Grupo Promociones Coto de los Ferranes</td><td>14.649</td><td>14.724</td></tr><tr><td>Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.</td><td>21.743</td><td>18.305</td></tr><tr><td>Planiger Milenium, S.A.</td><td>722</td><td>687</td></tr><tr><td>Globalmet, S.A.</td><td>13.767</td><td>786</td></tr><tr><td>Promociones Vallebramen, S.L.</td><td>15.407</td><td>15.654</td></tr><tr><td>Resiter Integral, S.A.</td><td>64</td><td>57</td></tr><tr><td>Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)</td><td>362</td><td>361</td></tr><tr><td>Margen Derecha, S.L.</td><td>5.494</td><td>5.494</td></tr><tr><td>Fuencarral Arupanorte, S.L(antigua Alqlunia13, S.L).</td><td>2.563</td><td>2.518</td></tr><tr><td>Sofco (Grupo Gecina)</td><td>-</td><td>53.641</td></tr><tr><td>Total bruto</td><td>122.294</td><td>136.186</td></tr><tr><td>Total neto</td><td>122.294</td><td>136.186</td></tr></table>								2007	2006	Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	2.859	2.712	Grupo Promociones Coto de los Ferranes	14.649	14.724	Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	21.743	18.305	Planiger Milenium, S.A.	722	687	Globalmet, S.A.	13.767	786	Promociones Vallebramen, S.L.	15.407	15.654	Resiter Integral, S.A.	64	57	Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	362	361	Margen Derecha, S.L.	5.494	5.494	Fuencarral Arupanorte, S.L(antigua Alqlunia13, S.L).	2.563	2.518	Sofco (Grupo Gecina)	-	53.641	Total bruto	122.294	136.186	Total neto	122.294	136.186																																												
	2007	2006																																																																																										
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	2.859	2.712																																																																																										
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	14.649	14.724																																																																																										
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	21.743	18.305																																																																																										
Planiger Milenium, S.A.	722	687																																																																																										
Globalmet, S.A.	13.767	786																																																																																										
Promociones Vallebramen, S.L.	15.407	15.654																																																																																										
Resiter Integral, S.A.	64	57																																																																																										
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	362	361																																																																																										
Margen Derecha, S.L.	5.494	5.494																																																																																										
Fuencarral Arupanorte, S.L(antigua Alqlunia13, S.L).	2.563	2.518																																																																																										
Sofco (Grupo Gecina)	-	53.641																																																																																										
Total bruto	122.294	136.186																																																																																										
Total neto	122.294	136.186																																																																																										
<p>Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2007 y 2006 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:</p>																																																																																												
<div>Miles de Euros</div> <table><tr><th></th><th>2007</th><th>2006</th></tr><tr><td>Saldo inicial</td><td>136.186</td><td>72.593</td></tr><tr><td>Variación del perímetro</td><td>(53.955)</td><td>53.637</td></tr><tr><td>Participación en resultados del ejercicio</td><td>42.692</td><td>13.061</td></tr><tr><td>Otros movimientos</td><td>829</td><td>518</td></tr><tr><td>Dividendos</td><td>(3.458)</td><td>(3.623)</td></tr><tr><td>Saldo final</td><td>122.294</td><td>136.186</td></tr></table>								2007	2006	Saldo inicial	136.186	72.593	Variación del perímetro	(53.955)	53.637	Participación en resultados del ejercicio	42.692	13.061	Otros movimientos	829	518	Dividendos	(3.458)	(3.623)	Saldo final	122.294	136.186																																																																	
	2007	2006																																																																																										
Saldo inicial	136.186	72.593																																																																																										
Variación del perímetro	(53.955)	53.637																																																																																										
Participación en resultados del ejercicio	42.692	13.061																																																																																										
Otros movimientos	829	518																																																																																										
Dividendos	(3.458)	(3.623)																																																																																										
Saldo final	122.294	136.186																																																																																										
<p>El 14 de junio de 2006 el Grupo (a través del Grupo Gecina) adquirió una participación del 90,52% en la sociedad Sofco, incrementándose a lo largo del año hasta un 97,12%. Al 31 de diciembre de 2006 la participación sobre la mencionada sociedad se situó en un 38%, tras la venta de un 59,13%, consolidándose por el método de la participación. La principal variación del perímetro durante el ejercicio 2007 se debe por tanto a la salida de Sofco del perímetro de consolidación con motivo de la venta de Gecina en el ejercicio según el Acuerdo de Separación societaria comentada en la Nota 1.</p>																																																																																												

Los principales saldos con empresas asociadas son los siguientes:

Miles de Euros				
Saldo Deudor (Nota 14)				
2007		2006		
	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	135	19	435	76
Grupo Pegesa	-	175	-	175
Fuencarral Agrupanorte, S L (Alqlunia 13, S.L.)	4.620	-	2.940	-
Promociones Vallebramen, S.L.	6.095	215	3.000	30
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	3.000	208	3.000	79
SCI Beaugrenelle	-	-	20.381	-
Espacios del Norte, S.A	65	-	-	-
	13.915	617	29.756	360

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 2007 y 2006:

Miles de Euros		
	2007	2006
Activo	223.156	411.679
Pasivo	(150.747)	(336.224)
Fondos propios	(72.409)	(75.455)
Importe neto de la cifra de negocios	(10.957)	(74.817)
Resultado	(20.059)	(14.200)

Estas sociedades se dedican, en su mayoría, al desarrollo de promociones inmobiliarias.

b) Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que las sociedades del Grupo ejercen el control conjuntamente con otros socios ajenos al mismo. Estos negocios se han consolidado por integración proporcional, tal como se indica en la Nota 2.f de la presente Memoria. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en entidades que adoptan distintas formas jurídicas.

A continuación, se presentan las principales magnitudes de los negocios de gestión conjunta que están comprendidas en los diferentes epígrafes del balance y cuenta de resultados consolidados adjuntos, en proporción a la participación de los mismos, al 31 de diciembre de 2007 y 2006:

Miles de Euros		
	2007	2006
Activo	328.488	216.825
Pasivo	(210.852)	(162.957)
Fondos propios	(117.635)	(53.868)
Importe neto de la cifra de negocios	(120.476)	(9.818)
Resultado	(45.378)	(1.563)

14. 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				
	2007		2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros para negociación	-	152.743	-	300.236
Activos financieros mantenidos a vencimiento	151.413	12.091	133.682	20.369
Activos financieros disponibles para la venta	6.182	-	6.182	-
Total bruto	157.595	164.834	139.864	320.605
Pérdidas por deterioro	(119)	-	(123)	-
Total neto	157.476	164.834	139.741	320.605

Activos financieros para negociación

El detalle al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

Miles de Euros		
	2007	2006
Valor razonable:		
Instrumentos financieros con efecto en resultados	-	45.592
Valores de renta fija	152.743	254.644
	152.743	300.236

En el ejercicio 2006, los instrumentos financieros con efecto en resultados eran activos financieros a valor razonable aportados por el Grupo Gecina, que en su totalidad se correspondían con el valor razonable de instrumentos financieros de dicho subgrupo.

Las inversiones detalladas anteriormente representan, fundamentalmente, a inversiones a corto plazo en bonos del estado o en otros instrumentos financieros por colocación de puntas de tesorería, como eurodepósitos, fondos de inversión y pagarés oro, que ofrecen al Grupo la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por intereses y/o ganancias procedentes de su eventual realización y se encuentran valorados a su valor razonable.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

Miles de Euros				
2007			2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 13)	13.915	617	29.756	360
Otros créditos	33.192	1.184	3.173	9.060
Fianzas y depósitos constituidos	30.380	232	28.217	1.433
Inversiones financieras temporales en capital	3.434	-	3.627	599
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	70.492	-	68.909	-
Otros	-	10.058	-	8.917
	151.413	12.091	133.682	20.369

El epígrafe “Otros créditos” corresponden básicamente a un crédito concedido a la entidad vinculada Sacresa, S.A. con motivo de las operaciones pendientes al 31 de diciembre de 2007 sobre el Acuerdo de Separación societaria (véase Nota 1).

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	Volca Inmuebles, S.L.	Otras	Total
Coste:						
Saldos al 1 de enero de 2006	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182

Provisión:						
Saldos al 1 de enero de 2006	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	-	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	4	4
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	-	-	-	-	(119)	(119)

Activos financieros disponibles para la venta:						
Saldos al 31 de diciembre de 2006	226	1.695	1.950	1.782	406	6.063
Saldos al 31 de diciembre de 2007	226	1.695	1.950	1.782	406	6.063

La provisión existente al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponde al 100% de la participación en la sociedad Look & Find por importe de 123 miles de euros.

15. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Solares y terrenos	836.608	744.193
Obra en curso de construcción	686.201	881.201
Inmuebles terminados	125.487	55.034
Anticipos a proveedores	17.724	74.451
Menos- Pérdidas por deterioro	(5.718)	(5.744)
	1.660.302	1.749.135

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

Miles de Euros						
2007				2006		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Andalucía	190.275	187.451	32.258	182.103	194.662	19.791
Asturias y Cantabria	244	222	2.110	4.159	20.493	1.414
Baleares	-	-	-	-	-	145
Castilla la Mancha	11.131	32.132	1.796	5.610	35.643	292
Castilla y León	70.856	45.189	14.671	70.218	52.064	3.840
Cataluña	116.615	123.440	28.665	86.349	147.333	8.651
Galicia	24.091	-	1.133	23.213	3.289	2.769
Levante	176.664	178.270	29.254	139.851	213.379	14.558
Lisboa	4	495	2.219	-	1.238	2.824
Madrid	169.376	102.200	6.133	157.237	167.147	224
Murcia	77.352	10.210	5.339	75.453	31.376	526
País Vasco	-	6.592	1.909	-	14.577	-
	836.608	686.201	125.487	744.193	881.201	55.034

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 2007 y 2006 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 2007 y 2006 ha sido de 32.430 y 34.249 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen activos en existencias por un valor contable total de 313.010 y 338.054 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 2007 y 2006 ascienden a 311.526 y 280.068 miles de euros, respectivamente (véase Nota 20.a).

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen compromisos de venta de diferentes solares por importe de 16.137 y 6.520 miles de euros, respectivamente de los cuales 6.909 y 948 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a 592.286 y 910.775 miles de euros respectivamente, de los cuales 112.064 y 185.136 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 1.277 y 2.399 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 77.977 y 137.707 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, por importe de 116.183 y 127.167 miles de euros, de los cuales 13.218 y 15.424 miles de euros respectivamente se han materializado en pagos, registrándose en la rúbrica “Anticipos a proveedores” del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado. Asimismo se han desembolsado durante el ejercicio 2007 37.224 miles de euros, registrados bajo esta misma rúbrica, por compras realizadas pendientes de elevación a público. Finalmente en este epígrafe se recogen anticipos por compromisos de compra de inmovilizado del ejercicio 2006 por importe de 6.161 miles de euros (véase Nota 10).

