

Informe Anual_09



_índice	cap 1. carta del presidente	_3
	cap 2. órganos de gobierno	_6
	cap 3. hitos del año 2009	_19
	cap 4. acciones y accionistas	_25
	cap 5. situación de mercado	_35
	cap 6. informe de actividad	_39
	cap 7. valor de mercado de los activos	_53
	cap 8. cuentas anuales consolidadas	_57
	cap 9. otros datos de interés	_229

cap_1



Edificio Sollube.
Madrid.

carta del presidente

El año 2009 ha venido marcado por la grave crisis económica y financiera que ha afectado a todos los sectores productivos de nuestro país. Esta crisis, junto con la caída del consumo y con las dificultades para acceder a créditos, tanto para las empresas como para los particulares, han transformado a este ejercicio en uno de los peores de la historia española reciente.

El negocio inmobiliario no ha sido una excepción. El ejercicio 2009 se ha convertido, sin lugar a dudas, en el año más difícil por el que ha atravesado el sector, tanto dentro como fuera de nuestras fronteras. El desplome de la venta de viviendas y el retraimiento de las rentas provenientes del patrimonio han colocado a las compañías inmobiliarias en una difícil situación. A este escenario financiero, de por sí complicado, se le deben sumar los problemas derivados de la deuda que soportan la práctica totalidad de las inmobiliarias y que ha supuesto, bien la disolución de las compañías o la apertura de procesos de negociación y refinanciación entre éstas y el sector bancario.

Metrovacesa no ha sido una excepción. La caída del margen de la venta de viviendas, la disminución registrada en los precios de los alquileres de oficinas derivada de la menor actividad empresarial y la ralentización en el consumo y su impacto negativo en el alquiler de centros comerciales y en la ocupación en los hoteles, así como la fuerte caída en valor de los activos inmobiliarios, se ha traducido en unos malos resultados económicos.

El 20 de febrero de 2009, Metrovacesa se vio inmersa en un profundo cambio, tanto accionarial como de gestión, que ha implicado, igualmente, una reestructuración del equipo directivo. El reto era, y todavía lo es, difícil y a la vez apasionante. La situación de la empresa era muy grave y no dejaba mucho margen para la actuación.

La entrada de un nuevo equipo gestor ha supuesto un cambio en la filosofía de compañía. Las primeras decisiones adoptadas se encaminaron a implantar severas medidas de ahorro, a reducir gastos en la compañía, a vender activos no estratégicos y a comenzar un proceso de renegociación de la deuda con la banca acreedora. El principal objetivo era dar respuesta a la realidad del mercado inmobiliario español y adaptar Metrovacesa al nuevo marco social y económico de nuestro país. Hemos creado una estructura más flexible y dinámica y, a la vez, hemos puesto las bases de la organización del futuro de Metrovacesa

Las medidas adoptadas han comenzado a dar sus frutos. Durante el pasado ejercicio hemos logrado reducir casi el 30 por ciento los gastos de estructura de la compañía, gracias a la puesta en marcha de la férrea política de ahorro de costes y contención de gastos. Asimismo, el EBITDA de la compañía antes de revalorización de activos fue de 116,5 millones de euros, con un margen sobre ingresos de más del 16 por ciento, lo que implica que las medidas adoptadas están comenzando a dar resultados y a la vez nos permite mirar con confianza el futuro de nuestra compañía.

Por otro lado, la realidad inmobiliaria de nuestro país requería de un cambio en la estrategia de Metrovacesa. Con este objetivo, decidimos volver a potenciar las rentas provenientes del patrimonio, con lo que conseguiremos fortalecer el negocio central de la compañía y de donde se obtiene el 70 por ciento de los ingresos. Como consecuencia de esta decisión, se han revisado todos los proyectos de la compañía para concentrarnos en aquellos que nos permitirán alcanzar una mayor rentabilidad económica.

Nuestro compromiso con Metrovacesa nos ha llevado a crear una compañía cada vez más eficiente, que busca maximizar los ingresos y minimizar los gastos, una compañía muy competitiva que nos permita afrontar una nueva realidad más exigente y, a la vez, resulte rentable para nuestros accionistas, que durante un año tan duro como éste han seguido respaldando a la empresa.

La sociedad evoluciona de manera constante, por lo que una compañía líder como Metrovacesa debe de estar preparada para afrontar de manera eficaz los cambios que se van produciendo. Y la mejor manera para ello es dominar los cambios, adelantándonos y ofreciendo soluciones que nos conviertan en una compañía más fuerte, más rentable y referente indiscutible del sector inmobiliario. Por esto es por lo que trabajamos y por lo que agradecemos su confianza, por hacer de Metrovacesa cada día una compañía mejor.

Vitalino Nafría
Presidente de Metrovacesa

cap_2



Centro Comercial El Soler.
Valencia.

órganos de gobierno

cap_2
órganos de
gobierno

Consejo de Administración y Comisiones_8

Equipo Directivo año 2009_12

Retribuciones al Consejo de Administración
y al Equipo Directivo_14

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D.Vitalino M. Nafría Aznar*	Presidente	Externo	20-02-2009
D. Eduardo Paraja Quirós	Consejero Delegado	Ejecutivo	20-02-2009
D. Román Sanahuja Pons	Vocal	Dominical (1)	30-06-2003
D. Jesús Rodríguez Fernández	Vocal	Dominical (2)	20-02-2009
D. Juan Delibes Liniers	Vocal	Dominical (3)	25-02-2009
D. Antonio José Béjar González	Vocal	Dominical (4)	25-02-2009
D. Sixto Jiménez Muniáin	Vocal	Independiente	12-05-2009
D. Alberto Peña Pesqueira	Vocal	Independiente	29-06-2009
D. Joan Jiménez Delgado	Vocal	Dominical (5)	28-07-2009
D. Carlos Muñiz González-Blanch	Vocal	Dominical (6)	29-09-2009
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal	Dominical (7)	29-09-2009
D. Lucas Osorio Iturmendi	Secretario No Consejero		13-03-2009
D. Manuel Liedo Álvarez	Vicesecretario No Consejero		12-12-2007

* Nombrado Presidente el 20/02/2009

(1) Nombrado en representación del Grupo Sanahuja

(2) Nombrado en representación del Banco Popular Español, S.A.

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

(4) En representación del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria

(5) En representación del Banco Sabadell

(6) En representación del Banco Santander

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

NOMBRAMIENTOS EN LAS COMISIONES

Comisión Ejecutiva

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D.Vitalino M. Nafría Aznar	Presidente	Externo	13-03-2009
D. Eduardo Paraja Quirós	Consejero Delegado	Ejecutivo	13-03-2009
D. Jesús Rodríguez Fernández	Vocal	Dominical	13-03-2009
D. Carlos Muñiz González-Blanch	Vocal	Dominical	29-09-2009
D. Joan Jiménez Delgado	Vocal	Dominical	29-09-2009

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Antonio José Béjar González	Vocal	Dominical	25-02-2009
D. Juan Delibes Liniers	Vocal	Dominical	25-02-2009
D. Sixto Jiménez Muniáin	Vocal	Independiente	29-06-2009

Comisión de Auditoría

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Jesús Rodríguez Fernández	Vocal	Dominical	20-04-2009
D. Antonio José Béjar González	Vocal	Dominical	20-04-2009
D. Sixto Jiménez Muniáin	Vocal	Independiente	28-07-2009

Dimisiones

Consejeros	Cargo	Fecha de dimisión
D. Román Sanahuja Pons	Presidente	20/02/2009
D. Jesús García de Ponga	Consejero Delegado	12/02/2009
	Vocal	20/02/2009
D. Javier Sanahuja Escofet	Vocal	20/02/2009
D. Roman Sanahuja Escofet	Vocal	20/02/2009
Grupo de Empresas H.C, S.A.	Vocal	20/02/2009
Sacresa Terrenos Promoción S.L.	Vocal	25/02/2009
D. José María Bueno Lidón	Vocal	25/02/2009
D. Carlos Conde Duque	Vocal	25/02/2009
D. Pablo José Ugarte Martínez	Vocal	25/02/2009
D. Arcadi Calzada i Salavedra	Vocal	16/07/2009
D. Josep Tarrés	Vocal	22/06/2009
D. Juan Andrés Yanes Luciani	Vocal	29/09/2009
D. Gonzalo Alcubilla Povedano	Vocal	29/09/2009

DIMISIONES EN LAS COMISIONES

Comisión Ejecutiva

Miembro	Cargo	Carácter	Dimisión
D. Román Sanahuja Pons	Presidente	Dominical	20/02/2009
D. Jesús García de Ponga	Consejero Delegado	Ejecutivo	12/02/2009
D. Javier Sanahuja Escofet	vocal	Dominical	20/02/2009
D. Román Sanahuja Escofet	Vocal	Dominical	20/02/2009
Sacresa Terrenos Promoción S.L.	Vocal	Dominical	20/02/2009
D. Josep Tarrés	Vocal	Dominical	22/06/2009
D. Antonio José Bejar	Vocal	Dominical	29/09/2009

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Miembro	Cargo	Carácter	Dimisión
D. José María Bueno Lidón	Presidente	Independiente	25/02/2009
Sacresa Terrenos Promoción	Vocal	Dominical	25/02/2009
D. Carlos Conde Duque	Vocal	Independiente	25/02/2009

Comisión de Auditoría

Miembro	Cargo	Carácter	Dimisión
D. Pablo José Ugarte Martínez	Presidente	Dominical	25/02/2009
D. Arcadi Calzada i Salavedra	Vocal	Independiente	16/07/2009
Sacresa Terrenos Promoción S.L.	Vocal	Dominical	25/02/2009



Edificio Santiago de
Compostela. Madrid.

En 2009 se definió un nuevo modelo organizativo con el objetivo de conseguir una estructura más eficiente y flexible y reducir costes. El modelo organizativo de Metrovacesa consta de:

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

Los cambios más significativos que se han producido en 2009 en la estructura de Metrovacesa son los siguientes:

- Creación del área Internacional, que ha integrado toda nuestra actividad fuera de España, fusionando las áreas de Francia, Alemania y Reino Unido.
- Creación del área de Centros Comerciales y Diversificación con responsabilidad general en:
 - Negocio de centros comerciales.
 - Negocio hotelero.
 - Negocio de aparcamientos.
 - Negocio diversificado: naves logísticas, viviendas de VPO, residencias de la tercera edad, etc.
- Integración de la función técnica y de mantenimiento en las distintas áreas de negocio.
- Creación de un área de Reestructuración Financiera.
- Reorganización interna del área de Desarrollo Corporativo, disminuyendo el número de departamentos y distribuyendo las funciones en:
 - Estrategia: Con responsabilidad sobre la planificación estratégica, la valoración de activos, el reporting y las relaciones con inversores.
 - Control de Gestión.
 - Comunicación y Marketing.

cap_2
órganos de
gobierno

- Reorganización interna del área de RR.HH y Tecnología que ha pasado a denominarse área de Medios, y se ha organizado en tres departamentos:
 - Recursos Humanos: Incluye las funciones de recursos humanos, organización y responsabilidad social corporativa
 - Tecnología: Incluye las funciones de tecnología, procesos, servicios administrativos, seguridad y seguros.
 - Compras y Servicios Generales: Este departamento de nueva creación, adicionalmente a la gestión de servicios generales, tiene como objetivo liderar la centralización de las compras en Metrovacesa.



RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y AL EQUIPO DIRECTIVO

Consejo de Administración: año 2009

A finales de febrero de 2009, se produjo un cambio en el Consejo de Administración de Metrovacesa. La remuneración total al Consejo de la compañía, teniendo en cuenta tanto la de los consejeros anteriores como posteriores al cambio, asciende a 4,9 millones de euros.

Denominación	Carácter	Consejo Administración	Comisión Ejecutiva	Comisión Auditoría	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Dietas	Total general
D. Román Sanahuja Pons	Dominical	0	0	0	0	1.353	1.353
D. Jesús García de Ponga * (1)	Ejecutivo	22.500	23.500	0	0	0	46.000
Grupo de Empresas HC, S.A. (1)	Dominical	22.500	0	0	0	902	23.402
D. José María Bueno Lidón (2)	Independiente	22.500	0	0	33.750	1.353	57.603
D. Javier Sanahuja Escofet (1)	Dominical	22.500	23.500	0	0	1.353	47.353
Sacresa Terrenos Promoción, S.L. (2)	Dominical	22.500	23.500	22.500	22.500	1.353	92.353
D. Román Sanahuja Escofet (1)	Dominical	90.000	94.000	0	0	1.353	185.353
D. Carlos Conde Duque (2)	Independiente	22.500	0	0	22.500	0	45.000
D. Pablo José Ugarte Martínez (2)	Otros externo	22.500	0	33.750	0	0	56.250
D. Arcadi Calzada i Salavedra (3)	Independiente	22.500	0	22.500	0	451	45.451
D. Vitalino Manuel Nafría Aznar	Externo						

cap_2
órganos de
gobierno

Denominación	Carácter	Consejo Administración	Comisión Ejecutiva	Comisión Auditoría	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Dietas	Total general
D. Eduardo Paraja Quirós	Ejecutivo	43.006	0	0	0	0	43.006
D. Jesús Rodríguez Fernández	Dominical						
D. Josep Tarrés Busquet (4)	Dominical						
D. Juan Andrés Yanes Luciani (5)	Dominical						
D. Juan Delibes Liniers	Dominical						
D. Antonio José Bejar González	Dominical						
D. Sixto Jiménez Muniaín	Independiente	45.355	0	14.685	11.067	0	71.107
D. Alberto Peña Pesqueira	Independiente	35.778	0	0	0	0	35.778
Inmogestión y Patrimonio	Dominical						
Juan Jiménez Delgado	Dominical						
Carlos Muñíz González-Blanch	Dominical						
Total general		394.139	164.500	93.435	89.817	8.118	750.009
Remuneración Total Consejeros (Fijo + Indemnización)							4.131.506
Primas seguro de vida y pensiones consejeros							44.997
Total							4.926.512

(1) Dimitieron el 20/02/2009

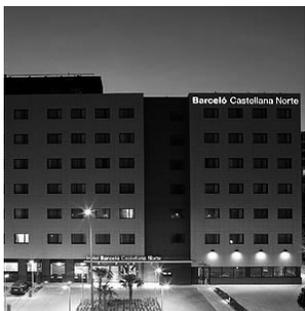
(2) Dimitieron el 25/02/2009

(3) Dimitió el 16/07/2009

(4) Cese por fallecimiento el 22/06/2009

(5) Dimitió el 29/09/2009

* Dimitió como Consejero Delegado y vocal de la Comisión Ejecutiva con fecha 12/02/2009



Hotel Barceló Castellana
Norte. Madrid

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

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

- (i) Al Presidente del Consejo de Administración, por su condición de Presidente, una retribución anual fija y bruta de 500.000 euros;
- (ii) y para el Consejero Delegado, por su condición de Director General y por sus funciones ejecutivas, que desarrollará de manera simultánea e independiente a su condición de Consejero Delegado, una retribución anual fija y bruta de 900.000 euros y una retribución variable anual de hasta 500.000 euros en función de resultados.
- (iii) Asimismo, se establecen los siguientes criterios:
 - (a) Que los consejeros externos dominicales no cobren;
 - (b) Que los consejeros independientes cobren por atenciones estatutarias la cantidad de 50.000 euros, más 1.500 euros por reunión en concepto de dietas, con efectos desde la fecha de sus respectivos nombramientos;
 - (c) Que el Presidente cobre por atenciones estatutarias según la retribución antes mencionada, con efectos desde la fecha de su nombramiento, sin cobrar dietas;
 - (d) Que el Consejero Delegado cobre por atenciones estatutarias la cuantía de 50.000 euros anual fija, con efectos desde la fecha de su nombramiento, sin cobrar dietas.

Asimismo, el Consejo de Administración previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó los siguientes acuerdos relativos a la retribución de los administradores que ostentan cargos en las diferentes comisiones del Consejo:

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

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

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

Equipo directivo: año 2009

Nombre o denominación social	Cargo
Arteaga García, Alberto (I)	Director de Área Técnica
Boza Palacín, Jorge Juan (I)	Director de Área Centros Comerciales
Del Rincón García, Juan Antonio	Director de Área Recursos Humanos y Medios
Díaz Saldaña, Nicolás	Director de Área Internacional
Escalona Lara, Elena M.	Directora de Área Centros Comerciales y Diversificación
Fernández del Río, Joaquín	Director de Área Auditoría Interna
Gruss, Úrsula (I)	Directora de Área Alemania
Liedo Álvarez, Manuel	Director de Área Asesoría Jurídica y Fiscal
Mendizabal Henares, Itziar	Directora de Área Desarrollo Corporativo
Moreno Escobar, Javier (I)	Director de Área Financiera
Pedrazas Roales, Rodrigo (I)	Director de Área Suelo
Valderrábano González, Rafael (I)	Director de Área Promoción
Valero Abad, Miguel	Director de Área Oficinas

Nombre o denominación social	Cargo
Vicente Asenjo, Jesús	Director de Áreas de Promoción y Suelo
Pérez Rodríguez, Jesús	Director de Área Financiera
Femia Bustillo, Andrés	Director de Reestructuración Financiera

(1) A fecha 31/12/2009 no formaban parte del equipo directivo.

La remuneración total al equipo directivo ha sido de 4.451.960€.

cap_3



P.E. 22@. Barcelona.

hitos del año 2009

Estos son los principales hitos acaecidos durante el año 2009:

- Con fecha 20 de febrero de 2009, la familia Sanahuja, accionista con el 80,62% de Metrovacesa, cierra un acuerdo con Anida Operaciones Singulares, S.L. (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.), Banco Español de Crédito S.A., Banco Popular Español S.A., Banco de Sabadell S.A., Banco Santander S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid para la reestructuración parcial de la deuda financiera que ostentan las entidades acreedoras frente al grupo de sociedades controlado por la familia Sanahuja, excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dominadas. El acuerdo contempla lo siguiente:
 1. Dación en pago a los acreedores de acciones representativas del 54,75% del capital social de Metrovacesa (38.137.147 acciones, que se encontraban pignoradas en garantía de un crédito sindicado de fecha 31 de octubre de 2006 con tales acreedores) contra la amortización del saldo vivo de tal sindicado y otras deudas financieras con los acreedores, más el pago por éstos de una cantidad en efectivo metálico de manera que, junto con la amortización de dichas deudas, resulta un precio de canje de 57€ por acción. La operación se ha ejecutado entre los seis acreedores por sextos.
 2. Compra por parte de los acreedores de 7.500.000 acciones de Metrovacesa (representativas en total del 10,76% del capital) a 57€ por acción, conforme al siguiente desglose: Anida Operaciones Singulares, S.L., Banco Popular Español, S.A. y Banco de Sabadell, S.A. han adquirido, cada uno, 1.250.000 acciones, en tanto que Banco Santander, S.A. ha adquirido 3.750.000 acciones.
 3. Concesión a un vehículo controlado por don Román Sanahuja Pons de una opción de compra (sin prima) sobre las 7.500.000 acciones antes referidas, ejercitable (total o parcialmente) en cualquier momento durante un plazo de 4 años, a un precio de 57€ por acción más un interés anual acumulado del 3,5% menos los dividendos entretanto repartidos.
 4. Adquisición a término (*forward purchase* prepagado) por un vehículo controlado por don Román Sanahuja Pons de 1.459.278 de acciones de Metrovacesa (2,10% del capital de Metrovacesa) a un precio no superior a 57€ por acción (y que se adquirirán en dos plazos durante el mes de febrero y marzo de 2009) y derecho a adquirir de ciertos vendedores 350.000 acciones adicionales (0,5% del capital de Metrovacesa), todo ello a un precio no superior a 57€ por acción. La familia Sanahuja dispondrá desde la Fecha de Cierre del derecho de voto sobre la totalidad de las indicadas

acciones (1.809.278 acciones) derechos que cederá a parte de los acreedores tal y como se expone en el punto siguiente. A efectos de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición se deja constancia de que la participación total de la familia Sanahuja se ha reducido como consecuencia de la operación descrita desde el 84,85% hasta, aproximadamente el 30,10% incluyendo el 1,45% que ostenta a través de la sociedad de Indicesa L'IIa, S.L. (con la que se ha declarado la existencia de concertación).

5. Compromisos de la familia Sanahuja (y cualesquiera personas relacionadas o que actúen concertadamente con ella):
 - No acudir a ninguna OPA sobre Metrovacesa que cualquiera de los acreedores o a la propia Metrovacesa pudiera venir obligado a realizar dentro de los 5 años siguientes a la fecha de cierre de la operación.
 - No incrementar su participación en el capital de Metrovacesa respecto de aquella que resulte de las operaciones contempladas en los apartados anteriores durante un plazo de 5 años o mayor si pervivieran ciertas obligaciones del Grupo Cresa-Sacresa a favor de los acreedores.



- Renuncia a su derecho de representación proporcional en el Consejo de Administración de Metrovacesa al que eventualmente tuvieran derecho tras la reestructuración durante un plazo de 5 años o mayor; si pervivieran obligaciones del Grupo Cresa-Sacresa a favor de los acreedores. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la permanencia en el Consejo como vocal de don Román Sanahuja Pons.
 - Cesión a Anida Operaciones Singulares, S.L., Banco Popular Español, S.A., Banco de Sabadell, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en los términos que se indican a continuación, de los derechos de voto de las acciones de las que sean titulares la familia Sanahuja (derechos que se ejercerán libremente por cada una de las entidades cesionarias sin seguir instrucción de voto alguna de dichos titulares de las acciones) y cualesquiera personas que actúen concertadamente con ella tras la reestructuración durante un plazo de 5 años o mayor si pervivieran ciertas obligaciones del Grupo Cresa-Sacresa a favor de parte de los acreedores. La cesión se instrumenta mediante una combinación de un compromiso de la familia Sanahuja y personas relacionadas de no asistir a las Juntas, respecto del porcentaje de participación que así sea solicitado para cada Junta por cada una de las anteriores entidades, y un compromiso de delegar el derecho de voto a favor de tales acreedores en los porcentajes que, en su caso, cada uno de ellos indique. Los derechos de voto cedidos, en combinación con los correspondientes a cada uno de los acreedores como consecuencia de la dación en pago y la compra arriba referidas, no superará, para ningún acreedor el 29% del capital de Metrovacesa. El acuerdo de cesión de derechos de voto se declarará como pacto parasocial entre las entidades antes citadas y la familia Sanahuja en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112 de la Ley del Mercado de Valores.
6. Compromiso de los acreedores entre sí de no transmitir acciones de Metrovacesa a la familia Sanahuja (y cualesquiera personas relacionadas o que actúen concertadamente con ella) durante un plazo de 5 años o mayor si pervivieran obligaciones del Grupo Cresa-Sacresa a favor de los acreedores. Este compromiso se declarará como pacto parasocial entre los acreedores en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112 de la Ley del Mercado de Valores.
- Tras el acuerdo firmado por la familia Sanahuja, se renovó el Consejo de Administración de Metrovacesa y se nombró a un nuevo Presidente y Consejero Delegado de la misma. El nuevo equipo directivo, tomó, como primera medida, realizar un cambio en los objetivos y en la gestión de la Sociedad.



Centro Comercial
Vilamarina. Viladecans.
Barcelona.

La nueva dirección puso en marcha una doble vía de actuación. Por una parte, analizó la situación de Metrovacesa en todas las áreas, impulsando las medidas correctoras encaminadas a una contención del gasto corriente. Por otra, elaboró un nuevo plan de negocio para reducir el alto volumen de deuda que mantenía la sociedad e impulsar las líneas de negocio más rentables. El plan de negocio, actualmente en vigor, prevé el impulso del área patrimonial -lo que supondrá ingresos más estables y menos afectados por los cambios de ciclo económico- y, a la vez, una reducción del peso de los negocios de promoción y suelo.

Respecto a las medidas puestas en marcha, cabe destacar el esfuerzo realizado para reducir el gasto en todas las partidas de la compañía. Esta política de contención permitió redimensionar la empresa y, a la vez, eliminar duplicidades que se producían en el negocio. Asimismo, se reestructuró la organización en áreas y departamentos más flexibles y productivos, reduciendo inversiones y concentrando los esfuerzos de la compañía en los activos más rentables. El plan de negocio elaborado por la nueva dirección tiene prevista su finalización en el año 2012.

- Metrovacesa inauguró en el mes de abril el centro comercial Vilamarina, situado en Viladecans (Barcelona). Vilamarina cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) de 30.000 metros cuadrados distribuidos en dos plantas y 1.600 plazas de aparcamiento. El centro tiene unos noventa locales comerciales, tanto de firmas locales como de operadores nacionales e internacionales y en él se invirtieron 127 millones de euros. Situado a 10 minutos de Barcelona, Vilamarina abarca un área de influencia de 1,4 millones de personas y se encuentra situado en una nueva zona de desarrollo integral de Viladecans.
- En el mes de julio, y fruto del plan de negocio de Metrovacesa y de la concentración del esfuerzo de la compañía en los productos de mayor rentabilidad, se llegó a un acuerdo con la compañía británica *Legal & General* para resolver el contrato para construir y explotar el proyecto de un nuevo edificio en Londres denominado *Walbrook Estate*. Dicho acuerdo liberaba a Metrovacesa de promover y posteriormente arrendar un conjunto de oficinas previa demolición de los edificios existentes. El precio total de dicha operación superaba los 840 millones de libras esterlinas, es decir, aproximadamente 984,6 millones de euros.

cap_3
hitos del año
2009

- En el mes de noviembre, la *Cour d'Appel* de París estimó el recurso de apelación presentado por Metrovacesa en relación a la adquisición de un inmueble situado en la Avenida de la *Grande Armée* en París, por un desembolso total de 90 millones de euros. Dicho tribunal declaró ilícita la causa de la promesa de compraventa y en consecuencia, la anuló. Esta sentencia está recurrida ante la *Cour de Cassation*.
- En el mes de diciembre Metrovacesa vendió a Interparking Hispania la empresa Metropark Aparcamientos, cabecera de la línea de actividad de Metrovacesa en el sector de aparcamientos. El valor asignado a Metropark fue de casi 130 millones de euros.



Hotel Husa Paseo del Arte.
Madrid

cap_4



P.E. Alvento.
Madrid.

acciones y accionistas

cap_4
acciones y
accionistas

Capital Social_27

Accionariado_27

Autocartera_28

Evolución de la cotización bursátil_28

Dividendos para el accionista_31

Rentabilidad para el accionista_31

Calendario financiero y principales
hechos relevantes 2009_32

CAPITAL SOCIAL

Durante el año 2009 el capital social de Metrovacesa no ha sufrido variación alguna y se mantiene en ciento cuatro millones cuatrocientos ochenta mil doscientos ocho euros (104.480.208 euros), representado por sesenta y nueve millones seiscientas cincuenta y tres mil cuatrocientas setenta y dos (69.653.472) acciones ordinarias, de un euro con cincuenta céntimos de euro (1,50 euros) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y que constituyen una única clase y serie, por lo que atribuyen idénticos derechos políticos y económicos.

ACCIONARIADO

Con fecha 20 de febrero de 2009, la familia Sanahuja, accionista con el 80,62% de Metrovacesa, cerró un acuerdo con Anida Operaciones Singulares, S.L. (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.), Banco Español de Crédito S.A., Banco Popular Español S.A., Banco de Sabadell S.A., Banco Santander S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid para la reestructuración parcial de la deuda financiera que ostentan las entidades acreedoras frente al grupo de sociedades controlado por la familia Sanahuja, excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dominadas.

A fecha 31 de diciembre de 2009, y a partir de la información que dispone la Sociedad, el 95,18% del capital social está en manos de los siguientes accionistas significativos:

Accionistas titulares de participaciones significativas	Participación Directa	Participación Indirecta	% Capital Social
Grupo Sanahuja	0,01%	22,67%	22,67%
B. Santander	14,51%		14,51%
B. Popular	10,92%		10,92%
BBVA	11,43%		11,43%
B. Sabadell	10,41%		10,41%
Banesto	9,13%		9,13%
Caja Madrid	9,13%		9,13%
Barclays		6,98%	6,98%
Total	65,53%	29,65%	95,18%

cap_4 acciones y accionistas



Interior Centro Comercial
La Vital. Gandía. Valencia.

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

Se puede obtener información adicional sobre el detalle de las participaciones significativas en el Informe de Gobierno Corporativo 2009.

Número de accionistas

De acuerdo con la información disponible con motivo de la celebración de la Junta General el 29 de junio de 2009, se estima que la base accionarial de la Sociedad es de aproximadamente 6.200 accionistas.

AUTOCARTERA

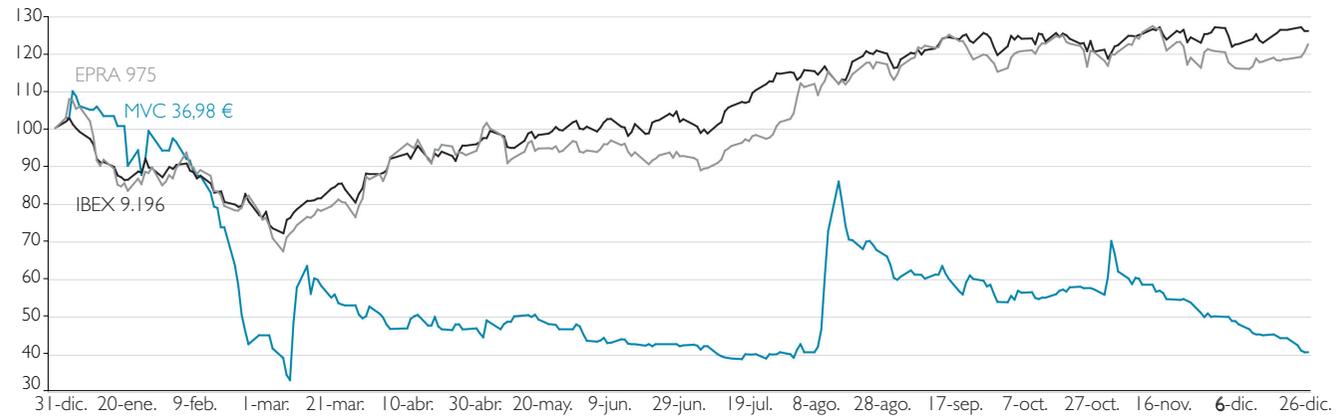
El número de acciones que al cierre del ejercicio 2009 Metrovacesa poseía en autocartera era de 709.037, representativas del 1,02% del capital social, habiéndose generado una minusvalía de -3.262 miles euros con el movimiento de las acciones propias enajenadas durante el periodo.

EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN BURSÁTIL

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

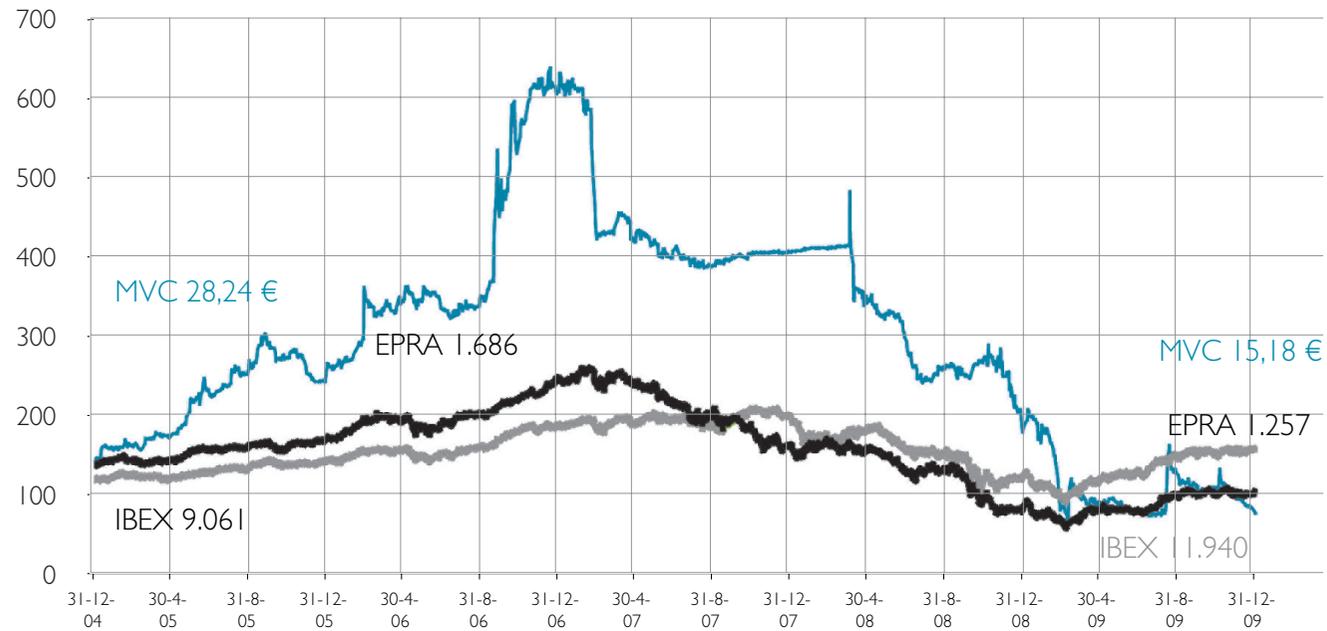
Las acciones de Metrovacesa han cerrado 2009 con una cotización de 15,18 euros, lo que supone una depreciación acumulada en el año del 59% (cierre de 2008: 36,98 euros).

Evolución de la cotización bursátil anual 2009



MVC -59% IBEX +30% EPRA 29%

Evolución de la cotización bursátil en los últimos cinco años



MVC -46% IBEX +31% EPRA -25%

El volumen medio ha sido de 4.973 acciones diarias, (48.566 acciones diarias en 2008). Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa mantiene un contrato de liquidez con Ibersecurities (hecho relevante número 99977, de 7 de noviembre de 2008) conforme a lo dispuesto en la Circular CNMV 3/2007, de 19 de diciembre.

A lo largo del año se contrataron en Bolsa un total de 26,0 millones de acciones, lo que representa una rotación anual del 37% del número total de acciones de la compañía.

Resumen de cotización durante el año 2009

Mes	Días Cotizados	Precio de cierre (€)	Variación	Máximo*		Mínimo*		Volumen Medio diario
				Precio (€)	Fecha	Precio (€)	Fecha	
Enero	21	37,00	0,05%	41,50	7-ene.	33,05	27-ene.	1.798
Febrero	20	16,00	-56,76%	36,74	5-feb.	16,00	16-feb.	3.255
Marzo	22	19,00	18,75%	23,89	16-mar.	12,39	11-mar.	3.793
Abril	20	17,50	-7,89%	19,80	3-abr.	17,42	27-abr.	2.033
Mayo	20	17,51	0,06%	19,00	21-may.	16,70	6-may.	2.822
Junio	22	16,00	-8,62%	18,00	2-jun.	15,81	24-jun.	4.381
Julio	23	15,19	-5,06%	16,00	1-jul.	14,51	20-jul.	1.697
Agosto	21	24,83	63,46%	32,40	17-ago.	14,64	4-ago.	15.316
Septiembre	22	21,99	-11,44%	24,00	1-sep.	21,02	22-sep.	5.151
Octubre	22	21,55	-2,00%	21,80	26-oct.	20,23	5-oct.	4.403
Noviembre	21	19,17	-11,04%	26,40	4-nov.	19,17	30-nov.	11.261
Diciembre	20	15,18	-20,81%	19,10	2-dic.	15,18	30-dic.	3.806
Total 2009	254	15,18	-58,95%	41,50	7-ene.	12,39	11-mar.	4.973
IBEX-35	254	11.940,00	29,84%	12.035,10	29-dic.	6.817,40	9-mar.	337.746.986
EPRA	258	1.256,52	28,86%	1.306,66	16-nov.	689,08	9-mar.	66.849.591

* Datos referidos a precios de cierre diarios.

DIVIDENDOS PARA EL ACCIONISTA

Durante 2009, Metrovacesa no ha distribuido dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2008.

Evolución del dividendo (euros por acción)*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dividendo a Cuenta	0,54	0,65	1,00	2,00	-	-
Dividendo Extraordinario	-	0,30	-	-	-	-
Dividendo Complementario	0,53	0,65	2,50	-	-	-
Prima asistencia a Junta	0,01	0,01	0,01	0,01	-	-
Total dividendo por acción	1,08	1,61	3,51	2,01	-	-
IMPORTE TOTAL (millones de €)	75,8	163,9	375,1	140,0	-	-

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

RENTABILIDAD PARA EL ACCIONISTA

A fecha de cierre de esta memoria la Dirección no ha comunicado ningún pago de dividendo con cargo al ejercicio 2009.

Evolución de la rentabilidad anual para el accionista

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Rentabilidad por dividendo*	4,8%	3,2%	3,1%	2,7%	2,5%	0,0%
Revalorización del precio	38,9%	72,2%	150,5%	-36,5%	-54,7%	-59,0%
TOTAL ANUAL	43,7%	75,4%	153,6%	-33,8%	-52,3%	-59,0%

* Rentabilidad por dividendo referida a la fecha de cobro.

CALENDARIO FINANCIERO Y PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES 2009

Diciembre

24/12 Metrovacesa vende a Interparking el 100% del capital social de Metropark Aparcamientos.

Noviembre

3/11 BBVA reorganiza su participación en Metrovacesa.

12/11 Modificaciones del contrato de liquidez.

16/11 Resultados del tercer trimestre de 2009.

19/11 Información sobre la decisión de la Cour d'Appel de Paris sobre el recurso de apelación relativo al inmueble sito en Avenida de la *Grande Armée* de París.

Septiembre

29/09 Nombramiento y dimisión de consejeros y de miembros de la Comisión Ejecutiva.

9/09 Modificaciones del contrato de liquidez.

Agosto

3/08 Metrovacesa informa del abandono del proyecto de Londres conocido como *Walbrook*.

17/08 Metrovacesa remite información trimestral de operaciones sobre acciones propias.

28/08 Resultados del primer semestre.

Julio

28/07 Nombramientos de nuevo consejero y de nuevo miembro de la Comisión de Auditoría.

17/07 Dimisión de consejero y miembro de la Comisión de Auditoría.

10/07 La Sociedad informa del resultado del procedimiento judicial en Francia.

Junio

29/06 Acuerdos del Consejo de Administración relativos a la reelección de Consejero Delegado y miembros de la Comisión Ejecutiva y nombramiento de nuevos miembros en las comisiones Ejecutiva y de Nombramientos y Retribuciones.

29/06 Acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de Metrovacesa, celebrada el 29-06-2009.

cap_4 acciones y accionistas



Centro Comercial Artea.
Leioa. Bilbao.

- 24/06 La sociedad remite información sobre los resultados del primer trimestre de 2009.
- 10/06 Información en relación al Acuerdo de Separación de fecha 19 de febrero de 2009.

Mayo

- 27/05 Convocatoria de Junta General de Accionistas.
- 21/05 Constitución de Comisión Ejecutiva y designación de miembros, y nombramiento de Secretario del Consejo de Administración.
- 13/05 Resultados del primer trimestre de 2009.
- 12/05 Nombramiento de consejero.
- 12/05 Información en relación con las operaciones sobre acciones propias del periodo 13-02-2009 al 12-05-2009.

Abril

- 20/04 Nombramiento de nuevos miembros de la Comisión de Auditoría.
- 15/04 Complemento y aclaración del hechos relevante 99977 de fecha 7 de noviembre de 2008, y del 104182 de fecha 19 de febrero de 2009.
- 08/04 Posición de la Sociedad en relación con la nota de prensa publicada el 7-04-2009 por Gecina.

Marzo

- 17/03 D. Román Sanahuja Pons comunica la celebración de pacto parasocial entre accionistas de Metrovacesa.
- 13/03 Modificación de la duración del contrato de liquidez y de sus posibles prórrogas.

Febrero

- 26/02 La sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2008.
- 25/02 La sociedad comunica el nombramiento de consejeros y de nuevos miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- 20/02 La sociedad remite información sobre los resultados del segundo semestre de 2008.
- 20/02 La CNMV ha decidido levantar, con efectos de las 15:00 h, del día de la fecha la suspensión cautelar de la negociación de las acciones, u otros valores que den derecho a su suscripción o adquisición, de la entidad Metrovacesa.

cap_4
acciones y
accionistas

- 20/02 La compañía informa del pacto parasocial celebrado entre el Grupo Sanahuja y determinadas entidades financieras relativo a las restricciones sobre los derechos políticos de la participación del Grupo Sanahuja en Metrovacesa.
- 20/02 La compañía informa del pacto parasocial celebrado entre Grupo Sanahuja y determinadas entidades financieras accionistas de Metrovacesa relativo a restricciones a la libre transmisión de las acciones de Metrovacesa adquiridas por éstas.
- 20/02 La compañía informa sobre los términos del acuerdo de reestructuración accionarial suscrito entre la familia Sanahuja y determinadas entidades financieras.
- 20/02 La CNMV ha decidido suspender la negociación de Metrovacesa.
- 19/02 Información de operaciones sobre acciones propias efectuadas entre el 13-11-2008 y el 12-02-2009.
- 16/02 Dimisión Consejero Delegado.
- 12/02 Se amplía el plazo de ejecución de la operación a que se refiere el Hecho Relevante 103228 de fecha 30-01-2009.

Enero

- 30/01 Acuerdo de dación en pago de acciones a las entidades acreedoras del Grupo Sanahuja.

cap_5



Edificio Ulises. Madrid.

situación de mercado

cap_5 Principales variables macroeconómicas_37
situación de Principales magnitudes de mercado_38
mercado

PRINCIPALES VARIABLES MACROECONÓMICAS

A pesar de las expectativas de recuperación económica en el último trimestre 2009, el PIB ha registrado un decrecimiento anual real del 3,6%¹. Se prevé el inicio de su recuperación en la segunda mitad del año 2010.

El Índice de Precios al Consumo (IPC) cerró 2009 con un incremento interanual del 0.8%². Las ligeras mejorías en la economía internacional hacen prever que los momentos más graves de la recesión se han dejado atrás y se espera que 2010 marque el inicio del fin de la crisis global.

Los precios de alquiler de oficinas continúan con una tendencia de descenso. El último trimestre del año 2009 ha venido marcado por un aumento de transacciones, principalmente por la finalización de contratos. En Madrid se ha registrado una bajada de rentas en la zona “prime”, de 40€/m²/mes se ha pasado a 29,5 €/m²/mes³.

En Barcelona, las rentas de oficinas han sufrido una presión bajista en todas las áreas de la capital y periferia. A cierre de 2009, el nivel de renta “prime” se ha situado en 21,00 €/m²/mes⁴, como resultado del aumento en disponibilidad de superficie de oficinas de calidad y del mayor poder de negociación de los inquilinos.

En relación a la vivienda, España ha registrado a lo largo del ejercicio un fuerte recorte producido por el ajuste cíclico del sector y agravado por la coyuntura económica y crediticia, que se ha traducido en una caída del 6%⁵ del precio de la vivienda libre en 2009.

España	2009	Fuente
PIB (%)	-3,6%	INE
Inflación (%)	0,8%	INE
Densidad hab./km ²	86,5	EUROSTAT
Superficie km ²	505.990	EUROSTAT

España	2009	Fuente
Precio medio alquiler oficinas (€/m²/mes)		
Madrid	29,5	Jones Lang Lasalle
Barcelona	21,0	Jones Lang Lasalle
Precio medio viviendas (€/m ²)	1.892	Ministerio de Vivienda

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

(3) (4) Fuente: Jones Lang LaSalle

(5) Fuente: Ministerio de Vivienda

PRINCIPALES MAGNITUDES DE MERCADO

En el siguiente cuadro se muestra la evolución de las distintas líneas de negocio en España.