Adicionalmente, en el epígrafe “Anticipos a proveedores” se registran otras entregas a cuenta que en 2007 y 2006 ascendían a 4.417 y 4.925 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006, calculado en función de las tasaciones realizadas en 2006 por Tasaciones Hipotecarias, S.A. y en 2007 por Atis Real State, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.355.710 y 3.282.733 miles de euros, respectivamente.

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 utilizará 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 calculará 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 tenga en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada deberá ser incrementada en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

16. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	Miles de Euros	
	2007	2006
Cientes y efectos comerciales a cobrar	89.339	91.895
Arrendatarios	11.124	68.396
Empresas asociadas, deudores	-	2
Deudores varios	14.622	121.212
Provisiones	(4.676)	(20.614)
	110.409	260.891

En el epígrafe de "Deudores varios" al 31 de diciembre de 2006 se recogía, fundamentalmente, la cuenta a cobrar por la venta del 59,13% de Sofco (filial del Grupo Gecina) por un importe de 91.246 miles de euros que ha salido del perímetro de consolidación a la vez que su matriz, la sociedad francesa Gecina.

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.

17. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

18. CAPITAL Y RESERVAS

Con fecha 26 de junio de 2006 se aprobó en la Junta General de Accionistas una ampliación de capital liberada, de una acción nueva por cada 20 acciones antiguas, con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.634 miles de euros. Se inscribió el 26 de enero de 2007.

Igualmente en la Junta General de Accionistas del 28 de Junio de 2007, se aprobó una ampliación del capital con una prima de emisión de 81,71 euros por acción para proporcionar las reservas suficientes para ejecutar la reducción de capital social mediante la adquisición de acciones

propias, comentada anteriormente. Esta ampliación se completó con un total de 6.808.894 acciones por un importe de 10.212 miles de euros el 13 de noviembre de 2007.

Al 31 de diciembre de 2007, 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 2007, 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.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores al 31 de diciembre de 2007, son los siguientes:

Denominación Social del Accionista	Directas	Acciones Indirectas	Total	% del Capital
Grupo Sanahuja.	-	49.115.925	49.115.925	70,51%
ING Group .	-	4.665.192	4.665.192	6,70%
Citigroup Global Markets Limited	3.134.406	-	3.134.406	4,50%
Credit Suisse Group	-	3.387.578	3.387.578	4,86%
Total	3.134.406	57.168.695	60.303.101	86.58%

El detalle de las participaciones indirectas de estos accionistas se muestra a continuación:

Nombre o Denominación Social del Titular Directo de la Participación	Nº Acciones Indirectas	% Participación en Metrovacesa
Grupo Sanahuja		
Sacresa Terrenos Promoción,S.L	5.729.396	8,23%
Cresa Patrimonial, S.L	37.269.487	53,51%
Grupo de Empresas HC, s.a	5.347.156	7,68%
Undertake Options, S.L	769.886	1,11%
ING Group N.V		
ING Bank N.V	4.102.590	5,89%
Otras participaciones	562.602	0,81%

(continuación)

Nombre o Denominación Social del Titular Directo de la Participación	Nº Acciones Indirectas	% Participación en Metrovacesa
Credit Suisse Group		
Credit Suisse Securities (Europe) Limited	3.359.697	4,82%
Otras participaciones indirectas	27.881	0,04%

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 26 de junio de 2006, se acordó facultar al Consejo de Administración, que a su vez podría delegar en la Comisión Ejecutiva, tan ampliamente como en derecho fuera necesario, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la citada Junta, en la cantidad máxima de 76.000 miles de euros, cifra inferior a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y, por consiguiente, dar nueva redacción al artículo 3º de los Estatutos Sociales relativo al capital. Asimismo, se facultó al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Igualmente, en la referida Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2006, se aprobó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el régimen general sobre emisión de obligaciones, en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, y aplicando lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de emitir valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, así como “warrants” sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad Dominante, en una o en varias veces, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del mencionado acuerdo, por un importe máximo de 1.000.000 miles de euros.

b) Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

En el ejercicio 2007, la ampliación llevada a cabo se ha realizado con una prima de emisión de 81,71 euros por acción, lo que ha supuesto un aumento de este epígrafe en 556.357 miles de euros.

c) Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 se incluyen, entre otras:

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, 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 2007 y 2006 ascendía a 30.537 miles de euros respectivamente, alcanzando el 20% del capital social al 31 de diciembre de 2007, por lo que en la propuesta de distribución de resultados no se destina importe alguno a esta partida.

Reserva de revalorización

La reserva de revalorización constituye la contrapartida de la actualización del valor de los activos de la Sociedad Dominante, en el marco de la Ley 76/80 sobre Régimen Fiscal de Fusiones y Adquisiciones de Empresas aprobada por la Orden de 21 de junio de 1989 del Ministerio de Economía y Hacienda, neta del Impuesto sobre sociedades correspondiente. Esta reserva tiene la consideración de libre disposición.

El importe de esta reserva ascendía a 6.530 miles al 31 de diciembre de 2006 y ha mantenido el mismo saldo al 31 de diciembre de 2007.

Reserva para acciones de la Sociedad Dominante

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 79.3, la Sociedad Dominante debe establecer con cargo a reservas voluntarias una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias de la Sociedad Dominante en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas (véase Nota 5.I). Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen dichas reservas por importes de 968 y 2.070 miles de euros, equivalentes al importe de las 13.413 y 27.376 acciones que posee la Sociedad Dominante.

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.

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.

Por otra parte, de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. revalorizó sus activos surgiendo una reserva de revalorización. Dado que la fusión de dicha sociedad con Bami se realizó aplicando el Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, se mantienen los requisitos de indisponibilidad según lo establecido en el Real Decreto Ley 7/1996. Por lo tanto, hasta el 1 de enero de 2007 existía una reserva indisponible por 739 miles de euros.

d) Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional

El detalle, por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
Sociedad	2007	2006
Integración global:		
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	5.103	2.518
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	(782)	(780)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	3.607	(112)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	18.294	(874)
Metropark Aparcamientos, S.A.	(161)	8.355
Metroparque, S.A.	78.300	99.358
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(4.296)	(5.577)
Durbask, S.A.	48	40
La Maquinista Vila Global, S.A.	131.531	93.643
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	1.079	1.448
Metrovacesa Rentas, S.A.	(240)	(2.664)
Inmobiliária Metrogolf, S.A.	2.339	1.995

(continuación)			
Miles de Euros			
Sociedad	2007	2006	
Valnim Edificaciones, S.L.	(94)	(88)	
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	7	6	
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	(1)	2	
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	1.726	2.839	
Bami Berlín Grundstück GMBH	(999)	(587)	
Bami Berlín Verwaltungs GMBH	3	2	
Bami Berlín Objekt GMBH	(10.606)	(12.154)	
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	(16)	(16)	
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	19.417	11.470	
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	3.119	(680)	
Metropolitana Castellana, S.L.	17.380	4.669	
Acoghe, S.L.	(241)	(962)	
Star Inmogestión, S.A.	2	(9)	
Zimgurmun Iberia, S.L.	(4)	(4)	
Sadorma 2003, S.L.	(33)	(4)	
Global Murex Iberia, S.L	(165)	(4)	
Habitatrix, S.L.	(50)	(18)	
Pentapolitano, S.A.	(29)	(1)	
Grupo Gecina		44.372	
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L	(286)	-	
Platin 173 Gmbh	(3)	-	
Integración proporcional:			
Fonfir 1, S.L.	(738)	(760)	
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(2.149)	(2.112)	
Inmobiliária Duque de Avila, S.A.	514	402	
Grupo Pegesa	30.519	29.264	
Promotora Metrovacesa, S.L.	1.465	1.278	
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	522	(448)	
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	595	(12)	
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	594	(12)	
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	595	(12)	
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	594	(12)	
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(133)	(79)	
	296.327	273.680	

e) 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 2007 y 2006 es el siguiente:			
Miles de Euros			
Sociedad	2007	2006	
Valdicsa, S.A.	(371)	(48)	
Espacios del Norte, S.A.	(125)	(108)	
Campus Patrimonial, S.A.	2.192	17	
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	12.320	7.350	
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	855	1.004	
Grupo Planiger	(751)	(1.595)	
L'Esplai Valencia, S.A.	45	23	
Grupo Asturcontinental	1.118	551	
Resiter Integral, S.A.	(2)	(3)	
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	423	134	
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	7	7	
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	5.760	5.408	
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	(319)	
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	2.447	1.700	
Planiger Milenium, S.A.	(30)	(31)	
Globalmet, S.A.	(15)	(71)	
Promociones Vallebramen, S.L.	(246)	(101)	
Fuencarral Agrupanorte, S.L (antigua Alqlunia, S.L)	(2)	-	
Margen Derecha, S.L.	-	(67)	
	23.625	13.851	

f) Diferencias de conversión			
El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:			
Miles de Euros			
Sociedad	2007	2006	
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	(4.841)	(4.226)	
Pentapolitano, S.A	3.613	-	
	(1.228)	(4.226)	

j) Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 y 2006 y el “Resultado atribuible a intereses minoritarios” en el ejercicio 2007 y 2006 se presenta a continuación:

Miles de Euros				
2007			2006	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses MInoritarios
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	6.574	2.884	3.845	1.077
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	41.217	15.248	26.946	5.001
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	891	(1)	441	-
Durbask, S.A.	94	3	91	3
Star Inmogestión,, S.A.	-	-	-	(4)
Valnim Edificaciones, S.L.	127	(3)	130	-
MVC Königsallee LP I S.à r.l.	48	(1)	-	-
MVC Königsallee LP II S.à r.l.	97	(2)	-	-
MVC Königsallee LP III S.à r.l.	155	(3)	-	-
MVC Königsallee LP IV S.à r.l.	37	(1)	-	-
MVC Königsallee LP V S.à r.l.	75	(1)	-	-
Grupo Gecina	-	-	1.940.705	489.266
	49.315	18.123	1.972.158	495.343

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

Miles de Euros		
	2007	2006
Saldo inicial	1.972.158	1.538.481
Participación en el resultado (Nota 26-g)	18.123	495.343
Dividendos	-	(68.039)
Cambios perímetro de consolidación	(1.940.293)	-
Otras variaciones	(673)	6.373
Saldo final	49.315	1.972.158

Los cambios en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2007 se deben principalmente a la salida del perímetro de la sociedad Gecina lo que supone una disminución del epígrafe de “Intereses minoritarios” por importe de 1.940.293 miles de euros.