ESPAÑA (Madrid)		2008	2009	Fuente
Oficinas	Incremento de rentas del mercado (%)	0,0	-26,7	Jones Lang Lasalle
	Yield Neta (%)	6,0	6,2	Jones Lang Lasalle
Centros Comerciales	Incremento de rentas del mercado (%)	0,0	-2,9 (1)	Jones Lang Lasalle
	Yield Neta (%)	5,5	7,0-7,2	Jones Lang Lasalle
Hoteles	Revpar (Ingresos totales por habitación) (€)	71,3	52,8	STR Global
	% de ocupación	64,3	57,6	STR Global
Promoción residencial	Precio medio de la vivienda (€/m ²)	2.019	1.892	Ministerio de la Vivienda España
	Variación precio medio de la vivienda (%)	-3,2	-6,3	Ministerio de la Vivienda España

(1) Crecimiento interanual 4T09

cap_6



P.E. J.M. Churruga.
Madrid.

informe de actividad

cap_6
informe de
actividad

Mapa de riesgos **_41**

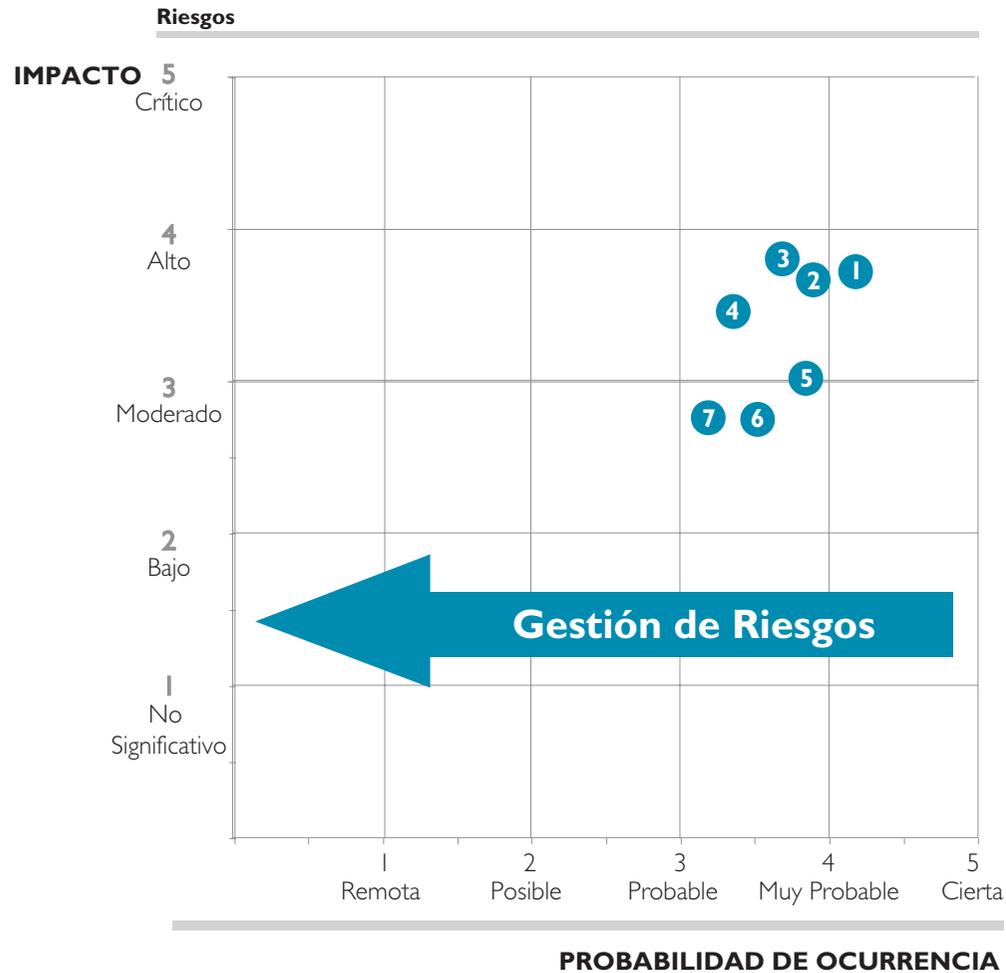
Principales indicadores **_43**

Principales magnitudes financieras **_45**

Principales magnitudes operativas **_47**

Venta de activos 2009 **_48**

Cartera de proyectos **_49**



Riesgos Críticos

- 1) Crisis Financiera / falta de liquidez.
- 2) Deterioro de Fondos Propios.
- 3) Crisis inmobiliaria / impacto en valoraciones.
- 4) Incertidumbre sobre la evolución de inversiones relevantes.
- 5) Gobierno Corporativo (conflictos de interés).
- 6) Incertidumbre sobre la evolución de Sociedades Participadas (falta de control).
- 7) Riesgos proceso reestructuración.



Edificio Elipse.
Madrid.

Metrovacesa ha considerado 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 se materialicen. Para ello, se han diseñado los sistemas de control descritos a continuación:

Riesgos Financieros

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

En el ejercicio 2009 han entrado en el accionariado diversas entidades bancarias, lo que ha permitido una relación más estrecha entre la Compañía y algunas entidades crediticias. En la actualidad, se están manteniendo procesos de negociación con la práctica totalidad de las entidades acreedoras.

Asimismo, en el presente ejercicio se han realizado mejoras sustanciales en las aplicaciones de tesorería vigentes a fin de conseguir una mayor exactitud en las previsiones de tesorería del Grupo. Con el objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista del Grupo, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipos de interés mediante “Swaps” y/o derivados.

Riesgos del Entorno

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

La oferta de la Compañía incluye productos de calidad y a la medida de las necesidades de los clientes, lo que permite la fidelización de la clientela. Esta política coloca al Grupo en mejor situación respecto al entorno competitivo en el que opera.

Riesgos Legales y/o fiscales

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

Riesgos Operativos

El modelo de gestión de riesgos del Grupo consta de una matriz de riesgos de los procesos operativos y de soporte que permite gestionar cada uno de los riesgos identificados en los procesos, al objeto de que se evalúen los controles establecidos por la Compañía. Dicha matriz es revisada y actualizada periódicamente. Como consecuencia del ciclo bajista, el Grupo ha procedido a realizar una reestructuración organizativa y adecuación de la plantilla a las necesidades actuales de la Compañía.

PRINCIPALES INDICADORES

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

KPIs por Segmento (millones de euros)	2009	2008	Var %
I. Actividad de Patrimonio			
Ingresos por alquiler*	199	281	-29%
EBITDA Alquiler	158	237	-33%
% EBITDA/Ingresos	79%	85%	-6%
Superficie en m ²	1.591.441	1.487.649	7%
% de Ocupación	93%	95%	-2%
2. Promoción Residencial			
Ingresos (Venta contable)	313	418	-25%
EBITDA Promoción Residencial	7	109	-94%
% EBITDA/Ingresos Promoción	2%	26%	-92%

KPIs por Segmento (millones de euros)	2009	2008	Var %
Unidades entregadas (Venta contable)	1.193	1.420	-16%
€ por unidad entregada	261.945	294.172	-11%
3. Ventas de suelo			
Ingresos	49	16	200%
EBITDA Suelo	-3	1	-426%
% EBITDA/Ingresos Suelo	-7%	6%	-209%
Superficie en m ²	59.540	21.464	177%
€ ingreso por m ²	825	763	8%

* Incluye alquiler de Oficinas, Locales, Centros Comerciales, Hoteles, Viviendas y Aparcamientos

La actividad de patrimonio en renta en 2009 ha tenido una evolución positiva respecto a la línea general seguida por el mercado. Los ingresos por este concepto ascendieron a 199,4 millones de euros y permitió alcanzar un margen bruto operativo del 88%, cifra muy similar a la obtenida en el año 2008. Los indicadores de gestión muestran que se han mantenido altas las tasas de ocupación con un 93,4% de media (tan sólo 2% menos que la media del ejercicio precedente).

El área de promoción residencial ha seguido sufriendo el impacto de un fuerte ajuste en el sector inmobiliario en España. Este ajuste, sin embargo, ha sido menor que el registrado en el año 2008, gracias, principalmente, a los esfuerzos comerciales llevados a cabo durante el año.

Los ingresos por ventas de viviendas han disminuido un 25,2%, hasta situarse en los 312,5 millones de euros. Durante el año 2009 se han formalizado escrituras de transmisión de activos inmobiliarios con distintas entidades financieras. Mediante estas escrituras de transmisión se han amortizado los saldos vivos de determinados préstamos y créditos (dación en pago), que representan 93,1 millones de euros de los ingresos por promoción. Adicionalmente, y pese a las nuevas políticas comerciales y a la difícil situación de mercado, el margen operativo total de promoción residencial se ha situado en el 7,1%, o en el 9,9% si descontamos el efecto de la dación en pago.

En el año 2009 se han entregado 1.193 viviendas y, como resultado del impulso comercial realizado, se han prevendido un total de 782 unidades, un 13% más que el año anterior. El stock de obra en curso y terminada se ha reducido en este ejercicio a la mitad y ha pasado de 2.449 a 1.256 viviendas que Metrovacesa espera materializar en el periodo 2010-2011.

A pesar de la difícil situación del mercado de suelo, en el ejercicio 2009 se han realizado unas ventas acumuladas por valor de 49,1 millones de euros, de los que 13 millones corresponden a una dación en pago. Las ventas por este concepto incluyen, entre otros, un suelo residencial en Madrid (Valdebebas) y un solar en Barcelona (Meridiana).

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS

Los resultados del año 2009 reflejan los importantes cambios experimentados en el accionariado y la estructura organizativa de la Compañía. Estos cambios son consecuencia de la ejecución del acuerdo firmado por la Familia Sanahuja con seis entidades financieras para la reestructuración parcial de la deuda financiera del grupo de sociedades controlado por la Familia Sanahuja (excluyendo Metrovacesa S.A. y sus sociedades dependientes).

Por ello, la participación del 26,86% de Metrovacesa en la compañía inmobiliaria francesa Gecina ha pasado a integrarse por el método de puesta en equivalencia en los estados financieros del grupo español.

Resumen de la Cuenta de Resultados (millones de euros)	2009	2008	Var. %
Total Ingresos	699	1.421	-51%
Ebitda antes de revalorización de activos	117	226	-49%
Ebitda con revalorización de activos	-586	-110	-434%
Beneficio antes de impuestos	-1.166	-998	-17%
Beneficio Neto Atribuible	-880	-738	-19%
Beneficio Neto sin revalorización de activos*	-400	-498	20%

Resumen de la Cuenta de Resultados (millones de euros)	2009	2008	Var. %
Nº de acciones en circulación (millones) diciembre	69,7	69,7	0%
Beneficio por acción (euros)	-12,6	-10,6	-19%

* Para 2008 sin Gecina

Metrovacesa ha registrado en 2009 un beneficio neto atribuible negativo de 879,8 millones de euros debido a la variación en valor de mercado en activos (-702,5 millones de euros), al resultado por deterioro de determinados proyectos por -144,3 millones de euros, la dotación de provisiones por -102,9 millones de euros y al resultado financiero de -188,1 millones de euros.

El margen bruto EBITDA antes de revalorización de activos se situó en 116,5 millones de euros, lo que supuso una disminución respecto al ejercicio precedente y fue consecuencia -entre otras razones- de la menor aportación del margen bruto en la actividad de promoción residencial.

Resumen del Balance (millones de euros)	2009	2008	Var. %
Recursos propios*	880	1.798	-51%
Deuda Neta	5.943	6.056	-2%

* Incluye minoritarios por importe de 54,0 millones de euros en dic-08 y 44,9 millones de euros en dic-09

A finales de 2009, la deuda financiera neta del Grupo era de 5.943,4 millones de euros, lo que suponía una disminución del 1,9% frente al cierre del año anterior. El coste medio de la deuda disminuyó de 4,6% a 2,9%, mientras que el vencimiento medio de la misma quedó fijado en cuatro años.

Inversiones inmovilizado contabilizadas en el periodo 2009 (millones de euros)

Inversiones en proyectos de patrimonio y mantenimiento	123
Otras	16
Total inversiones contabilizadas	139

* Excluye la adquisición de los activos provenientes de ST2 (437,7 millones de euros)

Las inversiones realizadas en 2009 ascendieron a 138,8 millones de euros (sin tener en cuenta la adquisición de los activos procedentes de Sacresa Terrenos 2, S.L. valorados en 437,7 millones de euros), cifra significativamente menor a la obtenida a cierre de 2008 y que se situó en los 334,1 millones de euros.

PRINCIPALES MAGNITUDES OPERATIVAS

Contribución al margen bruto (millones de euros)	% Contribución	
Alquileres	176	88%
Venta de activos	-2	-1%
Promoción	22	11%
Suelo	-2	-1%
Servicios	3	1%
Total	196	100%

Contribución al margen bruto de Alquileres (millones de euros)	% Contribución	
Oficinas	102	58%
C. Comerciales	39	22%
Hoteles	11	7%
Otros	23	13%
Viviendas	2	
Aparcamientos y Residencias	10	
Industrial y otros	11	
Total	176	100%

La contribución de las distintas áreas operativas refleja el enfoque patrimonialista de Metrovacesa. En concreto, patrimonio en renta aporta el 88% del margen bruto operativo, mientras que la actividad de promoción residencial contribuye con un 11%.

VENTAS DE ACTIVOS 2009

Metrovacesa, en el año 2009, ha realizado ventas de activos de patrimonio por 125 millones de euros. A lo largo de este ejercicio, la Sociedad ha continuado con la venta de activos maduros y activos no estratégicos con objeto de rotar y optimizar su cartera de activos y, a la vez, aumentar la liquidez de la Compañía.

Resumen de ventas de activos en 2009	
Segmento	Precio venta (millones de €)
Oficinas	66
Viviendas	9
Comercial	34
Parking	0
Naves	0
Hoteles	13
Locales	0
Otros	2
Total Activos	125

Resumen de ventas contables 2009				
Delegación	Nº viviendas vendidas	Ingresos (millones de €)	Margen (millones de €)	Margen Bruto
Andalucía	407	94	4	4%
Cataluña	217	81	10	12%
Madrid/Levante	477	122	8	7%
Noroeste	92	15	0	2%
Total general	1.193	313	22	7%

El número de viviendas entregadas en 2009 ha sido de 1.193 unidades, lo que ha permitido a la Compañía registrar un ingreso por ventas en el área de Promoción de 312,5 millones de euros. En esta cifra se incluyen 93,1 millones de euros que se han transmitido a distintas entidades financieras, con el fin de amortizar saldos vivos de determinados préstamos y créditos (daciones en pago). El margen bruto total sobre ingresos se ha situado en 7,1% de media, que se eleva hasta el 9,9% si se excluye el efecto de las daciones en pago. Las delegaciones comerciales que han aportado mayor facturación han sido Andalucía y Madrid, mientras que Cataluña registró el mayor margen operativo.

Cartera de promociones en curso

A 31 del de diciembre de 2009, Metrovacesa tenía en desarrollo tres promociones de viviendas, todas ellas situadas en la Comunidad Valenciana. En conjunto, estos tres proyectos – denominados Metrovacesa Resort, Moreras VPO y Vedat del Torrent- suman un total de 195 viviendas y está previsto que la entrega de los mismos se realice a lo largo del año 2010.

Resumen de ventas de suelo en 2009				
Delegación	Superficie edificable (m ²)	Valor de venta (millones de €)	Margen de venta (millones de €)	Margen sobre ingresos
Cataluña	18.123	19	-8	-40%
Centro	27.989	27	7	25%
Valencia	13.428	3	0	-13%
Participadas	0	0	0	-
Otros	0	0	-1	-
Total general	59.540	49	-2	-4%

Las ventas de suelo ascendieron a un total de 59.540 m² por un importe total de 49,1 millones de euros. Las ventas más significativas han tenido lugar en Madrid y Barcelona.

CARTERA DE PROYECTOS

Metrovacesa ha realizado un análisis de su cartera de proyectos para adaptarse a la situación actual de mercado. A diciembre de 2009, tras llegar a un acuerdo a finales de julio con *Legal & General* para

el abandono definitivo del proyecto *Walbrook Estate*, situado en Londres, Metrovacesa cuenta con un total de 10 proyectos en construcción, de los que 9 se sitúan en España y uno en Francia. Los proyectos, una vez finalizados, sumarán un total de 167.512 m² a la cartera de alquiler de la Compañía. Dentro de esta cartera de proyectos se encuentra el desarrollo del centro comercial Arenas de Barcelona, emblemático edificio que se está construyendo en la antigua plaza de toros de la ciudad condal.

Cartera de proyectos del Grupo Metrovacesa Dic-09		
	Proyectos	Superficie Alquilable m ²
España:		
Oficinas	4	53.336
Centros Comerciales	2	59.595
Hoteles*	2	16.362
Aparcamientos	1	4.059
Total España	9	133.805
Internacional	1	33.707
Total proyectos	10	167.512

* Incluye un proyecto llave en mano en el cómputo de proyectos

Cartera de proyectos 2009 (descripción cualitativa)

En el año 2009 Metrovacesa ha decidido continuar con el análisis que comenzó el año anterior para reducir su cartera de proyectos en curso y adaptarse a la compleja situación del mercado. Actualmente, la Compañía está desarrollando un total de 10 proyectos, que por su localización, grado de precomercialización y nivel de desarrollo, garantizan una mejora en la calidad y rentabilidad de la cartera inmobiliaria. Algunos de estos proyectos son los siguientes:



Proyecto Arenas de
Barcelona. Barcelona.

Vía Norte (Madrid)

Metrovacesa está desarrollando un complejo de oficinas localizado en el PAU de Las Tablas (Madrid) con acceso a las principales vías de transporte. El proyecto cuenta con una superficie superior a 37.000 m² distribuidos en cinco edificios independientes de 7.400 m². Cada uno consta de cinco plantas divisibles en módulos. El parque empresarial dispone de un total de 860 plazas de aparcamiento, servicio de guardería y zonas ajardinadas.

Fuente de la Mora (Madrid)

Fuente de la Mora es un proyecto para la construcción de un edificio de oficinas de seis plantas situado en la zona Noreste de Madrid. Fuente de la Mora cuenta con una superficie de oficinas de 4.482 m² alquilables y 80 plazas de aparcamiento. El edificio tiene acceso a las principales vías de comunicación del norte de Madrid y se sitúa a tan sólo 100 metros de la línea de metro ligero MLI.

Arturo Soria 343 (Madrid)

Metrovacesa está finalizando un proyecto de rehabilitación en un edificio de 12 plantas situado en Pinar de Chamartín (Madrid) para su posterior alquiler como espacio de oficinas. Posee una superficie sobre rasante de 6.802 m² y 119 plazas de aparcamiento bajo rasante.

Diagonal 199 (Barcelona)

Metrovacesa puso en explotación, a lo largo del 2009, el proyecto de oficinas en la avenida Diagonal 199 distrito 22@ de Barcelona y a diciembre 2009 seguía desarrollando el proyecto de hotel, que cuenta con un total de 264 habitaciones disponibles. En febrero 2010, el hotel entró en explotación y es gestionado por el Grupo Accor bajo su marca Novotel.

Arenas de Barcelona (Barcelona)

El Centro Comercial Arenas de Barcelona se encuentra en la antigua plaza de toros del mismo nombre en Barcelona y dentro del eje que conecta la Gran Vía barcelonesa con el aeropuerto del Prat. Este centro cuenta con una superficie de 35.000 m² dedicados a comercio, ocio y oficinas. El proyecto arquitectónico

mantiene y restaura la fachada existente y consta de 4 niveles además de un aparcamiento subterráneo para 1.250 coches y 500 para motos.

El Centre del Món (Perpiñan, Francia)

El Centre del Món es un complejo urbanístico con más de 26.000 m² de superficie alquilable en el que está proyectada la construcción de un centro comercial, un gimnasio con restaurante, un complejo de oficinas, dos hoteles y un gran aparcamiento. El proyecto -con más de 10.000 m² de oficinas, 116 plazas hoteleras, 12.000 m² de superficie comercial y casi mil plazas de aparcamiento- dinamizará la ciudad contribuyendo a convertir a Perpiñán en uno de los grandes centros de negocio del sur de Francia.

cap_7



Edificio Castellana. 278-280.
Madrid.

valor de mercado de los activos

cap_7 Valor de mercado de los activos_55
valor de mercado Activos top 10 por tamaño_56
de los activos

VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS

Metrovacesa, a 31 de diciembre de 2009, ha considerado como valor de referencia las valoraciones realizadas por los valoradores independientes a 30 de septiembre de 2009. La compañía ha procedido a minorar dicho valor por las desinversiones producidas en el último trimestre del ejercicio. Asimismo, se han ajustado los valores de aquellos activos donde no se cumplieren las hipótesis utilizadas en el cálculo externo a 31 de diciembre de 2009, o bien existiese una oferta de compra por un precio inferior al de la valoración independiente.

Por área de actividad, el 73% del valor estimado de la cartera corresponde al negocio de Patrimonio y el 27% a los negocios de Promoción residencial y Suelo.

En el negocio de Patrimonio, el valor estimado de los activos del Grupo asciende a 6.561 millones de euros. Excluyendo Gecina, el valor estimado de Patrimonio en explotación ha sufrido una disminución del 8,5% respecto a diciembre 2008, hasta 3.752 millones de euros debido, principalmente, a la venta de edificios derivada de la política de desinversión en activos no estratégicos y a la propia bajada de valor de los activos. En términos homogéneos, es decir, sin variaciones en el conjunto de activos considerados, la valoración de los activos de patrimonio en renta ha disminuido un 11,4%.

La rentabilidad o yield inicial estimada de la cartera es del 6,5%, frente al 5,5% de diciembre de 2008.

Patrimonio en curso, por su lado, ha ascendido un 2,3% como consecuencia, fundamentalmente, de la incorporación de activos de ST2 en el primer trimestre de 2009. En términos homogéneos, la variación estimada ha sido de un -9,2% respecto a diciembre 2008.

El valor estimado de los activos de Promoción de Viviendas al cierre del ejercicio asciende a 525 millones de euros, lo que representa una caída del 55,8%, motivada en gran medida por la venta de stock. La línea de negocio de Suelo tiene un valor estimado de 1.868 millones de euros, lo que supone, en términos homogéneos, un -6,3% respecto al ejercicio anterior.

Patrimonio	Valor Dic 09 (Millones de €)	Valor Dic 08 (Millones de €)
Patrimonio en renta	3.752	4.099
Patrimonio en renta Francia	1.720	1.894

cap_7
valor de mercado
de los activos

Patrimonio	Valor Dic 09 (Millones de €)	Valor Dic 08 (Millones de €)
Patrimonio en curso	1.088	1.064
Valor Patrimonio	6.561	7.057
Promoción	525	1.186
Suelo	1.868	1.860
Total Promoción y Suelo	2.393	3.046
Total Metrovacesa	8.954	10.103

ACTIVOS TOP 10 PORTAMAÑO

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

Activo	Descripción	GAV 2009E (Millones €)
C. C. Tres Aguas	Centro comercial en Madrid	223
Königsallee	Complejo de edificios de oficinas en Düsseldorf (Alemania)	206
Edificio Sollube	Edificio de oficinas en Madrid	204
Torre Madrid	Edificio de oficinas y viviendas en Madrid	189
PE. Puerta de las Naciones	Parque empresarial en Madrid	155
CC. Thader	Centro comercial en Murcia	141
PE. Alvento	Parque empresarial en Madrid	132
C.C. El Saler	Centro comercial en Valencia	126
PE. 22 @	Parque empresarial en Barcelona	111
C.C. Artea	Centro comercial en Vizcaya	109

cap_8



Centro Comercial Thader.
Murcia.

cuentas anuales consolidadas

cap_8	Informe de auditoría_ 59
cuentas anuales consolidadas	Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 y 2008_ 61
	Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008_ 62
	Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008_ 63
	Estados de ingresos y gastos correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008_ 64
	Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008_ 65
	Actividad del grupo Metrovacesa_ 66
	Anexo I - Perímetro de consolidación_ 209
	Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009_ 217

Deloitte

Deloitte S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España
Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

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 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, 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 2009 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, ventas y resultados netos, en valores absolutos, representan, respectivamente, un 10%, un 3% y un 12% de los correspondientes totales agregados. Las cuentas anuales de dichas sociedades han sido auditadas por otros auditores (véase Anexo I a la memoria consolidada), por lo que nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes se basa, en lo relativo a dichas sociedades, en los informes de los otros auditores.
2. 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 ingresos y gastos reconocidos, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidado además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 12 de febrero de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta, a la crisis financiera internacional y a la situación económica general, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009, que han provocado que a dicha fecha la Sociedad dominante presente patrimonio neto negativo (véase Nota 18). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2009 se incumplen determinadas condiciones exigidas en los acuerdos de financiación del préstamo sindicado del Grupo Metrovacesa. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente - Deudas con entidades de crédito".

En este contexto, determinadas entidades financieras han llegado a acuerdos con el anterior accionista mayoritario para la amortización de financiación concedida al mismo contra la transmisión de acciones de Metrovacesa, S.A. Adicionalmente, según se indica en la Nota 31, en la actualidad el Grupo está inmerso en un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero, que está pendiente de formalización y cuyo resultado final no es susceptible de evaluación objetiva.

Deloitte S.L. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13 650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª. C.I.F. B-79104469.
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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

4. Tal y como se indica en las Notas 11 y 15 de la memoria adjunta, en la determinación del valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 30 de septiembre de 2009, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo y las valoraciones disponibles de los mismos, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

5. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 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 2009 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 el ejercicio anterior.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 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 2009. 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 80692

Javier Parada Pardo
24 de marzo de 2010

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (MILES DE EUROS)

Activo	Nota	31/12/2009	31/12/08	Pasivo y Patrimonio Neto	Nota	31/12/2009	31/12/08
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio	8	16.151	16.151	Capital social	18	104.480	104.480
Activos intangibles	9	7.150	7.971	Reservas de la Sociedad Dominante	18	(92.400)	107.748
Inmovilizado material	10	39.187	1.079.018	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	18	1.741.455	2.270.459
Inversiones inmobiliarias	11	4.626.499	3.907.757	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	18	36.873	49.314
Inversiones en empresas asociadas	13	1.798.659	1.970.113	Diferencias de conversión	18	(4.097)	172
Activos financieros no corrientes	14	66.311	355.871	Ajustes en patrimonio por valoración	18	(38.372)	(11.982)
Activos por impuestos diferidos	23	509.209	331.327	Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	18	(33.650)	(38.167)
Otros activos no corrientes		460	612	Menos: Dividendo a cuenta		-	-
Total activo no corriente		7.063.626	7.668.820	Beneficios consolidados del ejercicio		(879.751)	(737.583)
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	18	834.538	1.744.440
				Intereses minoritarios		44.949	53.985
				Total patrimonio neto		879.487	1.798.425
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones	19	163.201	164.062
				Deudas con entidades de crédito	20	1.973.663	2.275.372
				Acreedores por arrendamientos financieros	20	-	116
				Otros pasivos no corrientes	21	373.348	190.255
				Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	23	739.485	852.962
				Total pasivo no corriente		3.249.697	3.482.767
				PASIVO CORRIENTE:			
ACTIVO CORRIENTE:				Deudas con entidades de crédito	20	4.021.416	3.882.092
Existencias	15	1.349.470	1.630.346	Acreedores por arrendamientos financieros	20	131	214
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16	82.107	138.903	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	22	354.042	218.536
Activos financieros corrientes	14	27.944	40.787	Administraciones Públicas acreedoras	23	32.301	59.457
Administraciones Públicas deudoras	23	73.217	8.370	Provisiones	19	55.480	65.891
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17	29.787	40.162	Otros pasivos corrientes	21	33.597	20.006
Total activo corriente		1.562.525	1.858.568	Total pasivo corriente		4.496.967	4.246.196
TOTAL ACTIVO		8.626.151	9.527.388	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		8.626.151	9.527.388

(1) Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (MILES DE EUROS)

	Nota	31/12/09	31/12/08
Ventas	26	573.495	723.777
Coste de las ventas	26	(375.117)	(336.776)
Gastos de personal		(36.811)	(44.913)
Dotación a la amortización	26	(7.053)	(8.245)
Servicios exteriores	26	(42.949)	(61.083)
Variación de las provisiones de tráfico	26	(102.858)	(53.322)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	5 y 11	(2.139)	(54.845)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.568	164.593
Ingresos financieros		4.206	20.977
Gastos financieros	14	(224.140)	(383.159)
Gastos financieros capitalizados	11 y 15	27.455	60.274
Diferencias de cambio	2 y 5.u	4.385	(68.838)
Pérdidas netas por deterioro	7 y 26-i	(144.306)	(252.581)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(53.432)	(191.414)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	7	(702.536)	(335.865)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	8 y 26-e	(79.324)	(7.913)
Otras ganancias o pérdidas	26-h	(4.402)	(4.098)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.165.526)	(998.024)
Impuesto sobre las ganancias	23	276.743	267.509
RESULTADO DEL EJERCICIO		(888.783)	(730.515)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(879.751)	(737.583)
Intereses minoritarios	18	(9.032)	7.068
Beneficio por acción:			
De operaciones continuadas			
Básico		(12,76)	(10,54)
Diluido		(12,76)	(10,54)

* 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 2009.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (MILES DE EUROS)

	Capital social	Reservas	Ajustes por valoración	Acciones de la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Resultado	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldos al 1 de enero de 2008	104.480	1.317.390	1.596	(968)	(139.307)	1.255.042	2.538.233	49.315	2.587.548
Diferencias de conversión	-	1.400	-	-	-	-	1.400	-	1.400
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(13.578)	-	-	-	(13.578)	-	(13.578)
Resultado neto del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	(737.583)	(737.583)	7.068	(730.515)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	1.400	(13.578)	-	-	(737.583)	(749.761)	7.068	(742.693)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(37.199)	-	-	(37.199)	-	(37.199)
Distribución del resultado 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A reservas	-	1.115.735	-	-	-	(1.115.735)	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	139.307	(139.307)	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	(6.833)	-	-	-	-	(6.833)	(2.398)	(9.231)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	104.480	2.427.692	(11.982)	(38.167)	-	(737.583)	1.744.440	53.985	1.798.425
Saldos al 1 de enero de 2009	104.480	2.427.692	(11.982)	(38.167)	-	(737.583)	1.744.440	53.985	1.798.425
Diferencias de conversión	-	(4.269)	-	-	-	-	(4.269)	-	(4.269)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(32.659)	-	-	-	(32.659)	-	(32.659)
Resultado neto del ejercicio 2009	-	-	6.269	-	-	(879.751)	(873.482)	(9.032)	(882.514)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	(4.269)	(26.390)	-	-	(879.751)	(910.410)	(9.032)	(919.442)
Operaciones con acciones propias	-	(3.263)	-	4.517	-	-	1.254	-	1.254
Distribución del resultado 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- A reservas	-	(737.583)	-	-	-	737.583	-	-	-
- A dividendos y otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	(746)	-	-	-	-	(746)	(4)	(750)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	104.480	1.681.831	(38.372)	(33.650)	-	(879.751)	834.538	44.949	879.487

* Las Notas I a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio consolidado al 31 de diciembre de 2009.