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

Porcentaje de participación	
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.:	
Comunidades y Promociones Urbanas, S.A.	20,00%
Paseo Comercial Carlos III, S.A.:	
Grupo de Empresas Alonso, S.L.	30,65%
Juan Benigno Alonso Alarcón y Aurora Mordillo Paniagua	17,33%
Áreas Comerciales en Estaciones de Trenes Españolas, S.A.:	
ADIF	40,00%
Valnim Edificaciones, S.L.:	
Campus Alquiler S.L.	36,36%
Grupo Gecina:	
Predica	10,26%

19. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

Miles de Euros					
Descripción	Para Actas Fiscales	Fondo de Reversión	Para Pensiones	Otras Provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2006	30.668	1.777	4.525	20.851	57.821
Incorporaciones y salidas al perímetro	-	-	-	197	197
Dotaciones	1.481	45	866	12.214	14.606
Aplicaciones	(2.279)	-	(359)	(12.026)	(14.664)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	29.870	1.822	5.032	21.236	57.960
Incorporaciones y salidas al perímetro	(23.667)	-	(5.020)	(8.149)	(36.836)
Dotaciones	6.344	47	2	10.034	16.427
Aplicaciones	(7.406)	-	-	(8.298)	(15.704)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	5.141	1.869	14	14.823	21.847

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.

<i>Miles de Euros</i>								
Vencimiento								
Total Grupo	Límite	Saldo Dispuesto	2008	2009	2010	2011	2012	Más de 5 Años
Deuda por intereses	80.638	80.638	80.638	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	979.866	522.630	161.714	174.701	111.215	-	-	75.000
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	-	-	-	641.993	641.993	1.925.979
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	338.458	226.027	136.510	89.517	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	85.498	85.498	13.257	8.240	24.692	13.643	1.861	23.805
Inmovilizado material	3.161.226	3.108.041	1.347.029	100.439	60.871	63.037	61.106	1.475.559
	7.855.651	7.232.799	1.739.148	372.897	196.778	718.673	704.960	3.500.343

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 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 1,5%.

Al 31 de diciembre de 2007 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe de 622.850 miles de euros, 751.795 miles de euros en 2006, lo que junto a la generación de flujos de caja por la propia actividad y la renovación de pólizas de crédito que vencen en el 2008 da lugar a un saldo de líneas disponibles que cubre suficientemente cualquier necesidad del Grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo (véase Nota 31).

La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 66 entidades financieras. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 47,12% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 75% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 12 entidades.

Con fecha 31 de enero de 2006, el préstamo sindicado firmado el 26 de mayo de 2005 para la adquisición de Gecina se amortizó anticipadamente por importe de 39 millones de euros, quedando un saldo vivo de 3.209 millones de euros.

 | Con fecha 5 de junio de 2006, se procedió a la refinanciación de dicho préstamo sindicado, lo que permitió alargar el vencimiento desde marzo del 2012 hasta junio del 2013 así como modificar la estructura de amortizaciones y la parrilla de diferenciales a aplicar en función del ratio LTV/GAV. La entidad agente de la refinanciación continuó siendo el Royal Bank of Scotland. | | Con fecha 1 de Julio de 2007, la Sociedad ha realizado una nueva modificación del préstamo sindicado de Gecina. El importe dispuesto al 31 de diciembre de 2007 asciende a 3.209.965 miles de euros. Esta modificación del préstamo sindicado tenía como motivo cambiar unas de las cláusulas del vencimiento anticipado que consistía en el cambio de accionariado dentro del grupo Metrovacesa. El tipo de interés aplicable está referenciado al Euribor más un diferencial que varía en función del ratio “deuda entre valor de mercado de los activos”. Entre los ratios del préstamo sindicado destacamos los siguientes: EBITDA/Gastos Financieros: 2,0 al 31 de diciembre del 2007, Deuda Neta/GAV inferior al 60’% al 31 de diciembre del 2007 y Net Asset Value desde 31 de diciembre de 2007 no inferior a 3.000 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2007 dichos ratios financieros se cumplen. | | En el ejercicio 2007 se han imputado a resultados la totalidad de los gastos de formalización del préstamo sindicado anterior de Gecina que quedaban pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2006 (37.755 miles de euros). | | 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 o estimados. Existen también derivados que transforman el tipo fijo en variables, principalmente sobre las obligaciones del Grupo Gecina. El desglose de estas operaciones en base a los importes nominales y plazos es el siguiente: | |

Derivado	Vencimiento	2007	2008	2009	2010	2012	Resto
Interest Rate Swap	agosto-08	25.650	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	49.500	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	25.650	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	17.100	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-08	17.100	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	agosto-10	63.000	191.250	184.500	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	26.573	26.374	26.174	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	20.174	18.774	17.274	-	-	-
Interest Rate Swap	abril-10	41.764	39.098	36.433	-	-	-

<i>(continuación)</i>							
Derivado	Vencimiento	2007	2008	2009	2010	2012	Resto
Interest Rate Swap	febrero-10	82.643	79.826	74.068	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	52.875	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	52.875	43.125	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	26.437	21.562	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-10	57.000	48.000	37.500	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	31.999	30.914	29.715	-	-	-
Interest Rate Swap	febrero-10	30.935	29.850	28.651	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	26.437	21.562	-	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-09	26.437	21.562	-	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	33.444	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	junio-10	33.444	32.382	31.212	-	-	-
Interest Rate Swap	Junio-10	18.600	17.900	17.100	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	931.100	816.020	700.941	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	479.658	420.374	361.091	-	-	-
Interest Rate Swap	septiembre-10	197.506	173.095	148.684	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	49.377	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	marzo-10	49.377	43.274	37.171	-	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-12	78.362	76.086	73.811	71.535	69.259	-
Interest Rate Swap	agosto-12	-	34.373	34.026	33.678	33.331	-
Interest Rate Swap	agosto-13	-	48.667	47.930	47.070	46.086	45.103
Interest Rate Swap	septiembre-10	66.199	66.199	66.199	-	-	-
Interest Rate Swap	Julio-09	66.349	62.349	-	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-10	18.952	17.147	15.342	-	-	-
Interest Rate Swap	enero-11	115.442	111.716	107.870	103.693	-	-
Interest Rate Swap	diciembre-18	24.000	23.598	22.981	22.201	21.300	20.388
Interest Rate Swap	octubre-12	161.000	96.600	96.600	96.600	96.600	-
Interest Rate Swap	octubre-15	8.800	7.950	7.100	6.250	5.400	4.550
Interest Rate Swap	noviembre-08	1.104.000 (*)	-	-	-	-	-
		4.109.761	2.738.471	2.270.754	381.027	271.977	70.041
(*) Importe convertido a euros a tipo de cambio de cierre de ejercicio.							
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 2,7% y el 4,7% para el ejercicio 2007.							

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha contratado swaps de inflación para asegurar el crecimiento de 102.647 miles de euros de rentas de patrimonio a una tasa anual fija acumulable del 3,07%. El detalle de los swaps de inflación es el siguiente:			
Tipo de Operación	Tasa de Inflación	Miles de Euros	Vencimiento
Swap de inflación	3,07%	17.478	abril-14
Swap de inflación	3,07%	3.400	septiembre-14
Swap de inflación	3,07%	26.450	noviembre-14
Swap de inflación	3,07%	25.035	diciembre-14
Swap de inflación	3,07%	12.014	enero-15
Swap de inflación	3,07%	18.270	febrero-15
		102.647	
En este ejercicio 2007, la participada Pentapolitano, S.A y con motivo de la operación de compra del HSBC ha contratado un “Gilt lock” adicionalmente a las coberturas comentadas, que asegura el tipo de emisión de bonos que se formalizará en el ejercicio 2008 con un vencimiento a 17 años (hasta marzo del 2025) a un yield del 4,896%. Este derivado tiene una valoración a cierre negativa de 41.586 miles de libras esterlinas.			
El gasto o ingreso financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre de los ejercicios 2007 y 2006 ha ascendido a 29.178 miles de euros como ingreso y a 11.104 miles de euros como gasto, respectivamente.			
El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2007 (sin incluir el Gilt lock) se estima en 80.135 miles de euros positivos, que incluye 12.185 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio, de los que 82.750 miles de euros positivos corresponden a los contratos de permuta de tipos de interés y 2.615 miles de euros negativos corresponden a las permutas de inflación.			
Los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, con excepción de los correspondientes al Grupo Gecina, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2007 y 2006 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “Ajustes en patrimonio por valoración”.			
Por otro lado, la práctica totalidad de los derivados contratados por Grupo Gecina 2006 no cumplían plenamente todos los requisitos para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros			

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha contratado swaps de inflación para asegurar el crecimiento de 102.647 miles de euros de rentas de patrimonio a una tasa anual fija acumulable del 3,07%. El detalle de los swaps de inflación es el siguiente:

Tipo de Operación	Tasa de Inflación	Miles de Euros	Vencimiento
Swap de inflación	3,07%	17.478	abril-14
Swap de inflación	3,07%	3.400	septiembre-14
Swap de inflación	3,07%	26.450	noviembre-14
Swap de inflación	3,07%	25.035	diciembre-14
Swap de inflación	3,07%	12.014	enero-15
Swap de inflación	3,07%	18.270	febrero-15
102.647			

En este ejercicio 2007, la participada Pentapolitano, S.A y con motivo de la operación de compra del HSBC ha contratado un “Gilt lock” adicionalmente a las coberturas comentadas, que asegura el tipo de emisión de bonos que se formalizará en el ejercicio 2008 con un vencimiento a 17 años (hasta marzo del 2025) a un yield del 4,896%. Este derivado tiene una valoración a cierre negativa de 41.586 miles de libras esterlinas.

El gasto o ingreso financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre de los ejercicios 2007 y 2006 ha ascendido a 29.178 miles de euros como ingreso y a 11.104 miles de euros como gasto, respectivamente.

El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2007 (sin incluir el Gilt lock) se estima en 80.135 miles de euros positivos, que incluye 12.185 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio, de los que 82.750 miles de euros positivos corresponden a los contratos de permuta de tipos de interés y 2.615 miles de euros negativos corresponden a las permutas de inflación.

Los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, con excepción de los correspondientes al Grupo Gecina, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2007 y 2006 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “Ajustes en patrimonio por valoración”.