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (MILES DE EUROS)

	Nota	31/12/09	31/12/08
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	19	(888.783)	(730.515)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Diferencias de conversión	12	(4.269)	1.400
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	(43.969)	(19.397)
- Efecto impositivo	12	11.310	5.819
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(36.928)	(12.178)
- Por cobertura de flujos de efectivo		8.956	-
- Efecto impositivo		(2.687)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		6.269	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(919.442)	(742.693)
a) Atribuidos a la entidad dominante		(910.410)	(749.761)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(9.032)	7.068

* Las Notas I a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos consolidado al 31 de diciembre de 2009.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (MILES DE EUROS)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	6.568	164.593
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	7.053	8.245
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	102.858	53.322
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	2.139	54.845
Resultado ajustado	118.618	281.005
Pagos por impuestos (-)	-	(42.895)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	226.561	66.202
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	56.796	5.125
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	2.843	124.047
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	135.506	(269.992)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	(42.528)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	497.796	163.492
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	-	(5.426)
Activos materiales	-	(233.979)
Inversiones inmobiliarias	(236.368)	(22.772)
Activos financieros	-	(188.617)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	1.652	23.280
Activos materiales	11.038	-

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Inversiones inmobiliarias	87.950	1.693.186
Activos financieros	29.507	-
Otros activos	152	-
	130.299	1.716.466
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	-	2.718
	-	2.718
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	(106.069)	1.268.390
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	-	(140.003)
Amortización neta de deudas con entidades de crédito (-)	(442.680)	(1.067.022)
Intereses cobrados y pagados netos	(234.424)	(385.200)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	4.517	(37.199)
	(672.587)	(1.629.424)
Dividendos cobrados (+)	87.391	67.238
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	183.093	79.997
	270.484	147.235
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(402.103)	(1.482.189)
4. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO EN EL EFECTIVO O EQUIVALENTES (4)		
		(68.838)
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)		
	(10.375)	(50.307)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	40.162	90.469
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	29.787	40.162

* Las Notas 1 a 32 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2009

I. ACTIVIDAD DEL GRUPO METROVACESA

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

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

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

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

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



Edificio Torre de Madrid.
Madrid.

Objeto social

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

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

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

Acuerdo de Separación Empresarial y Societaria

Con fecha 19 de febrero de 2007 los accionistas significativos de Metrovacesa, S.A. alcanzaron un acuerdo mediante el cual se comprometían a realizar una serie de actuaciones tendentes a promover un plan de separación societaria. Algunas de dichas actuaciones se instrumentaron posteriormente mediante la ejecución de acuerdos por parte del Consejo y la Junta General de Metrovacesa, S.A. En este sentido, con fecha 19 de septiembre de 2007 se aprobó la formulación de la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de acciones propias por parte de Metrovacesa, S.A. y reducción de capital en Metrovacesa, S.A. con devolución de aportaciones en especie a los accionistas. Como resultado de la OPA, Metrovacesa, S.A. transmitió un 41,36% del capital de Gecina conservando una participación del 26,86% de la empresa francesa. Asimismo, con fecha 5 de diciembre de 2007 se hizo efectiva la reducción de capital señalada con anterioridad mediante la amortización de las acciones propias adquiridas en la Oferta Pública de Adquisición por un importe de 66.047.208 euros suponiendo un total de 44.031.955 acciones de Metrovacesa, S.A. Finalmente, con fecha 14 de diciembre de 2007, se realizó la venta de determinados activos en España de Metrovacesa a la sociedad "Bami Newco, S.A", controlada por los Señores Rivero y Soler (antiguos accionistas de Metrovacesa), por un precio de 512 millones de euros.

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

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

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

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

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

La participación por puesta en equivalencia de Gecina se ha valorado inicialmente a Valor Neto de sus Activos (Net Asset Value) (Nav) al 30 de junio de 2009, que ajustado al porcentaje de participación de Metrovacesa en Gecina (26,88%) ascendía a 1.786.357 euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado adecuado el registro de la participación de Gecina a su NAV ante la impracticabilidad y poca representatividad para los usuarios de los estados financieros de calcular retroactivamente la puesta en equivalencia de Gecina desde el momento de considerarse actividad discontinuada (véanse Nota 4).

Acuerdo de cambio de accionariado.

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

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

El acuerdo con los bancos establecía, entre otros aspectos, la recuperación de cuentas a cobrar a empresas vinculadas por importe de 233.663 miles de euros (véase Nota 14) mediante la entrega a filiales del Grupo Metrovacesa de activos de la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L. valorados (Gross Asset Value – GAV) en 421 millones de euros y con una deuda asociada de 279 millones de euros, más un importe de 92 millones de euros en efectivo. Finalmente esta operación se realizó con fecha 20 de febrero de 2009. El detalle de estos activos, la deuda asociada y las pérdidas por valoración registradas en los estados financieros consolidados adjuntos en relación con los mismos son las siguientes:

	Miles de euros					
	Precio	Subrogación deuda	Otras retenciones	Adiciones	Valoración	Pérdida (Plusvalía)
Finestrelles	71.770	(41.780)	-	1.700	38.196	35.269
City Metrop.	5.994	-	-	-	8.549	(2.555)
Arenas	204.768	(168.215)	(14.705)	7.348	132.551	74.702
Opción	108.211	(54.304)	(1.092)	1.697	103.929	5.905
Perpignan	30.051	-	-	46.795	40.493	36.353
	420.794	(264.299)	(15.797)	57.540	323.718	149.674

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2009, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Metrovacesa, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 23 de marzo de 2010.

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 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2009, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Metrovacesa se presentan en la Nota 5.

El Grupo Metrovacesa ha tomado las siguientes opciones permitidas bajo NIIF al preparar sus cuentas anuales consolidadas:

1. Presenta el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
2. Presenta la cuenta de resultados por naturaleza tendiendo a los criterios establecidos internamente para su gestión.
3. Presenta el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.

4. Valora los elementos de Propiedad, planta y equipos y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
5. Valora las Propiedades de inversión a su valor de mercado según la NIC 40 “Inversiones Inmobiliarias”.
6. En el ejercicio 2008 se presentaban los resultados aportados por la sociedad Gecina vía dividendos, así como las provisiones de deterioro de los activos y de la participación residual en Gecina como “Resultado de actividades interrumpidas”, entendiéndose éstas como un componente de la entidad que ha sido clasificado como mantenido para la venta. En el ejercicio 2009 y con la paralización del acuerdo (véase Nota 4) se ha reclasificado dicha participación al epígrafe de “Inversiones en empresas asociadas (véase Nota 13.a).
7. Integra las participaciones en negocios conjuntos (Fonfir, Inmobiliaria Das Avenidas Novas, Inmobiliaria Duque D´Avila, Promotora Metrovacesa, Urbanizadora Valdepolo I, Urbanizadora Valdepolo II, Urbanizadora Valdepolo III, Urbanizadora Valdepolo IV, Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, Atlantys Espacios Comerciales y Grupo Pegesa) utilizando el método de consolidación proporcional.

Las siguientes interpretaciones y modificaciones de la normativa internacional son efectivas por primera vez en este ejercicio 2009. La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, exceptuando la aplicación de la NIC 40 (“Modificaciones de IAS mayo 2008”), por la que el inmovilizado en curso destinado al patrimonio en renta se tiene que registrar a valor razonable con efecto en pérdidas y ganancias (véanse Notas 10 y 11). La NIC 1 ha implicado la presentación de un estado de ingresos y gastos reconocidos separado y la NIIF 7 ha implicado desgloses de instrumentos financieros valorados a valor razonable por jerarquía de valor (Véase Nota 5k)

Normas y modificaciones de normas:

NIIF 8	Segmentos operativos
Revisión de NIC 23	Costes por intereses
Revisión de NIC 1	Presentación de estados financieros
Modificación de NIIF 2	Pagos basados en acciones
Modificación de NIC32 y NIC 1	Instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación
Modificación de NIIF7	Desgloses adicionales
Modificación de NIC39 e IFRIC9	Reevaluación de derivados implícitos en reclasificaciones
Modificación de NIIF1 y NIC 27	Coste de una inversión en estados financieros separados de una entidad

Interpretaciones:	
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes
CINIIF 14	NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción

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

Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de

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

Interpretaciones:		
CINIIF 18 (1)	Activos recibidos de clientes	1 de noviembre de 2009
Modificación CNIIF 14 (2)	Anticipos de pagos mínimos obligatorios	1 de enero de 2011
CINIIF 19 (2)	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio de 2010

(1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

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

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

c) Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

d) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.u.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 9, 10 y 11).
2. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (Notas 10, 11 y 15). En relación con el valor de mercado de los activos del Grupo, se han obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2008 y al 30 de septiembre de 2009, habiendo actualizado internamente dichas valoraciones al 31 de diciembre de 2009.
3. El valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Nota 14).
4. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 8).
5. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 19).
6. La valoración de la participación en Gecina (véase Nota 4).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2009 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

f) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros y en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20 %, mediante la aplicación del método de la participación (véase Nota 13). Según lo indicado en la Nota 1, se incluye como alta en el ejercicio 2009 la integración de la participación en la sociedad Gecina, S.A. (26,86%), que pasa a ser considerada como asociada e integrarse por el método de la participación ó de puesta en equivalencia en los estados financieros consolidados del Grupo a partir del 30 de junio de 2009.

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

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

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

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

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

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

g) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Metrovacesa (formado por Metrovacesa, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2009 y 2008 han sido las siguientes:

Ejercicio 2009

Entradas al perímetro de consolidación

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

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

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

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

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 12 de agosto de 2009 se produce la venta a Toronto Bay Company S.L. de la totalidad de la participación mantenida por Metrovacesa S.A. en la sociedad Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. por un importe de 4.348 miles de euros. Dicha operación originó unas pérdidas de 1.279 miles

de euros que figura en el epígrafe de “Otras ganancias o pérdidas” de la cuenta pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Ejercicio 2008

Entradas al perímetro de consolidación

Las dos entradas al perímetro de consolidación se debieron a la constitución por parte de Metrovacesa, S.A de Metrovacesa France S.A por importe de 37 miles de euros, y a la adquisición de un 95% por parte de Metrovacesa France, S.A de la sociedad francesa SCI Tour Signal por importe de 0,95 miles de euros.

Salidas del perímetro de consolidación

Las salidas del perímetro que se produjeron en el ejercicio 2008 se debieron a las siguientes operaciones:

- Con fecha 13 de marzo de 2008 Metrovacesa, S.A. realizo una operación de permuta mediante la entrega de la participación del 40% que mantenía en el capital social de Globalmet, S.A. a cambio de terrenos y solares en Toledo. Esta operación generó el reconocimiento en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre 2008 de un importe de 23.354 miles de euros, en concepto de terrenos y solares, con préstamo hipotecario asociado por importe 2.679 miles de euros y el reconocimiento de un resultado positivo de 6.908 miles de euros, registrado en el epígrafe “Otras ganancias o pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, al considerar el Grupo que la permuta financiera tenía carácter comercial.
- Con fecha 16 de junio de 2008, Metrovacesa, S.A. vendió la participación que mantenía de un 44% en el capital social de la sociedad Campus Patrimonial, S.A generando unas pérdidas de 5.085 miles de euros recogidos en el epígrafe “Otras ganancias o pérdidas” de la cuenta pérdidas y ganancias.
- Con fecha 11 de julio de 2008, Metrovacesa, S.A. vendió las participaciones en Planiger Milenium, S.A y Planiger, S.A en donde ostentaba un 35% del capital social, obteniendo un resultado neto de beneficio por importe de 152 y 787 miles de euros respectivamente recogido en el epígrafe “Otras ganancias o pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.
- Con fecha 12 de noviembre de 2008 Metrovacesa, S.A procedió a disolver y a liquidar la sociedad Durbask, S.A, en la cual participaba al 100%.

- Con fecha 4 de diciembre la sociedad Project Maple I, B.V vendió la participación del 100% que poseía en la sociedad Project Maple II, B.V al HSBC bank plc. Esta sociedad poseía el edificio de dicho banco en la sede de Londres, y era el principal acreedor de la sociedad. Esta operación generó unas pérdidas por diferencias de cambio de 68.838 miles de euros, adicionalmente a las pérdidas de 195.724 miles de euros registradas en el epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" (véase Nota 11).
- Con fecha 1 de septiembre de 2008 se produce la venta a la sociedad Centros Comerciales Metropolitanos, S.A, del 5% de la sociedad Metrovacesa Iberoamericana, S.A. Posteriormente, con fecha 20 de noviembre de 2008 se produjo una reducción de capital en dicha sociedad de 1.186 miles de euros. Finalmente, con fecha 3 de diciembre se procedió a la venta de la participación restante por un importe de 4.610 miles de euros a otra sociedad ajena al grupo, lo que originó unas pérdidas de 1.286 miles de euros que figura en el epígrafe de "Otras ganancias o pérdidas".

Otros cambios en el perímetro

La sociedad del Grupo Promociones Vallebramen, S.L., que en el ejercicio 2007 se consolidaba por el método de puesta en equivalencia, pasó a consolidarse en 2008 por el método de integración global, al haberse realizado con fecha 19 de junio de 2008 una reducción del capital social de la sociedad mediante la devolución en especie (terrenos y solares) del 50% del capital social. Con esta operación, desde el 30 de junio de 2008, Promociones Vallebramen, S.L. es una sociedad íntegramente participada por Metrovacesa, S.A.

Adicionalmente, con fecha 28 de abril de 2008, según se ha comentado en la Nota 1 se aprobó la fusión por absorción por parte de Metrovacesa, S.A de las siguientes sociedades del grupo Metrovacesa: Metrovacesa Rentas, S.A.U, Desarrollo comercial de Lleida, S.A.U, Iruñesa de Parques Comerciales, S.A, La Maquinista Vila Global, S.A.U, Zingurmun Iberia, S.L.U, Inmobiliaria Zabálburú Gestora de Comunidades, S.A.U, Star inogestión, S.A.U, Loin, S.A.U, y Monteburgos, S.L.U.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio (Pérdida)	(395.891)	(196.886)
Aplicación:		
A Resultados negativos de ejercicio anteriores	(395.891)	(196.886)
	(395.891)	(196.886)

4. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

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

Por los motivos indicados en la Nota 1, se ha considerado como valor de referencia para registrar dicha participación, el NAV de Gecina al 30 de junio de 2009, que ascendía a 1.786.358 miles de euros, ajustados al porcentaje de participación de Metrovacesa en Gecina S.A. (26,86%). Con posterioridad a dicha fecha,

Gecina pasa a tener la consideración de sociedad asociada, integrándose la participación en el resultado de dicha sociedad en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio 2009 adjunta.

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Pérdidas por deterioro de Gecina (Nota 13)	(107.222)	(292.406)
Dividendos	53.790	100.992
	(53.432)	(191.414)

Los principales impactos en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2009 y 2008 del cambio en la consideración de Gecina, S.A. de actividad interrumpida a empresa asociada son los siguientes:

- Gecina, S.A. pasa a considerarse como sociedad asociada con efectos 30 de junio de 2009, registrándose la participación por su NAV a dicha fecha y consolidándose por el método de la participación sus resultados posteriores.
- Los impactos en las cuentas de pérdidas y ganancias de 2009 y 2008 de los diferentes aspectos (dividendos y deterioros) relacionados con la participación en Gecina, S.A se presentan en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros”.
- La participación en Gecina, S.A. al 31 de diciembre de 2008 pasa a registrarse por el mismo importe por el que figuraba en las cuentas anuales de 2008, en el epígrafe “Inversiones en empresas asociadas”. En este sentido, el Grupo no ha considerado necesario presentar un tercer balance al 1 de enero de 2008, de acuerdo con lo requerido por la NIC 1, ya que el único impacto a dicha fecha sería la correspondiente reclasificación de la participación en Gecina, S.A. de actividad interrumpida a puesta en equivalencia, por el mismo importe por el que figuraba en el balance de situación a dicha fecha.