Por otro lado, la práctica totalidad de los derivados contratados por Grupo Gecina 2006 no cumplían plenamente todos los requisitos 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 2006 se reconocían en la cuenta de resultados consolidada, en el epígrafe “Ingresos financieros”, por un importe de 58.785 miles de euros, que correspondían al beneficio derivado de estos instrumentos en el periodo.

b) Acreedores por arrendamiento financiero

El detalle de los arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

Miles de Euros		
Cuotas de Arrendamiento Mínimas		
	2007	2006
Menos de un año (Incluye intereses devengados y no devengados)	226	44.495
Entre dos y cinco años	360	181.204
Más de cinco años	-	338.448
Importes a pagar por arrendamientos financieros (Nota 11)	586	564.147
Menos- Gastos financieros futuros (pendiente de devengo)	(107)	(119.667)
Valor actual de obligaciones por arrendamiento	479	444.480
Saldos incluidos en el pasivo corriente	226	26.719
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	253	417.761

Las principales características de los bienes en régimen de arrendamiento financiero han sido descritas en la Nota 11.

c) Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 27 de junio de 2003 la Sociedad Dominante realizó una emisión de obligaciones convertibles en acciones ordinarias por un importe nominal de 149.745 miles de euros, dividido en 74.500 obligaciones convertibles de 2.010 euros de valor nominal cada una, emitidas a la par, y con vencimiento a los tres años de su emisión. El tipo de interés nominal fue el 3% desde la fecha de desembolso (30 de julio de 2003) pagadero anualmente sobre plazos vencidos. Durante el ejercicio 2004 se convirtieron prácticamente la totalidad de las obligaciones, quedando a cierre de dicho ejercicio un importe de 97 miles de euros en obligaciones pendientes de convertir. El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2005 ascendía a 54 miles de euros mientras que al 31 de diciembre de 2006 no existe ningún saldo pendiente por este concepto.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2006 destaca la emisión de obligaciones de Gecina cuyos datos fundamentales son los siguientes:

Miles de Euros

Fecha Emisión	Valor Actual	Valor Nominal	Precio Emisión	Precio Reembolso	Nº de Títulos	Tipo Interés	Fecha Vencimiento
19 de febrero de 2003	501.829	496.670	993	1.000	500.000	4,875%	19 de febrero de 2010
17 de abril de 2003	99.676	99.049	990	1.000	100.000	4,875%	17 de abril de 2010
17 de octubre de 2003	249.322	249.587	998	1.000	250.000	3,625%	17 de octubre de 2007
1 de junio de 2004	498.139	498.280	997	1.000	500.000	4,875%	1 de junio de 2012
Total valor emisión	1.343.966	1.343.586					

Con motivo de la salida del perímetro de consolidación de Gecina, al 31 de diciembre de 2007 no existen saldos por este concepto.

21. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

Miles de Euros				
		2007	2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Efectos a pagar	20.609	-	30.289	-
Fianzas y depósitos recibidos	32.730	79	94.142	741
Dividendo a pagar (Nota 3)	-	139.307	-	101.787
Remuneraciones pendientes de pago	-	7.501	-	10.090
Otras deudas	55.731	6.119	9.949	8.857
Ingresos diferidos	1.188	1.459	1.237	3.592
Total bruto	110.258	154.465	135.617	125.067

El saldo del epígrafe “Otras deudas” corresponde principalmente a la cuenta por pagar pendiente de vencimiento derivada de la compra de uno de los suelos finalmente transmitidos a la sociedad Bami Newco, S.A consecuencia de la operación de venta de activos descrita en la Nota 10. En el epígrafe “clientes y efectos a cobrar” se encuentra la cuenta por cobrar por 52.752 miles de euros con dicha sociedad que se liquidará, en base a dicho acuerdo, cuando la Sociedad Dominante efectúe este pago.

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía. La variación del ejercicio 2007 se debe principalmente a la salida del perímetro del Grupo Gecina que al 31 de diciembre de 2006, aportaba al Grupo consolidado 62.052 miles de euros por este concepto.

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Proveedores	179.617	427.592
Proveedores efectos a pagar	171.386	138.592
Anticipos de clientes	137.525	214.967
	488.528	781.151

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

a) Grupo fiscal consolidado

La sociedad 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 (TRISL), con efectos a partir del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2008, según la cual Metrovacesa S.A. reúne los requisitos para ser considerada sociedad dominante del grupo (véase Nota 32).

Con fecha 29 de noviembre de 2006, la Agencia Tributaria inició actuaciones inspectoras respecto a los siguientes impuestos y periodos referidos a Metrovacesa S.A.:

De este modo, al 31 de diciembre de 2007 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2005, 2006 y 2007 para todos los impuestos que le son de aplicación.

Por último, y en la misma fecha que las anteriores, la Agencia Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras respecto a todos los impuestos que le son de aplicación y para todos los periodos que tenía abiertos a inspección referidos a Metrovacesa de Viviendas, S.L. (Unipersonal).

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.

c) Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

Miles de Euros									
2007					2006				
Activos Fiscales			Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	
Impuesto sobre beneficios anticipado	29.273	95	-	-	33.323	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	18.794	-	90.950	-	167.306	-	12.452	
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	31.676	-	9.510	-	20.345	-	43.151	
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	3.166	-	-	-	1.029	
“Exit Tax” Régimen SIIC	-	-	-	-	-	-	22.500	16.277	
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales	-	-	-	-	-	4.071	-	445	
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	421	-	-	-	17.354	
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	887.508	-	-	-	820.199	-	
	29.273	50.565	887.508	104.047	33.323	191.722	842.699	90.708	

d) Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2007 y 2006 con la base imponible de la Sociedad Dominante del citado impuesto, es como sigue:

Miles de Euros						
2007			2006			
Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Resultado contable (antes de impuestos)		389.415			450.688	
Diferencias permanentes	1.169	(180.419)	(179.250)	216	(171.650)	(171.434)
Diferencias temporales	5.393	(16.112)	(10.719)	7.376	(17.270)	(9.894)
Base imponible (resultado fiscal)	6.562	(196.531)	199.446	7.592	(188.920)	269.360
Cuota		64.820			94.276	
Deducciones		(63.840)			(29.874)	
Retenciones		(2.597)			(698)	
Pagos a cuenta		(28.933)			(29.716)	
Cuenta a pagar		(30.550)			33.988	

La Sociedad ha reconocido como mayor gasto por impuesto sobre sociedades un importe de 4.948 miles de euros correspondiente, principalmente, a un ajuste de regularización realizado sobre la estimación efectuada en el ejercicio 2006 de la reversión de impuestos anticipados y diferidos al tipo impositivo correspondiente.

En las diferencias permanentes de carácter negativo se incluye, fundamentalmente, la exención por doble imposición económica internacional por el dividendo recibido de Gecina por importe 178.779 miles de euros (166.009 miles de euros en el ejercicio 2006) y la corrección monetaria derivada del apartado 11 del artículo 15 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad Dominante.

En la disminución de las diferencias temporales destaca la deducción por la amortización fiscal del fondo de comercio derivado de la adquisición de Gecina por importe de 11.799 miles de euros (11.799 miles de euros en el ejercicio 2006) considerado deducible fiscalmente al cumplir los requisitos necesarios. El efecto impositivo de las diferencias temporales se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se produjo en España en el ejercicio 2006.

Los compromisos de reinversión generados en el periodo 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 periodo en la base imponible es el de los periodos 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
	12.241

Respecto del tratamiento de los beneficios derivados de las ventas de inversiones inmobiliarias realizadas en los ejercicios 2007 y 2008 se ha aplicado el nuevo régimen de deducción en la cuota, habiéndose generado una deducción por este concepto de 34.117 miles de euros y 26.669 miles de euros, respectivamente.

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2007 y 2006 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Resultado contable Sociedad Dominante	389.415	450.688
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	(179.250)	(171.434)
Resultado ajustado	210.165	279.254
Cuota (En el ejercicio 2007 a 32,5%)	68.304	97.739
Deducciones	(63.840)	(29.874)
Otros ajustes		-
Gasto por impuesto Sociedad Dominante	4.464	67.865
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	20.789	9.575
Ajustes NIIF y cambios de tipos	203.952	62.168
Otros ajustes de consolidación	(8.812)	(9.035)
Impuesto sobre las ganancias	220.393	130.573

El gasto por impuesto sobre las ganancias correspondientes a los ajustes NIIF y cambios de tipo se deben fundamentalmente a los resultados de valorar a mercado las inversiones inmobiliarias y, en el año 2006, el efecto del cambio en los tipos impositivos.

e) Impuestos diferidos

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.

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta el 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

Periodos Impositivos que Comienzan a Partir de	Tipo de Gravamen
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30%

Por este motivo, en el ejercicio 2006, el Grupo procedió a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se registró un abono neto en el epígrafe “Impuesto sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 75.947 miles de euros.

En relación con la operación de segregación de Gecina S.A, el Grupo ha considerado que esta operación esta exenta del impuesto del 14,495% de la plusvalía generada, por tratarse de un canje de valores.

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

Miles de Euros		
Impuestos Diferidos Deudores con Origen en:	2007	2006
Pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	-	806
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	-	3.412
Provisiones por actas fiscales	-	640
Otras provisiones	-	645
Imputación de gastos de a resultados	11.770	1.628
Activación de bases imponibles negativas	10.261	16.054
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	2.218	3.821
Eliminación de activos intangibles	5.024	5.149
Valoración de derivados a mercado	-	-
Otros	-	1.168
	29.273	33.323

Miles de Euros		
Impuestos Diferidos Acreedores con Origen en:	2007	2006
Plusvalías de fusión	20.643	20.643
Diferimiento por reinversión	11.721	12.205
Amortización acelerada	-	539
Plusvalías asignadas a activos	843.587	576.584
Provisión para impuestos	-	135.035
Revalorización de activos en sociedades del Grupo Gecina no acogidas al régimen SIIC	-	49.670
Valoración de derivados a mercado	836	18.775
Otros	10.721	6.748
	887.508	820.199

El epígrafe “Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias” del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2007 y al 31 de diciembre de 2006 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 1.430 miles de euros, y por la fusión con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) por importe de 19.213 miles de euros. Adicionalmente y por la adquisición por parte de la Sociedad Dominante de Vertiarama, S.L. y Monteburgos, S.L. se ha generado en el ejercicio 2007 un impuesto diferido por importe de 17.530 y 46.192 respectivamente (véase Nota 9).

Por otro lado, se incluye en este epígrafe el impuesto diferido acreedor derivado de la asignación de plusvalías a los inmuebles como consecuencia de la asignación de fondos de comercio surgidos por la adquisición de diversas sociedades participadas y 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 2007 y 2006 de 726.825 y 576.584 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2006, se incluyó el impuesto diferido acreedor aportado por Grupo Gecina derivado de la revalorización de los inmuebles que el Grupo Gecina realizó cuando se acogió al régimen SIIC por la parte de aquellas sociedades del Grupo no sujetas al mismo, que generaron un impuesto diferido asociado a la citada revalorización al no estar exentas del impuesto sobre sociedades por importes al 31 de diciembre de 2006 de 49.670 miles de euros, así como la estimación de acuerdo al nuevo marco regulatorio del régimen SIIC aprobado por las autoridades francesas el 30 de diciembre de 2006 que supone el reconocimiento de un impuesto diferido al 31 de diciembre de 2006 por importe de 100.255 miles de euros, con un impacto neto de minoritarios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de 70.801 miles de euros.