5. NORMAS DE VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2009 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.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2004 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2003. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe “Pérdidas netas por deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización. Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

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

b) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

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

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

c) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

cap_8 cuentas anuales consolidadas



P.E. Alvia. Las Rozas. Madrid.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

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

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

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

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

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en 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.

d) Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización 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.

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 4.626.499 y 3.907.757 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

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

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

	Miles de Euros	
	Activo	Resultado Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(148.644)	(104.051)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	162.232	113.564

En el ejercicio 2009 y 2008 y debido a la situación del mercado inmobiliario, se ha producido un aumento en las yields utilizadas por el valorador, lo que, unido a la disminución en las rentas de mercado, ha motivado un descenso en la valoración en términos homogéneos “like for like” de los mismos inmuebles del ejercicio 2008 y 2007.

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Edificio Torre HSBC (anterior a su venta en diciembre)	-	(195.204)
Activos en España	(667.362)	(78.440)
Activos en Alemania	2.949	(62.221)
Activos en Francia	(36.353)	-

	Miles de Euros	
	2009	2008
Activos en Portugal	(1.770)	-
Total	(702.536)	(335.865)

Bienes en régimen de arrendamiento financiero

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales considerados en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y ventajas de la propiedad del bien. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la totalidad de dichos derechos corresponden a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia, se valoran a valor de mercado y no se amortizan.

En el epígrafe "Acreedores por arrendamientos financieros", corrientes y no corrientes, del balance consolidado se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento a su valor actual, es decir, minorando los gastos financieros. El gasto financiero de la operación se registra en la cuenta de resultados con un criterio financiero.

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

e) Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determina-

do de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

f) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización (véase apartado q) de esta misma Nota), o a su valor estimado de mercado, el menor.

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

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

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

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

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

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

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

h) Deudores comerciales

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

i) Anticipos de clientes

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

j) Instrumentos financieros

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

En el ejercicio 2009 y 2008 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

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

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

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

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

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a “coste amortizado”. Las inversiones financieras para negociación y disponibles para la venta se valoran a su “valor razonable” en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor; momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta

de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Acreeedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés (véase Nota 31), fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap). No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Adicionalmente, el Grupo tenía contratados swaps de inflación para asegurar el incremento anual de los ingresos por alquileres. Estos swaps de inflación se han cancelado en el ejercicio 2009 (véase Nota 20.a)

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2009, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciados a variables observables, pero distintos de precios cotizados. En concreto, los cálculos de valor razonable para los swaps de tipo de interés se calculan actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos swap a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo, mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de caps y floors.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los derivados contratados por Grupo Metrovacesa, 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 se han reconocido, en ambos ejercicios en el patrimonio neto, en el epígrafe de “Ajustes en patrimonio por valoración”.

l) 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 2009 y 2008 la Sociedad Dominante mantiene 709.037 y 762.261 acciones propias valoradas por un importe total de 33.650 y 38.167 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 18.g) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2009 y 2008.

m) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo

contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2009 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 2009 y de 2008 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 participada hizo 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 2009 y 2008 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, por importes de 18 y 16 miles de euros respectivamente.

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.

Otras prestaciones post-empleo

Adicionalmente durante el ejercicio 2007 algunas sociedades del Grupo contrataron un plan de pensiones junto con la Sociedad Dominante que consiste en un plan de pensiones del sistema de empleo de la modalidad de promoción conjunta y de aportación definida. Son partícipes del mismo todos los empleados con una antigüedad superior al año en la compañía. El fondo de pensiones está externalizado y el importe aportado durante el ejercicio 2009 y 2008 ha ascendido a 440 y 516 miles de euros, respectivamente.

o) Impuesto sobre las ganancias

Régimen General

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

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance de situación consolidado.

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó acogerse en el ejercicio 2007, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el período impositivo que se inicia el 1 de enero de 2008 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley, acogerse al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

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

Régimen SIIC

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

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

1. La participación máxima a ostentar por parte de un sólo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen. Se establece un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma.
2. Los dividendos distribuidos anualmente a las sociedades que ostenten más de un 10% del capital de una sociedad SIIC, y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior a dos tercias 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.

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 2008 fueron de 36.246 y 24.028 miles de euros, respectivamente. En 2009, dichos importes han ascendido a 11.125 y 16.330 miles de euros, respectivamente.

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

r) Resultado de explotación

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

s) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se ha registrado una provisión por importe de 4.294 y 4.417 miles de euros por este concepto, respectivamente.

t) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

u) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

En la fecha de cada balance de situación consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la conversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no es significativo. Las transacciones en moneda extranjera en el ejercicio 2009 se han correspondido casi en su totalidad a los alquileres y gastos financieros relacionados con Jelone Holding y Project Maple I, que han generado un beneficio en moneda extranjera de 4.385 miles de euros registradas en el epígrafe “Diferencias de cambio” en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada.

v) Activos y pasivos corrientes

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



Edificio Cristalía. Madrid.

	Miles de Euros	
	2009	2008
Existencias	1.282.254	1.095.492
Deudores comerciales	460	621
Total activos corrientes	1.282.714	1.096.113
Deudas con entidades de crédito	148.037	68.721
Otros pasivos corrientes	33.886	48.194
Total pasivos corrientes	181.923	116.915

w) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2009 y 2008 ha ascendido a 36.194 y 34.757 miles de euros, respectivamente, se netea de los correspondientes gastos brutos de explotación incluidos en el epígrafe de “Costes de las ventas” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

x) Ventas de inversiones inmobiliarias

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe “Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias” los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	125.021	697.408
Coste de ventas	(127.160)	(752.253)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	(2.139)	(54.845)

El importe más significativo del ejercicio 2009 se corresponde a la venta del edificio Castellana 257 mientras que en el año 2008 se corresponde a la venta de los centros comerciales la Maquinista y Habaneras.

Las pérdidas del ejercicio 2008 relacionadas con la venta del edificio HSBC en diciembre de 2008 a su anterior propietario se han clasificado en el epígrafe “Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias” al haber sido enajenado dicho inmueble en diciembre por el importe en libros al 30 de noviembre de 2008, basado en la última valoración disponible.

y) Retribuciones en acciones

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existe ningún plan de opciones sobre acciones de Metrovacesa, S.A.

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

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 2007 el periodo de devengo se considera vencido el 31 de diciembre de 2009.
2. Para la concesión realizada el 1 de enero de 2008 el periodo de devengo se considerará vencido el 31 de diciembre de 2010.

El importe reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por este concepto asciende en el ejercicio 2008 a 2.460 miles de euros, habiéndose registrado una provisión en el balance consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 por importe de 4.096 y 6.311 miles de euros.

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:

	2009	2008
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(879.751)	(737.583)
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones) (*)	68,91	69,31
Beneficio básico por acción (euros)	(12,76)	(10,64)

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

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

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

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 2009 y 2008 teniendo en cuenta, por un

lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2009 y 2008 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.
- Gestión de suelo.

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

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2008, se ubican fundamentalmente en España, Francia y Alemania.

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

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

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa / Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Ingresos:										
Ventas externas	312.518	417.725	199.384	280.509	49.177	16.378	12.416	9.165	573.495	723.777
Ventas entre segmentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	312.518	417.725	199.384	280.509	49.117	16.378	12.416	9.165	573.495	723.777
Resultados:										
Resultado del segmento	22.089	127.033	175.586	252.659	(1.815)	2.353	2.518	4.956	198.378	387.001
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	(2.139)	(54.845)	-	-	-	-	(2.139)	(54.845)
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(79.760)	(105.996)	(79.760)	(105.996)
Amortizaciones	-	-	(1.365)	(2.325)	-	-	(5.688)	(5.920)	(7.053)	(8.245)

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa / Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Provisiones	(12.162)	(41.821)	(2.153)	(4.697)	(42.340)	(5.210)	(46.203)	(1.594)	(102.858)	(53.322)
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(144.306)	(252.581)	(144.306)	(252.581)
Participación del resultado en empresas asociadas	(1.675)	5.304	(65.864)	288	(11.775)	(15.649)	(10)	2.144	(79.324)	(7.913)
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	4.206	20.977	4.206	20.977
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(192.300)	(391.723)	(192.300)	(391.723)
Instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	(53.432)	(191.414)	(53.432)	(191.414)
Revalorización de inmuebles	-	-	(702.536)	(335.865)	-	-	-	-	(702.536)	(335.865)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	(4.402)	(4.098)	(4.402)	(4.098)
Resultados antes de impuestos	-	90.515	-	(144.785)	-	(18.586)	(1.165.526)	(925.168)	(1.165.526)	(998.024)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	276.743	267.509	276.743	267.509
Otra información:										
Adiciones de activos fijos	-	-	144.518	296.290	-	-	-	-	144.518	296.290
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados	-	-	(3.595)	(107.160)	-	-	-	-	(3.595)	(107.160)
Balance de situación										

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Unidad Corporativa / Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Principales activos:										
Activos corrientes	348.999	798.418	-	-	1.083.927	831.300	29.547	-	1.462.473	1.629.718
Activos no corrientes	-	-	3.614.785	6.078.550	-	-	11.505	56.008	3.626.290	6.134.558
Deuda financiera:										
Pasivos corrientes	146.969	171.188	132.536	250.499	42.181	7.448	3.518.791	41.933	3.840.477	471.068
Pasivos no corrientes	-	-	1.834.730	1.675.114	-	-	319.872	4.011.283	2.154.602	5.686.397

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 (sin tener en cuenta el deterioro):

	Miles de Euros					
	Ventas		Activos Totales		Adiciones de Activos Fijos	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
España	557.926	653.266	6.513.909	6.937.343	144.518	296.290
Francia	294	-	1.809.132	2.185.986	-	-
Reino Unido	-	49.198	4.598	62.578	-	-
Alemania	14.502	20.363	280.517	270.127	-	-
Resto	773	950	17.995	31.434	-	-

		Miles de Euros					
		Ventas		Activos Totales		Adiciones de Activos Fijos	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008
		573.495	723.777	8.626.151	9.487.468	144.518	296.290

8. FONDO DE COMERCIO

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

		Miles de Euros				
		Entidades fusionadas	Entidades consolidadas			Total
		Inmobiliaria Zabálburu/ Decasa y M. Titular	Medea	Monteburgos	MVC Koenigsallee Immobilien (I-V) KG	
Saldos al 1 de enero de 2008		16.151	-	46.192	32.798	95.141
Altas		-	-	-	-	-
Bajas		-	-	-	-	-
Deterioros		-	-	-	(32.798)	(32.798)
Otros traspasos		-	-	(46.192)	-	(46.192)
Saldos al 31 de diciembre de 2008		16.151	-	-	-	16.151
Altas		-	4.936	-	-	4.936
Bajas		-	-	-	-	-
Deterioros		-	(4.936)	-	-	(4.936)
Traspasos		-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009		16.151	-	-	-	16.151
Pérdidas por deterioro -						

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de Euros				Total
	Entidades fusionadas	Entidades consolidadas			
	Inmobiliaria Zabálburu/ Decasa y M. Titular	Medea	Monteburgos	MVC Koenigsallee Immobilien (I-V) KG	
Al 31 de diciembre de 2008	-	-	-	(32.798)	(32.798)
Al 31 de diciembre de 2009	-	(4.936)	-	-	(4.936)

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 detalle de las principales magnitudes relacionadas con las combinaciones de negocio del ejercicio 2009 es el siguiente:

Asignación del precio de compra	Miles de Euros	
	Medea S.A.	Metrovacesa Mediterrané S.A.S.
Coste de la combinación de negocios	3.000	12.674
Valor teórico contable de la participación adquirida	(756)	2.623
Importe atribuible a socios externos	25	
Diferencia	3.731	10.051
Asignación de valor razonable:		
Inmovilizado en curso	-	13.066
Total Plusvalías asignadas	-	13.066
Impuesto diferido	(1.127)	(3.015)
Importe atribuible a socios externos en la asignación de plusvalías	61	-
Fondo de comercio	4.936	-
Total plusvalía neta	3.731	10.051

Las unidades generadoras de efectivo en las cuales se encuentra integrados los fondos de comercio son las inversiones inmobiliarias aportadas al Grupo por Inmobiliaria Zabálburu, S.A. (actualmente Metrovacesa, S.A.) y por Metrovacesa Mediterráneo S.A.S.

El importe recuperable se ha estimado de acuerdo con su valor en uso, el cual se ha basado en hipótesis de flujos de efectivo, tasas de crecimiento de los mismos y tasas de descuento consistentes con las aplicadas en el cálculo de los valores de mercado de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 11).

En el ejercicio 2008, la sociedad Monteburgos, S.L se fusionó con la sociedad Metrovacesa, S.A. El fondo de comercio asignado a esta sociedad por importe de 46.192 miles de euros se correspondía íntegramente con el impuesto diferido registrado en una combinación de negocios, al ser el precio de compra el valor de mercado de los activos sin considerar el efecto fiscal. Una vez realizada dicha fusión con la sociedad dominante el coste contable pasó a ser fiscalmente deducible y se procedió a la regularización del fondo de comercio contra el impuesto diferido.

Con fecha 30 de julio de 2007, la Sociedad Dominante adquirió la Sociedad Vertiarama, S.L, con el fin de adquirir una estructura societaria constituida por las 17 sociedades Koegnisallee. Tras la operación de compra de esta estructura y el proceso de valoración de los activos y pasivos y la asignación definitiva, el fondo de comercio quedó fijado en 32.798 miles de euros. De acuerdo a las estimaciones realizadas en base al valor en uso de las inversiones inmobiliarias, los inmuebles que pertenecían a las sociedades Koegnisalle, no soportaban el fondo de comercio generado en la fecha de su adquisición a 31 de diciembre de 2008, principalmente motivado por la compra de dichas sociedades en el momento más alto del ciclo inmobiliario, y debido a la posterior evolución de dicho mercado, con su posterior aumento en los yield, produciendo una caída en las valoraciones a 31 de diciembre de 2008. Las pérdidas por deterioro en el ejercicio 2008 ascienden a la totalidad del fondo de comercio por 32.798 miles de euros.

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

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

En el ejercicio 2009 no se ha producido ningún cambio en ninguna hipótesis clave sobre la cual la gerencia ha basado su determinación del importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo.