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

Miles de Euros		
Descripción	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 1 de enero de 2006	60.503	(653.767)
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	(3.390)	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	(2.075)	-
Variación por provisiones por actas fiscales	(107)	-
Variación por otras provisiones	(261)	-
Variación por plusvalías de fusión	-	1.546
Variación por diferimiento por reinversión	-	2.555
Variación por amortización acelerada	-	87
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	-	(43.861)
Imputación de gastos de comercialización a resultados	(2.362)	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	(7.208)	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	(2.497)	-
Eliminación de activos intangibles	(2.316)	-
Valoración de derivados a mercado	(1.611)	-

Miles de Euros								
2007				2006				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones Inmobiliarias	Alquileres de Patrimonio en Renta	Otros	Venta de Suelo	Venta de Promociones Inmobiliarias	Alquileres de Patrimonio en Renta	Otros
Andalucía	30.825	138.956	5.313	170	40.306	99.155	5.277	2
Asturias y Cantabria	5.666	34.982	-	202	35.558	10.524	-	149
Baleares	-	151	-	-	-	2.845	1	-
Berlín	-	-	713	-	-	-	251	-
Buenos Aires	-	-	375	-	-	-	341	-
Canarias	-	-	2.624	-	-	-	651	87
Castilla la Mancha	-	17.921	6.019	236	13	12.544	5.563	102
Castilla y León	757	42.167	340	95	2.814	59.344	213	448
Cataluña	-	103.114	27.537	18	-	119.736	22.562	16
Galicia	-	7.378	753	2	12.666	27.226	741	-
Levante	-	90.863	25.327	(25)	-	89.032	23.064	2.432
Lisboa	-	817	731	112	-	360	587	133
Londres		-	34.601	-				
Madrid	-	131.512	134.538	7.241	1.007	171.214	133.955	736
Murcia	-	24.773	9.285	73	-	29.856	1.635	1.404
País Vasco	-	18.464	8.700	1	-	-	7.303	13
	37.248	611.098	256.856	8.125	92.364	621.836	202.144	5.522

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen una serie de compromisos de venta de diferentes solares por importe de 16.137 y 6.520 miles de euros, respectivamente de los cuales 6.909 y 948 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascienden a 595.159 y 910.775 miles de euros respectivamente, de los cuales 119.265 y 185.136 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad, registrándose en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del balance de situación consolidado adjunto. Adicionalmente, este epígrafe incluye 1.434 y 2.399 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 78.868 y 137.707 miles de euros, en los años 2006 y 2007 respectivamente.

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2007 y 2006 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 611.098 y 621.836 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 674.027 y 1.048.482 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		
	2007	2006
Menos de un año	185	441
Entre uno y cinco años	492	1.203
Más de cinco años	367	704
	1.044	2.348

(*) 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
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007 2006
Coste de ventas	414.632	386.459	15.333	73.161	12.506	37.760	1.535	4.639	444.006 502.019
Aprovisionamientos	2.701	1.156	675	421	147	305	-	-	3.523 1.882
Variación de existencias	428.044	396.697	-	-	13.565	36.901	-	-	441.608 433.598
Gastos de personal	-	-	1.643	536	-	-	-	-	1.643 536
Servicios exteriores:	(4.723)	(4.999)	37.990	180.987	-	167	109	380	33.376 176.535
Reparac., conservación y									
Mantenimiento	-	-	31.033	175.727	-	-	63	343	31.096 176.070
Servicios profesionales	-								
Independientes	-	-	288	346	-	-	-	-	288 346
Primas de seguros	-	-	684	595	-	-	-	-	684 595
Suministros	-	-	4.113	3.291	-	-	46	37	4.159 3.328
Publicidad y comercialización	(4.723)	(4.999)	1.765	1.013	-	167	-	-	(2.959) (3.819)
Otros servicios	-	-	107	16	-	-	-	-	107 16

(continuación)

Miles de Euros

	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Servicios y Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Tributos	-	-	9.570	8.997	-	-	5	14	9.575	9.011
Otros gastos de gestión										
Corriente	235	1.618	1.035	788	140	560	1.421	4.245	2.831	7.211
Variación de provisiones	(11.022)	(6.479)	-	-	(1.346)	(173)	-	-	(12.368)	(6.652)
Repercusión a arrendatarios	-	-	(35.579)	(118.568)	-	-	-	-	(35.579)	(118.568)
Prestación de servicios e										
ingresos accesorios	(602)	(1.534)	-	-	-	-	-	-	(602)	(1.534)

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

Miles de Euros

	2007	2006
Sueldos, salarios y asimilados	31.115	27.430
Indemnizaciones	5.551	2.074
Seguridad Social	3.825	3.676
Otros gastos sociales	2.032	2.313
	42.523	35.493

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2007 y 2006 ha sido de 464 y 490 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 376 y 392 respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

Numero medio de empleados			
	2007		2006
	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	7	42	49
Jefes y Técnicos	73	120	193
Administrativos y comerciales	99	67	166
Oficios varios y subalternos	26	30	56
Total	205	259	464

d) Servicios exteriores

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

Miles de Euros

	2007	2006
Arrendamientos y cánones	1.884	1.656
Reparaciones, conservación y mantenimiento	19	21
Servicios profesionales independientes	16.412	5.775
Primas de seguros	1.857	1.330
Publicidad y comercialización	17.781	20.539
Suministros	872	991
Otros servicios exteriores	8.266	8.054
	47.091	38.366

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

Sociedad	2007	2006
Entidades asociadas:		
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	92	163
Espacios del Norte, S.A.	(180)	(17)
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	(3)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	22.706	-
L'Esplai Valencia, S.A.	(56)	156
Valdicsa, S.A.	(3)	(323)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.298	1.888
Grupo Planiger	(414)	9844
Grupo Asturcontinental	726	567
Campus Patrimonial, S.A.	(357)	2.326
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	147	747
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	1.235	4.969
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	4.850	1.765
Planiger Milenium, S.A.	(140)	1
Globalmet, S.A.	12.981	57

	(continuación)	Miles de Euros						
		2007			2006			
		Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total	Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total	
		Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	7.113	-	7.113	(286)	-	(286)
		Project Maple I BV	(54)	-	(54)	-	-	-
		Project Maple II BV	(160.874)	-	(160.874)	-	-	-
		Platin 173 GmbH	(6.139)	-	(6.139)	-	-	-
		Vertiarama, S.L	(1.898)	-	(1.898)	-	-	-
		Global Carihuela, S.A	(2)	-	(2)	-	-	-
		Konigsalle Sociedad civil	(4)	-	(4)	-	-	-
		Loin, S.A	28	-	28	-	-	-
		Jelone Holding BV	(22)	-	(22)	-	-	-
		Mchg Philippen Beheer Bv	(30)	-	(30)	-	-	-
		Monteburgos, S.L	120	-	120	-	-	-
		MVC Koenigsalle LP I .S.à.r.l	1	(1)	-	-	-	-
		MVC Koenigsalle LP II .S.à.r.l	2	(2)	-	-	-	-
		MVC Koenigsalle LP III .S.à.r.l	3	(3)	-	-	-	-
		MVC Koenigsalle LP IV .S.à.r.l	1	(1)	-	-	-	-
		MVC Koenigsalle LP V .S.à.r.l	1	(1)	-	-	-	-
		MVC Koenigsalle Fixtures S.à.r.l	30	-	30	-	-	-
		MVC Koenigsalle GP S.à.r.l	(24)	-	(24)	-	-	-
		Integración proporcional:						
		Fonfir 1, S.L.	-	-	-	22	-	22
		Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(543)	-	(543)	(37)	-	(37)
		Inmobiliária Duque D’Avila, S.A.	2.076	-	2.076	108	-	108
		Grupo Pegesa.	18.296	-	18.296	1.234	-	1.234
		Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	(82)	-	(82)	1.012	-	1.012
		Promotora Metrovacesa, S.A.	(1.274)	-	(1.274)	187	-	187
		Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	2	-	2	606	-	606
		Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	1	-	1	606	-	606
		Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	1	-	1	606	-	606
		Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	1	-	1	606	-	606
		Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	96	-	96	24	-	24
		Método de la participación:						
		Puesta en equivalencia:						
		Espacios del Norte, S.A.	(180)	-	(180)	(17)	-	(17)

	(continuación)	Miles de Euros						
		2007			2006			
		Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total	Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total	
		Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	92	-	92	163	-	163
		Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	22.706	-	22.706	-	-	-
		L'Esplai Valencia, S.A.	(56)	-	(56)	156	-	156
		Valdicsa, S.A.	(3)	-	(3)	(323)	-	(323)
		Resiter Integral, S.A.	7	-	7	1	-	1
		Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	-	-	(3)	-	(3)
		Grupo Planiger	(414)	-	(414)	844	-	844
		Grupo Asturcontinental.	726	-	726	567	-	567
		Campus Patrimonial, S.A.	(357)	-	(357)	2.326	-	2.326
		Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.298	-	1.298	1.888	-	1.888
		Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	147	-	147	747	-	747
		Planiger Milenium, S.A.	(140)	-	(140)	1	-	1
		Globalmet, S.A.	12.981	-	12.981	57	-	57
		Promociones Vallebramen, S.L.	(247)	-	(247)	(145)	-	(145)
		Grupo Promociones Coto de los Ferranes	1.235	-	1.235	4.969	-	4.969
		Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	4.850	-	4.850	1.765	-	1.765
		Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	-	-	-	67	-	67
		Fuencarral Agrupanorte, S.L (antigua Alqlunia 13,S.L)	46		46	(2)		(2)
		Activos destinados a la venta (Resultado por Actividades Interrumpidas)						
		Grupo Gecina	799.947	-	799.947	1.182.678	489.266	1.671.944
			1.255.042	18.123	1.273.165	1.791.507	495.343	2.286.850

27. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Operaciones con accionistas significativos

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2007 las siguientes:

	<table><tr><th>Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo</th><th>Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo</th><th>Naturaleza de la Operación</th><th>Tipo de Operación</th><th>Miles de Euros</th></tr><tr><td>Sacresa (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)</td><td>Metrovacesa, S.A.</td><td>Contractual y comercial</td><td>Opción de compra</td><td>5.601</td></tr></table> <p>Concesión a título gratuito por parte de Dragados de un derecho de opción de compra sobre la cuota indivisa del 14% de la parcela 11 a favor de Sacresa y Metrovacesa, pudiendo ser ejercitada entre los días 30 de junio de 2.008 y 30 de junio de 2.012 situada en Hospitalet de Llobregat.</p> <p>Tras la adquisición a favor de MVC y Sacresa del 18% y 32% indiviso del 50% de la parcela 11 respectivamente, los porcentajes sobre la citada parcela pasan a ser los que siguen: Sacresa (50%),MVC (36%) y Dragados (14%), ratificando ésta última la concesión de un derecho de opción de compra sobre la cuota indivisa del 14% de la parcela 11 a favor de Sacresa y MVC, pudiendo ser ejercitada entre los días 30 de Junio de 2008 y 30 de Junio de 2012 a un precio de 5.601 miles de euros+coste de las eventuales obras realizadas sobre la parcela 11 que hayan sido asumidas por Dragados +IPC.</p> <table><tr><th>Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo</th><th>Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo</th><th>Naturaleza de la Operación</th><th>Tipo de Operación</th><th>Miles de Euros</th></tr><tr><td>Cresa Patrimonial, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)</td><td>Metrovacesa, S.A.</td><td>Aportación a ampliación de capital</td><td>Acuerdos de financiación: aportaciones de capital</td><td>500.000</td></tr></table> <p>Esta operación se refiere a la concesión de dos préstamos participativos por parte de Cresa Patrimonial, S.L. Unipersonal a Metrovacesa, S.A., por importe de 250.000 miles de euros cada uno formalizados el 16 de mayo de 2007. Dichos préstamos fueron concedidos con objeto de contribuir a la financiación de la adquisición por el Grupo del edificio que constituye la sede corporativa del Banco HSBC en Londres. Ambos préstamos presentaban vencimiento 31 de Diciembre de 2007, si bien finalmente se produjo la conversión de dichos préstamos en capital al tipo de emisión de 83,21 € por acción (véase Nota 18).</p>	Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la Operación	Tipo de Operación	Miles de Euros	Sacresa (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial	Opción de compra	5.601	Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la Operación	Tipo de Operación	Miles de Euros	Cresa Patrimonial, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Aportación a ampliación de capital	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital	500.000	
Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la Operación	Tipo de Operación	Miles de Euros																		
Sacresa (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Contractual y comercial	Opción de compra	5.601																		
Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la Operación	Tipo de Operación	Miles de Euros																		
Cresa Patrimonial, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Aportación a ampliación de capital	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital	500.000																		
	<table><tr><th>Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo</th><th>Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo</th><th>Naturaleza de la Operación</th><th>Tipo de Operación</th><th>Miles de Euros</th></tr><tr><td>Sacresa Terrenos-2, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)</td><td>Metrovacesa, S.A.</td><td>Participación en la promoción y desarrollo de proyectos en curso a aportar por el Grupo Sanahuja a Metrovacesa</td><td>Otros</td><td>30.000</td></tr></table> <p>Como continuación a los acuerdos societarios de separación alcanzados por los principales accionistas de Metrovacesa, S.A., (véase Nota 1), es intención del accionista principal el realizar una aportación de determinados activos inmobiliarios al Grupo, previa segregación de los mismos de su ámbito de dominio directo, en aras de evitar posibles conflictos de interés. En este sentido, el 21 de diciembre de 2007 se formalizó un contrato de aportación financiera, por parte de la Sociedad, a cuenta de la futura ampliación de capital en la sociedad “Sacresa Terrenos-2, S.L.” a la cual se aportarán los activos señalados. La primera aportación, por importe de 30.000 miles de euros, fue realizada en la fecha de formalización de dicho contrato, estando previstas nuevas aportaciones por importe del 10.000 miles de euros adicionales durante el primer cuatrimestre de 2008. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, habían sido aportados en total 50.000 miles de euros.</p> <table><tr><th>Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo</th><th>Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo</th><th>Naturaleza de la Operación</th><th>Tipo de Operación</th><th>Miles de Euros</th></tr><tr><td>Sacresa Terrenos Promoción, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)</td><td>Metrovacesa, S.A. Promotora Metrovacesa, S.L.</td><td>Renuncia de Metrovacesa al derecho de adquisición preferente sobre participaciones en Promotora Metrovacesa</td><td>Derechos de adquisición preferente</td><td>-</td></tr></table> <p>Durante el mes de diciembre de 2007 se ha producido la transmisión de la participación del 50% que Anida, S.L. ostentaba en la sociedad del Grupo Promotora Metrovacesa, S.L., en la cual Metrovacesa, S.A. participa en el 50% restante. La transmisión ha sido realizada a favor de Sacresa Terrenos Promoción, S.L., una vez se ha realizado la renuncia por parte de Metrovacesa al derecho de adquisición preferente las participaciones transmitidas.</p>	Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la Operación	Tipo de Operación	Miles de Euros	Sacresa Terrenos-2, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Participación en la promoción y desarrollo de proyectos en curso a aportar por el Grupo Sanahuja a Metrovacesa	Otros	30.000	Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la Operación	Tipo de Operación	Miles de Euros	Sacresa Terrenos Promoción, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A. Promotora Metrovacesa, S.L.	Renuncia de Metrovacesa al derecho de adquisición preferente sobre participaciones en Promotora Metrovacesa	Derechos de adquisición preferente	-	
Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la Operación	Tipo de Operación	Miles de Euros																		
Sacresa Terrenos-2, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A.	Participación en la promoción y desarrollo de proyectos en curso a aportar por el Grupo Sanahuja a Metrovacesa	Otros	30.000																		
Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Nombre o Denominación Social de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la Operación	Tipo de Operación	Miles de Euros																		
Sacresa Terrenos Promoción, S.L. (sociedad vinculada a D. Román Sanahuja Pons, accionista significativo y Presidente del Consejo de Administración de Metrovacesa)	Metrovacesa, S.A. Promotora Metrovacesa, S.L.	Renuncia de Metrovacesa al derecho de adquisición preferente sobre participaciones en Promotora Metrovacesa	Derechos de adquisición preferente	-																		

Denominación Social de la Entidad de su Grupo	Breve Descripción de la Operación	Miles de Euros
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	Ingresos Financieros facturados por CCM, S.A.	130
Promociones Alegrosa, S.A.	Ingresos Financieros facturados por Metrovacesa	10
Promociones Vallebramen, S.L.	Ingresos Financieros facturados por Metrovacesa	215
Resiter Integral, S.A.	Ingresos para Metrovacesa por arrendamientos de activos	417

Todas las operaciones han sido realizadas como consecuencia del tráfico ordinario, y se encuentran dentro de las condiciones normales de mercado.

28. 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:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Román Sanahuja Pons	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	46,11	Administrador solidario
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	40,00	Administrador único
	Sacresa Terrenos-2, S.L.	100,00	Administrador único
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	30,18 Indirecto	-
	Damon Athletic 2000	46,11 Indirecto	-
	Cresa Internacional Projects, S.L.	40,00 Indirecto	-
	Fábrica Nova Parc, S.L.	24,69 Indirecto	Presidente Consejo de Administración
	Fiordino, S.L.	46,11 Indirecto	Presidente y Consejero Delegado
	Fincas Tamarit, S.L.	41,90 Indirecto	-
	Global Consulting Partners, S.L.	9,02 Indirecto	Vicepresidente
	Gulls Lake, S.A.	50,00 Indirecto	Administrador Solidario
	Lanters Investment, S.I.	50,00	Administrador Solidario
	Parque Residencial Valderas, S.L.	25,25	-
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	30,00 Indirecta	-

(continuación)

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
Román Sanahuja Pons	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	46,11 Indirecta	Presidente Consejo Administración
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	23,00 Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Rua Nova Interland, S.A.	46,11 Indirecta	-
	Saeto Empresarial, S.L.	49,93 Indirecta	-
	Samar Development, S.L.	38,40 Indirecta	-
	Sanafet Explotación de Medios, S.L.	46,11 Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Sarriá Park, S.L.	46,11 Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Siglo XXI Park, S.L.	34,58 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Tesana 97, S.L.	76,42 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	41,27 Indirecta	Presidente Consejo de Administración y Consejero Delegado
Román Sanahuja Escofet	Vila de Badalona, S.L.	50,00 Indirecta	-
	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,27 Indirecta	-
	Verdhabitats, S.L.	33,30	Presidente Consejo de Administración
	Compañía de la Nueva Plaza de toros de Barcelona, S.L.	1,80 Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Damon Athletic 2000, S.L.	11,26 Indirecta	Consejero y representante persona física del presidente (Fiordino S.L)
	Fábrica Nova Parc, S.L.	5,80 Indirecta	Consejero
	Fincas Tamarit, S.L.	3,60 Indirecta	Administrador Único
	Fiordino, S.L.	11,26 Indirecta	Consejero
	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L	11,27 Indirecta	Vicepresidente y Consejero Delegado
	Parque Residencial Valderas, S.L.	6,12 Indirecta	Presidente Consejo de Administración
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	30,00 Indirecta	Presidente y Consejero Delegado
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,58 Indirecta	-
	Rua Nova Interland, S.L.	11,27 Indirecta	-
	Samar Development, S.L.	9,30 Indirecta	Administrador Único
	Sarriá Park, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero
	Siglo XXI Park, S.L.	8,37 Indirecta	Vicepresidente Consejo de Administración
	Tesana 97, S.L.	3,57 Indirecta	Consejero
	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	9,98 Indirecta	Consejero Delegado
Javier Sanahuja Escofet	Valencia Park Siglo XXI, S.L.	13,94 Indirecta	Consejero
	Cresa International Projects, S.L.		Consejero

<div>(continuación)</div> <table><tr><th>Nombre o denominación social del consejero</th><th>Denominación de la sociedad objeto</th><th>% participación</th><th>Cargo o funciones</th></tr><tr><td rowspan="19">Javier Sanahuja Escofet</td><td>Sacresa Terrenos Promoción, S.L.</td><td>11,27 Indirecta</td><td>-</td></tr><tr><td>Verdhabitats, S.L.</td><td>33,30</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.</td><td>3,13 Indirecta</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Damon Athletic, S.L.</td><td>11,26 Indirecta</td><td>-</td></tr><tr><td>Fábrica Nova Parc, S.L.</td><td>6,03 Indirecta</td><td>-</td></tr><tr><td>Fincas Tamarit, S.L.</td><td>3,64 Indirecta</td><td>-</td></tr><tr><td>Fiordino, S.L.</td><td>11,26 Indirecta</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Global Consulting Partners, S.L.</td><td>2,20 Indirecta</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Parque Residencial Valderas, S.L.</td><td>25,25</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.</td><td>11,27 Indirecta</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.</td><td>6,17 Indirecta</td><td>-</td></tr><tr><td>Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.</td><td>11,27 Indirecta</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.</td><td>5,63 Indirecta</td><td>-</td></tr><tr><td>Rua Nova Interland, S.A.</td><td>11,27 Indirecta</td><td>Administrador Único</td></tr><tr><td>Samar Development, S.L.</td><td>9,38 Indirecta</td><td>-</td></tr><tr><td>Sarriá Park, S.L.</td><td>11,27 Indirecta</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Siglo XXI Park, S.L.</td><td>8,45 Indirecta</td><td>-</td></tr><tr><td>Tesana 97, S.L.</td><td>2,77 Indirecta</td><td>Consejero</td></tr><tr><td rowspan="4">Pablo José Ugarte Martínez</td><td>Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.</td><td>-</td><td>Presidente del Consejo de Administración</td></tr><tr><td>Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.</td><td>-</td><td>Presidente del Consejo de Administración</td></tr><tr><td>Grupo de Empresas HC, S.A.</td><td>-</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Parque Residencial Getafe, S.L.</td><td>-</td><td>Consejero</td></tr></table>				Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones	Javier Sanahuja Escofet	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,27 Indirecta	-	Verdhabitats, S.L.	33,30	Consejero	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	3,13 Indirecta	Consejero	Damon Athletic, S.L.	11,26 Indirecta	-	Fábrica Nova Parc, S.L.	6,03 Indirecta	-	Fincas Tamarit, S.L.	3,64 Indirecta	-	Fiordino, S.L.	11,26 Indirecta	Consejero	Global Consulting Partners, S.L.	2,20 Indirecta	Consejero	Parque Residencial Valderas, S.L.	25,25	Consejero	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	6,17 Indirecta	-	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,63 Indirecta	-	Rua Nova Interland, S.A.	11,27 Indirecta	Administrador Único	Samar Development, S.L.	9,38 Indirecta	-	Sarriá Park, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero	Siglo XXI Park, S.L.	8,45 Indirecta	-	Tesana 97, S.L.	2,77 Indirecta	Consejero	Pablo José Ugarte Martínez	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración	Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración	Grupo de Empresas HC, S.A.	-	Consejero	Parque Residencial Getafe, S.L.	-	Consejero		<table><tr><th>Nombre o denominación social del consejero</th><th>Denominación social de la entidad cotizada</th><th>Cargo</th></tr><tr><td rowspan="4">Román Sanahuja Pons</td><td>Cartera Cresa Sicav, S.A.</td><td>Presidente del Consejo</td></tr><tr><td>Inversiones Cresa II Sicav, S.A.</td><td>Presidente del Consejo</td></tr><tr><td>Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.</td><td>Presidente del Consejo</td></tr><tr><td>Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.</td><td>Presidente del Consejo</td></tr><tr><td rowspan="2">Roman Sanahuja Escofet</td><td>Inversiones Cresa II Sicav, S.A.</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A</td><td>Consejero</td></tr><tr><td rowspan="4">Javier Sanahuja Escofet</td><td>Cartera Cresa Sicav, S.A.</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Inversiones Cresa II Sicav, S.A.</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.</td><td>Secretario Consejero</td></tr><tr><td rowspan="3">José Manuel Lara Bosch</td><td>Antena 3 Televisión, S.A.</td><td>Presidente del Consejo</td></tr><tr><td>Banc de Sabadell, S.A.</td><td>Consejero</td></tr><tr><td>Compañía de Distribución Integral Legista, S.A.</td><td>Representante persona física del Consejero Espasa Calpe, S.A.</td></tr><tr><td>Pablo Ugarte Martínez</td><td>Hispanet Tesorería Sicav, S.A.</td><td>Secretario Consejero</td></tr></table>	Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo	Román Sanahuja Pons	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Presidente del Consejo	Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Presidente del Consejo	Roman Sanahuja Escofet	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Consejero	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A	Consejero	Javier Sanahuja Escofet	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Consejero	Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.	Consejero	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Consejero	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Secretario Consejero	José Manuel Lara Bosch	Antena 3 Televisión, S.A.	Presidente del Consejo	Banc de Sabadell, S.A.	Consejero	Compañía de Distribución Integral Legista, S.A.	Representante persona física del Consejero Espasa Calpe, S.A.	Pablo Ugarte Martínez	Hispanet Tesorería Sicav, S.A.	Secretario Consejero
Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones																																																																																																														
Javier Sanahuja Escofet	Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	11,27 Indirecta	-																																																																																																														
	Verdhabitats, S.L.	33,30	Consejero																																																																																																														
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de Barcelona, S.L.	3,13 Indirecta	Consejero																																																																																																														
	Damon Athletic, S.L.	11,26 Indirecta	-																																																																																																														
	Fábrica Nova Parc, S.L.	6,03 Indirecta	-																																																																																																														
	Fincas Tamarit, S.L.	3,64 Indirecta	-																																																																																																														
	Fiordino, S.L.	11,26 Indirecta	Consejero																																																																																																														
	Global Consulting Partners, S.L.	2,20 Indirecta	Consejero																																																																																																														
	Parque Residencial Valderas, S.L.	25,25	Consejero																																																																																																														
	Sanafet Explotación y Medios Inmobiliarios, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero																																																																																																														
	Promoció D'Habitatges Castellarnau, S.L.	6,17 Indirecta	-																																																																																																														
	Promoción Peninsular Siglo XXI, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero																																																																																																														
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, S.L.	5,63 Indirecta	-																																																																																																														
	Rua Nova Interland, S.A.	11,27 Indirecta	Administrador Único																																																																																																														
	Samar Development, S.L.	9,38 Indirecta	-																																																																																																														
	Sarriá Park, S.L.	11,27 Indirecta	Consejero																																																																																																														
	Siglo XXI Park, S.L.	8,45 Indirecta	-																																																																																																														
	Tesana 97, S.L.	2,77 Indirecta	Consejero																																																																																																														
	Pablo José Ugarte Martínez	Iru de Promociones e Inmuebles, S.A.	-	Presidente del Consejo de Administración																																																																																																													
Promociones y Desarrollos Arroniz, S.A.		-	Presidente del Consejo de Administración																																																																																																														
Grupo de Empresas HC, S.A.		-	Consejero																																																																																																														
Parque Residencial Getafe, S.L.		-	Consejero																																																																																																														
Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo																																																																																																															
Román Sanahuja Pons	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo																																																																																																															
	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Presidente del Consejo																																																																																																															
	Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.	Presidente del Consejo																																																																																																															
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Presidente del Consejo																																																																																																															
Roman Sanahuja Escofet	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Consejero																																																																																																															
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A	Consejero																																																																																																															
Javier Sanahuja Escofet	Cartera Cresa Sicav, S.A.	Consejero																																																																																																															
	Inversiones Financieras Cresa Sicav, S.A.	Consejero																																																																																																															
	Inversiones Cresa II Sicav, S.A.	Consejero																																																																																																															
	Inversiones Cresa 3 Sicav, S.A.	Secretario Consejero																																																																																																															
José Manuel Lara Bosch	Antena 3 Televisión, S.A.	Presidente del Consejo																																																																																																															
	Banc de Sabadell, S.A.	Consejero																																																																																																															
	Compañía de Distribución Integral Legista, S.A.	Representante persona física del Consejero Espasa Calpe, S.A.																																																																																																															
Pablo Ugarte Martínez	Hispanet Tesorería Sicav, S.A.	Secretario Consejero																																																																																																															
<p>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:</p>				<p>Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración</p> <p>El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 10.127 miles de euros, según el siguiente detalle:</p> <table><tr><td></td><td colspan="2"><i>Miles de Euros</i></td></tr><tr><td></td><td>2007</td><td>2006</td></tr><tr><td>Sueldos, retribución fija</td><td>919</td><td>2.353</td></tr><tr><td>Retribución variable</td><td>1.039</td><td>-</td></tr><tr><td>Atenciones Estatutarias</td><td>2.839</td><td>2.721</td></tr><tr><td>Indemnizaciones</td><td>5.254</td><td>-</td></tr><tr><td>Dietas</td><td>64</td><td>100</td></tr><tr><td>Otros</td><td>12</td><td>532</td></tr><tr><td>Total</td><td>10.127</td><td>5.703</td></tr></table> <p>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 el ejercicio 2007 a 8 miles de euros. La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.</p>		<i>Miles de Euros</i>			2007	2006	Sueldos, retribución fija	919	2.353	Retribución variable	1.039	-	Atenciones Estatutarias	2.839	2.721	Indemnizaciones	5.254	-	Dietas	64	100	Otros	12	532	Total	10.127	5.703																																																																																		
	<i>Miles de Euros</i>																																																																																																																
	2007	2006																																																																																																															
Sueldos, retribución fija	919	2.353																																																																																																															
Retribución variable	1.039	-																																																																																																															
Atenciones Estatutarias	2.839	2.721																																																																																																															
Indemnizaciones	5.254	-																																																																																																															
Dietas	64	100																																																																																																															
Otros	12	532																																																																																																															
Total	10.127	5.703																																																																																																															

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

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2007 y 2006 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de Euros											
		2007					2006				
Número de Personas		Retribuciones Salariales					Retribuciones Salariales				
2007	2006	Fijas	Variable	Total	Otras Retribuciones	Total	Fijas	Variables	Total	Otras Retribuciones	Total
13	15	2.842	1.956	4.798	3.881	8.679	3.377	1.036	4.413	108	4.521

Los compromisos contraídos estimados, como consecuencia del plan de fidelización antes mencionado, con respecto a los miembros de la Alta Dirección, que no son Consejeros Ejecutivos, sobre el importe base del mismo ascienden a 567 miles de euros (para 17 directivos), 761 miles de euros (para 23 directivos) y 823 miles de euros (para 23 directivos) para los ejercicios 2007, 2006 y 2005.

Adicionalmente, durante este ejercicio 2007 se han satisfecho 3.881 miles de euros de indemnizaciones a tres miembros de la Alta Dirección salientes, por tanto la retribución total por todos los conceptos percibida por la Alta Dirección asciende a 8.679 miles de euros.

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad Dominante respecto de los miembros de su Alta Dirección asciende en los ejercicios 2007 y 2006 a 14 y 22 miles de euros en 2007 y 2006, 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 5-n). El importe de las aportaciones de la empresa al Plan de Pensiones para altos directivos ha sido de 51 miles de euros.

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 dos contratos relativos a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 2.465 miles de euros.

29. RETRIBUCIÓN A LOS AUDITORES

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006 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:

	Miles de Euros	
	2007	2006
Auditor principal y entidades vinculadas	320	261
Otros auditores	270	1.513
	590	1.774

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo y multigrupo por el auditor principal, así como por las entidades vinculadas al mismo ascendieron en los ejercicios 2007 y 2006 a 1.293 y 22 miles de euros, respectivamente, y corresponden fundamentalmente a trabajos de asesoramiento contable y fiscal en relación con las operaciones de activos y segregación de Gecina del ejercicio 2007. Se han contratado otros trabajos de asesoramiento extraordinario con otros auditores externos distintos del principal por importe de 890 y 1.559 miles de euros para los ejercicios 2007 y 2006 respectivamente.

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

30. 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.

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.

<p>cabecera del mismo determinados activos. El objetivo último de dicho proyecto no es otro que incorporar el valor de dichos activos, actualmente diluidos en la estructura societaria actual, a la matriz, junto con la simplificación organizativa y mercantil que conlleva</p> <p>ANEXO I</p> <p>Perímetro de consolidación</p>									
Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste Neto a 31-12-2007 Miles €	Accionista	Auditores		
			2007	2006					
GRUPO O MULTIGRUPO:									
Centros Comerciales-									
Centros Comerc. Metrop., S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	61	Metrovacesa	BDO Audiberia		
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	38	Metrovacesa	BDO Audiberia		
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	2.824	Metrovacesa / Metrovacesa Rentas	BDO Audiberia		
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	100%	100%	59.934	Metrovacesa	PriceWaterhouse Coopers		
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/Euesa	PriceWaterhouse Coopers		
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	60%	60%	1.327	Metrovacesa	Attest Consulting		
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	50%	50%	22.805	CCM	Attest Consulting		
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (1)	Alicante	C. Comercial	80%	80%	14.021	CCM/Euesa	PriceWaterhouse Coopers		
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	KPMG		
Construcción y venta-									
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	75%	225	Metrovacesa/Pegesa -			
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	-	Metrovacesa	-		
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	2.078	Metrovacesa	KPMG		
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	4.907	Metrovacesa	KPMG		
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	-		

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste Neto a 31-12-2007	Accionista	Auditores
			2007	2006	Miles €		
GRUPO O MULTIGRUPO:							
Centros Comerciales-							
Centros Comerc. Metrop., S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	61	Metrovacesa	BDO Audiberia
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	38	Metrovacesa	BDO Audiberia
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	2.824	Metrovacesa / Metrovacesa Rentas	BDO Audiberia
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	100%	100%	59.934	Metrovacesa	PriceWaterhouse Coopers
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/Euesa	PriceWaterhouse Coopers
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	60%	60%	1.327	Metrovacesa	Attest Consulting
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	50%	50%	22.805	CCM	Attest Consulting
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (1)	Alicante	C. Comercial	80%	80%	14.021	CCM/Euesa	PriceWaterhouse Coopers
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	KPMG
Construcción y venta-							
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	75%	225	Metrovacesa/Pegesa -	
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	-	Metrovacesa	-
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	2.078	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	4.907	Metrovacesa	KPMG
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	-

			% Participación Directa e Indirecta		Coste Neto a 31-12-2007		
Sociedad	Domicilio	Actividad	2007	2006	Miles €	Accionista	Audidores
Teslabarri, S.A. (3)	Vizcaya	Const. y Venta	73%	73%	1.070	Prom. Inmob. Margen Derecha	-
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	1.618	Metrovacesa	Deloitte
Valnim Edificaciones, S.L. (1)	Valencia	Const. y Venta	63%	63%	219	Metrovacesa	-
Inm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	537	Metrovacesa	-
Naves industriales-							
Grupo Pegesa (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	6.536	Metrovacesa	BDO Audiberia
Aparcamientos-							
Metropark Aparcamientos, S.A.(1)	Madrid	Aparcamientos	100%	100%	17.140	Metrovacesa	Attest Consulting
Oficinas-							
Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1)	Argentina	G. Inmuebles	100%	100%	8.128	Metrovacesa	E.M. Echaide
Bami Berlin Objekt GmbH (1)	Berlin	G. Inmuebles	100%	100%	3.669	Bami Berlin Grundstück/ Bami Berlin Verwaltungs	-
Metrovacesa Rentas, S.A. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	9.075	Metrovacesa	-
Metropolitana Castellana, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Euesa/CCM/ Metrópolita Titular	BDO Audiberia
Platin 173 GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	-	Metrovacesa	-
Loin, S.A. (1)	Barcelona	G. Inmuebles	100%	-	24.315	Metrovacesa	-
Poject Maple II BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	-	281.149	Pentapolitano	Deloitte
Mchg Philippen Beheer BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	-	-	Jelone	Deloitte
Monteburgos, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	-	264.272	Metrovacesa	-
MVC Köenigsallee I GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	498	Vertiarama	KPMG
MVC Köenigsallee II GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	92	Vertiarama	KPMG
MVC Köenigsallee III GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	211	Vertiarama	KPMG
MVC Köenigsallee IV GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	1.408	Vertiarama	KPMG
MVC Köenigsallee V GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	-	2.267	Vertiarama	KPMG
MVC Köenigsallee LP I S.à r.l. (1)	Alemania	G. Inmuebles	90%	-	547	Vertiarama	KPMG

(continuación)

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste Neto a 31-12-2007 Miles €	Accionista	Auditores
			2007	2006			
L'Esplai Valencia, S.L. (3).	Valencia	Const. y Venta	37%	37%	214	Metrovacesa	KPMG
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	45%	45%	12.711	Holding Jaureguizahar	Attest Consulting
Grupo Planiger, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	35%	35%	4.897	Metrovacesa	KPMG
Grupo Asturcontinental (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	50%	534	Metrovacesa	Audiasur ec.aud. SL
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. (3)	Valencia	Const. y Venta	44%	44%	265	Metrovacesa	Elena Quirol
Campus Patrimonial, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	44%	44%	2.588	Metrovacesa	PWC
Grupo Promociones Coto de los Ferranes (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	50%	2.284	Metrovacesa	Audiasur ec.aud. SL
Planiger Milenium, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	35%	35%	652	Metrovacesa	KPMG
Globalmet, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	40%	40%	801	Metrovacesa	Deloitte
Promociones Vallebramen, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	14.911	Metrovacesa	-
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	73%	73%	13.050	Metroparque/Jaureguizahar	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antes Alqlunia, 13) (3)	Burgos	Const. y Venta	42%	42%	2.520	Habitatrix	-
NO CONSOLIDADAS:							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	255	Metrovacesa	-
Benicassim Golf, S.L.	Valencia	Const. y Venta	15%	15%	1.695	Metrovacesa	Ernst & Young
Parque Central Agente Urbanizador	Valencia	Const. y Venta	11%	11%	1.950	Metrovacesa	Deloitte
Live in Spain	Madrid	Publicidad	4%	4%	6	Metrovacesa	-
Volca Inmuebles, S.L.	Valencia	Const. y venta	10%	10%	1.782	Metrovacesa	-
NO CONSOLIDADAS MANTENIDAS PARA LA VENTA							
Grupo Gecina	París	Alquiler	27%	69%	1.452.352	Metrovacesa	PWC/Mazars

(1) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración global.
(2) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración proporcional.
(3) Sociedades consolidadas por el método de la participación.

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

Evolución de los negocios

La cuenta de resultados que se presenta a continuación ha sido preparada de acuerdo con criterios de gestión e incluye ciertas reclasificaciones, de importancia poco relevante, con respecto a su presentación en las Cuentas Anuales, y que afectan únicamente a algunas partidas intermedias que se ven reclasificadas pero que en ningún caso afectan al resultado neto.

Los estados financieros han sido elaborados con el criterio de valor de mercado de las propiedades de inversión, dentro de las alternativas que ofrecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 40).

Millones de Euros			
	2007	2006	% Variación
Ingresos por alquiler	256,9	202,1	27,1%
Ventas de activos	578,0	179,3	222,3%
Promoción de vivienda	611,1	621,8	-1,7%
Solares y terrenos	37,2	92,4	-59,7%
Servicios	8,1	5,5	47,1%
Total ingresos	1.491,3	1.101,2	35,4%
Margen bruto alquileres	241,5	189,0	27,8%
Margen bruto ventas de activos	92,0	15,3	502,7%
Margen bruto promoción de vivienda	196,5	235,4	-16,5%
Margen bruto solares y terrenos	24,7	54,6	-54,7%
Margen bruto servicios	6,6	2,9	125,0%
Total margen bruto	561,3	497,2	12,9%
Gastos de personal y estructura	(90,7)	(75,2)	20,6%
Beneficio operativo bruto (EBITDA) antes de variación de valor	470,5	422,0	11,5%
Variación de valor de las propiedades de inversión	484,4	488,0	-0,7%
Beneficio operativo bruto (EBITDA) después de variación de valor	954,9	910,0	4,9%
Amortizaciones	(6,9)	(6,5)	6,7%
Provisiones operativas	(1,3)	(1,2)	11,3%
Pérdidas netas por deterioro	(3,3)	2,0	-263,9%
Beneficio operativo neto (EBIT)	943,4	904,3	4,3%

Millones de Euros			
	2007	2006	% Variación
Gastos financieros (netos de ingresos)	(341,2)	(224,1)	52,2%
Capitalización gastos Financieros	50,3	52,2	-3,7%
Resultado financiero neto	(290,9)	(171,9)	69,2%
Participación equivalencia	42,7	13,1	226,9%
Beneficio antes de impuestos (BAI)	695,2	745,5	-6,7%
Impuestos	(222,0)	(130,6)	70,0%
Resultado de actividades interrumpidas, neto	799,9	1.671,9	-52,1%
Minoritarios	(18,1)	(495,3)	-96,3%
Beneficio Neto Atribuible	1.255,0	1.791,5	-29,9%

Evolución de los ingresos y margen bruto

La cifra total de ingresos analítica durante 2007 ha ascendido a 1.491 millones de euros, representando un crecimiento del 35,4% con respecto al año anterior. El incremento de estos valores, en un ejercicio complejo para el Grupo, marcado por el proceso de separación de la filial francesa Gecina, con cambios muy significativos tanto en el accionariado como en el equipo directivo, y con un entorno económico y sectorial menos favorable que en ejercicios anteriores debe valorarse de forma muy positiva.

Del incremento experimentado en el total de los ingresos señalado, destaca el aumento de los ingresos de alquiler, que ascienden a 260 millones de euros, con un crecimiento del 27,1% respecto al año anterior. Las ventas de promoción residencial se mantienen prácticamente estables, totalizando 611 millones de euros en 2007, con un margen bruto porcentual situado en un 32,1%. Por otra parte, las ventas de suelo han ascendido a 37 millones de euros, habiendo sido el precio de venta un 23,5% superior a la valoración de los mismos al cierre de 2006.

La variación de valor de las propiedades de inversión asciende a 484 millones de euros en 2007 (sin Gecina). Esta cifra se basa en una tasación realizada por expertos independientes (Atis Real Estate).

El EBITDA alcanza los 471 millones de euros, con un crecimiento del 11,5%. Si se incluye la variación de valor de los activos, el EBITDA consolidado aumenta un 4,9%.

Resultado por actividad interrumpida (Gecina)

Como consecuencia del Acuerdo de Separación alcanzado por los principales accionistas de Metrovacesa, la sociedad francesa Gecina ha quedado integrada en la cuenta de resultados consolidados en el epígrafe de “Resultado de actividades interrumpidas”, por cuanto dejará de

[illegible]

[illegible]

	<p>sumándose al de las que ya posean la Sociedad adquirente y sus Sociedades filiales, el límite legal establecido, fijado en el 5% del capital en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Sociedades Anónimas. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de celebración de la Junta General.</p> <p><u>h) 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 a esta información</u></p> <p>Préstamo sindicado con RBS PLC, como banco agente, de 14 de marzo de 2005, para la adquisición de la sociedad Gecina (modificado por acuerdos de refinanciación de 5 de junio de 2006 y 27 de julio de 2007).</p> <p><u>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</u></p> <p>Tal y como se señala en la Nota 27 de la Memoria, en la Sociedad sólo existen cláusulas de blindaje para un Consejero Ejecutivo y un miembro del Comité de Dirección. En ambos casos, la indemnización únicamente sería aplicable en los supuestos de extinción por iniciativa de la empresa, salvo caso de despido disciplinario declarado judicialmente procedente que no daría derecho a indemnización alguna.</p>	
--	--	--

Otros datos de interés

228 INFORMACIÓN SOCIETARIA



18 -20 Place de la Madeleine. París. Francia*

* Activo de Secina perteneciente al portfolio a traspasar a la filial francesa cotizada, en virtud del Acuerdo de Separación.

Denominación completa	Nemónico bursátil	C.I.F.	Domicilio Social
METROVACESA, S.A.	MVC	A28017804	Plaza Carlos Trías Bertrán, 7 28020 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.

© 2008 METROVACESA

EDITA

ÁREA DE DESARROLLO CORPORATIVO DE METROVACESA

DISEÑO

CROS MACHÍN COMUNICACIÓN

Tel 91 319 77 55

www.crosmachin.com

DEPÓSITO LEGAL

M-11113-2008



Plaza Carlos Trías Bertrán, 7
Madrid 28020
T. +(34) 91 418 41 00

www.metrovacesa.com