9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El desglose del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Concesiones administrativas	14	14
Aplicaciones informáticas	31.944	28.323
Total bruto	31.958	28.337
De los que:		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	3.620	28.337
Combinaciones de negocios	-	-
Menos:		
Amortización acumulada	(24.808)	(20.366)
Pérdidas por deterioro	-	-
Total amortización	(24.808)	(20.366)
Total neto	7.150	7.971

El movimiento durante los ejercicios 2009 y 2008 en el epígrafe de “Activos intangibles”, por clase de activo intangible, ha sido el siguiente:

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de Euros		
	Con Vida Útil Definida		
	Concesiones Administrativas	Aplicaciones Informáticas	Aplicaciones Informáticas
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2008	4.660	22.828	27.488
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	-	5.498	5.498
Retiros	(7)	(3)	(10)
Trasposos	(4.639)	-	(4.639)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	14	28.323	28.337
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	-	3.621	3.621
Retiros	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	14	31.944	31.958
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2008	(571)	(15.625)	(16.196)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(1)	(4.731)	(4.732)
Retiros	(7)	3	(4)
Trasposos	566	-	566
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(13)	(20.353)	(20.366)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	-	(4.442)	(4.442)

	Miles de Euros		
	Con Vida Útil Definida		
	Concesiones Administrativas	Aplicaciones Informáticas	Aplicaciones Informáticas
Retiros	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(13)	(24.795)	(24.808)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2008	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2009	-	-	-
Activo inmaterial neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1	7.970	7.971
Saldos al 31 de diciembre de 2009	1	7.149	7.150

Las concesiones administrativas recogen, principalmente, los derechos de explotación de aparcamientos en Valencia y Madrid, con una duración de entre 50 y 75 años y unos vencimientos entre los años 2040 y 2077 (véase nota 32).

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

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

10. INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de Euros			
	Inmuebles para Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso y Anticipos	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2008	1.368	20.280	926.563	948.211
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	(5)	-	(5)
Adiciones	-	2.015	270.405	272.420
Retiros	(64)	(21)	(21.135)	(21.220)
Trasposos de / (a) existencias	-	-	38.799	38.799
<i>Otros trasposos</i>	-	-	(85.059)	(85.059)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.304	22.269	1.129.573	1.153.146
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	104	40	-	144
Adiciones	14	1.100	-	1.114
Retiros	-	-	(50.645)	(50.645)
Trasposos de / (a) existencias	1.943	-	-	1.943
Otros trasposos/ Inversiones Inmobiliarias	-	(4.359)	(1.050.869)	(1.055.228)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.365	19.050	28.059	50.474
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2008	(132)	(8.697)	-	(8.829)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(22)	(1.096)	-	(1.118)
Retiros	14	95	-	109
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(140)	(9.698)	-	(9.838)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-

	Miles de Euros			Total
	Inmuebles para Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso y Anticipos	
Dotaciones	(136)	(1.241)		(1.377)
Retiros	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(276)	(10.939)	-	(11.215)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2008	-	(1.910)	(62.380)	(64.290)
Al 31 de diciembre de 2009	-	(72)	-	(72)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.164	10.661	1.067.193	1.079.018
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.089	8.039	28.059	39.187

En el ejercicio 2009, se ha traspasado el “Inmovilizado en curso” registrado en este epígrafe en el ejercicio 2008, al epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” por importe de 1.050.869 miles de euros, debido a la aprobación de la mejora de la NIC 40 (véase Nota 2.b).

Los retiros del inmovilizado en curso del ejercicio 2009 se corresponden, fundamentalmente, con la baja de los activos asignados al proyecto Walbrook Square, por importe de 24.152 miles de euros (véase Nota 11) y la baja por entrega durante el último trimestre del ejercicio 2009 de un inmueble llave en mano, por importe de 23.500 miles de euros, a Bami Newco, S.A.

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

Los traspasos de la cuenta “Inmovilizado en Curso” a “Inversiones Inmobiliarias” en el ejercicio 2008 se correspondían, fundamentalmente, a la entrada en explotación del Hotel Manoteras por importe de

15.893 miles de euros, en el primer trimestre del 2008, y al edificio Cristalia, por importe de 48.371 miles de euros, situado en Campo de las Naciones (Madrid).

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

Los elementos del inmovilizado material ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 1.350 y 20.847 miles de euros, respectivamente.

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

b) Pérdidas por deterioro

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

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

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	(64.290)	(6.508)
Dotaciones con cargo a resultados	(72)	(57.782)
Adiciones y retiros por salida de perímetro de consolidación	-	-

	Miles de Euros	
	2009	2008
Traspasos	64.290	-
Saldo final	(72)	(64.290)

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

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

1.1. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Hasta el 31 de diciembre de 2008, durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revalorizaba y únicamente se capitalizaban los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entraba en explotación, se registraba a valor razonable. A partir del 1 de enero de 2009 se aplica la modificación de la NIC 40, por el cual el inmovilizado en curso destinado al patrimonio en renta ha de registrarse a valor razonable con efecto en pérdidas y ganancias (véase Nota 2.b). Este cambio normativo no ha tenido impacto significativo en los resultados del ejercicio, ya que la mayoría de las inversiones inmobiliarias en curso han ocasionado pérdidas por deterioro en el ejercicio 2009.

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008, calculado en función de tasaciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., tasador in-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas



Promoción de Viviendas
Liceo Residencial. Madrid.

dependiente no vinculado al Grupo, asciende a 4.626.499 y 3.907.757 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2009 se han tomado como referencia las valoraciones realizadas por el mencionado valorador a fecha 30 de septiembre de 2009, y se ha realizado una actualización interna de las mismas. (véase Nota 5.d)

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

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

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Variación valor de los activos	(444.143)	-	-	(444.143)
Variación valor de los proyectos en curso	(258.393)	-	-	(258.393)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	4.706.581	(15.614)	(64.468)	4.626.499

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

La reclasificación de la obra en curso del epígrafe “Inmovilizado material” al epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” ha ascendido a 1.050.869 miles de euros, correspondiendo principalmente al proyecto de Monteburgos, por importe de 264 millones de euros, al edificio de oficinas Las Tablas (Madrid), por importe de 116 millones de euros, y al centro comercial Vilamarina (Barcelona), por importe de 99 millones de euros (véase Nota 10).

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

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

Las bajas más significativas en el ejercicio 2009 se deben a la venta del edificio Castellana 257 situado en Madrid, por un importe de 36.375 miles de euros, obteniéndose unas pérdidas por importe de 18.718

miles de euros, a la venta de hotel “San Lázaro” ubicado en Santiago de Compostela por un importe de 7.500 miles de euros, obteniéndose unas pérdidas por importe de 2.658 miles de euros, así como a la venta de un edificio en Tres Cantos por un importe de 12.170 miles de euros, obteniéndose un beneficio por importe de 5.229 miles de euros. Dicho beneficio o pérdida se ha recogido en el epígrafe “Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

En el ejercicio 2008, las bajas más significativas dentro del territorio español se debían a la venta del edificio Indocentro situado en Madrid, por un importe de 43.450 miles de euros, con una pérdida por importe de 6.735 miles de euros; a la venta de los centros comerciales La Maquinista, situado en Barcelona, y Habaneras, situado en Torrevieja, Alicante, por un importe total de 450 millones de euros, con una pérdida por importe de 35.700 miles de euros, de los cuales 28.500 miles de euros se encontraban sujetos a una cláusula suspensiva que se resolvería en junio de 2009 de forma favorable registrándose la Sociedad Dominante un beneficio en 2009 por dicho importe en el epígrafe “Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada; y a la venta de los edificios Estocolmo, Laponia y Péndulo, situados en Madrid, por un importe total de 63.900 miles de euros, con una pérdida conjunta por importe de 1.205 miles de euros. Dichos resultados se han recogido en el epígrafe “Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. El importe total de las pérdidas por ventas de inmuebles para arrendamiento registradas en el período 2008 ascendieron a 54.845 miles de euros.

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

Las ventas de inmuebles para arrendamiento durante los ejercicios 2009 y 2008 han generado unas pérdidas por importe de 2.139 y 54.845 miles de euros, respectivamente, recogidos en el

epígrafe “Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los intereses y otras cargas financieras capitalizados como mayor coste del inmovilizado material en curso durante los ejercicios 2009 y 2008 han ascendido a 16.330 miles de euros y 24.028 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como “Inversiones inmobiliarias” para los ejercicios 2009 y 2008 un importe de 1.030.489 miles de euros y 866.324 miles de euros corresponde al valor de los solares, respectivamente. El detalle de este epígrafe por concepto a cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es el que se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Coste:		
Inversiones inmobiliarias en explotación	3.691.024	3.922.137
Inversiones inmobiliarias en curso	1.015.557	-
Total bruto	4.706.581	3.922.137
Amortización:		
Amortización proyectos en explotación	(15.614)	(14.380)
Pérdidas por deterioro:		
Deterioro proyectos en explotación	(178)	-
Deterioro proyectos en curso	(64.290)	-
Total pérdidas por deterioro	(64.468)	-
Total neto	4.626.499	3.907.757

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, existían activos inmobiliarios del Grupo (Inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso), incluyendo las sociedades participadas integradas por el método de la participación – excepto Gecina-, por un importe de 3.093.351 y 3.703.697 miles de euros, respectivamente hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascendían

a 1.957.222 y 1.925.612 miles de euros respectivamente. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existían compromisos de compra por un importe de 51.850 y 121.740 miles de euros respectivamente, existiendo al mismo tiempo pagos por 28.059 y 53.999 miles de euros a cierre del ejercicio 2009 y 2008, registrados como “Anticipos” en el epígrafe de “Inmovilizaciones materiales” del balance de situación consolidado.

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

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

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

En cuanto a las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, los datos más significativos al 31 de diciembre de 2009 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	8,5	11.872	29	688	18
Saldos al 31 de diciembre de 2008	10	8,5	11.872	29	688	18
Naves industriales (Guadalajara)	10	9,5	11.099	1	189	5
Saldos al 31 de diciembre de 2009	10	9,5	11.099	1	189	5

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

La tasa de ocupación sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se situaba al 31 de diciembre de 2009 y 2008 en el 89% y 91,73% respectivamente.

En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, se distribuye de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2009 y 2008, respectivamente:

31-12-09	Metros Cuadrados					
	Madrid	Barcelona	Alemania	Guadalajara	Otros	Total
Oficinas	403.817	55.330	62.327	-	3.882	525.356
Centros comerciales	70.386	31.824	-	-	116.832	219.042
Hoteles	65.276	4.683	-	-	87.127	157.086
Viviendas	13.746	147	-	-	17.345	31.238
Trasteros	389	755	11.710	-	1.643	14.497
Locales comerciales	31.743	2.268	-	-	199	34.210
Aparcamientos	272.273	15.367	-	-	64.575	352.215
Naves industriales	-	500	-	151.203	-	151.703
Residencias	-	-	-	-	3.259	3.259
Otros	19	15.130	494	-	912	16.555
Superficie total	857.649	126.004	74.531	151.203	295.774	1.505.161
% Peso	57%	8%	5%	10%	20%	100%

31-12-08	Metros Cuadrados					
	Madrid	Barcelona	Londres	Guadalajara	Otros	Total
Oficinas	420.195	50.145	-	-	77.574	547.914
Centros comerciales	64.968	-	-	-	116.834	181.802
Hoteles	68.248	4.683	-	-	94.711	167.642
Viviendas	16.781	147	-	-	17.345	34.273
Trasteros	-	-	-	-	1.643	1.643

31-12-08	Metros Cuadrados					Total
	Madrid	Barcelona	Londres	Guadalajara	Otros	
Locales comerciales	35.506	2.268	-	-	199	37.973
Aparcamientos	282.377	15.325	-	-	55.313	353.015
Naves industriales	3.850	500	-	148.816	-	153.166
Residencias	-	-	-	-	7.682	7.682
Otros	-	15.130	-	-	912	16.042
Superficie total	891.925	88.198	-	148.816	372.213	1.501.152
% Peso	59%	6%	0%	10%	25%	100%

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Walbrook Square

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

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

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

Con fecha 31 de julio de 2009 se alcanzó con Legal & General un acuerdo de resolución en virtud del cual Metrovacesa abandona definitivamente el proyecto mediante el desembolso de 100 millones de libras esterlinas en efectivo a dicha fecha (unos 117,2 millones de euros, aproximadamente), al tiempo que Legal & General hace suyas las cantidades ya abonadas hasta el momento, y que ascendían a 62,6 millones de libras esterlinas (73,4 millones de euros, aproximadamente) en concepto de precio y reembolso de gastos. Tras la firma de este acuerdo, la Sociedad se liberó de realizar cualquier desembolso adicional en relación con el proyecto, así como de la totalidad de sus compromisos, por lo que en los presentes estados financieros consolidados se ha aplicado en su práctica totalidad la provisión registrada en el epígrafe "Provisiones no corrientes". El epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2009 (véase Noras 7 y 26.i) incluye un importe de 136.980 miles de euros correspondientes a la pérdida relacionada con esta operación adicional a la registrada en el ejercicio anterior.

Grande Armée

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

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

Con fecha 29 de noviembre de 2009, la Cour d'Appel declaró ilícita la causa de la compraventa y anuló la sentencia dictada por el Tribunal de Grande Instance de París, obligando a la sociedad G2AM, S.A.S a de-

volver 15 millones de euros más intereses previamente desembolsados en concepto de pagos anticipados y ejecución provisional, de los cuales se habían recibido 5 millones de euros al 31 de diciembre de 2009, y a liberar las garantías que aseguraban el pago del precio. La sociedad G2AM, S.A.S ha interpuesto recurso de casación contra esta sentencia, motivo por el cuál los Administradores de la Sociedad dominante han considerado adecuado mantener la provisión dotada en el ejercicio anterior.

12. SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

13. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS Y NEGOCIOS DE GESTIÓN CONJUNTA

a) Inversiones en empresas asociadas

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

	Miles de euros	
	2009	2008
Grupo Gecina	1.720.474	1.893.580
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	1.328	1.341
Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.292	1.828
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	567	516
Espacios del Norte, S.A.	(33)	(27)
L'Esplay Valencia, S.L.	287	287
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	22.119	12.327
Valdicsa, S.A.	431	731
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	3.302	3.353
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	5.580
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	14.472	15.258

	Miles de euros	
	2009	2008
Resiter Integral, S.A.	77	58
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	31.397	31.398
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	2.946	3.633
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alqlunia 13, S.L.)	-	250
Total	1.798.659	1.970.113

La sociedad Gecina cotiza en el mercado bursátil francés, siendo la cotización media del último trimestre del ejercicio 2009 y al 31 de diciembre de 2009 de 76,17 y 76,14 euros por acción, respectivamente, ascendiendo la valoración de la participación del Grupo Metrovacesa a 1.236.097 y 1.235.610 miles de euros, respectivamente. Si bien la cotización bursátil de Gecina es inferior a su valor en libros, los Administradores de la Sociedad entienden que no existe un deterioro de la participación en Gecina, ya que su valor en uso, que sería similar al NAV - dado que para calcular el NAV se utiliza una metodología de descuento de flujos de caja -, es equivalente a su valor en libros.

Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2009 y 2008 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2009	2008
Saldo inicial	1.970.113	2.308.280
Variación del perímetro	5.411	(41.228)
Participación en resultados del ejercicio	(79.324)	(7.913)
Otras pérdidas por deterioro de instrumentos financieros (Nota 4)	(107.222)	(292.406)
Otros movimientos	9.984	6.098
Dividendos	(303)	(2.718)
Saldo final	1.798.659	1.970.113

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

Las variaciones de perímetro en el ejercicio 2008 se debían a la venta de la participación que la Sociedad Dominante mantenía en Campus Patrimonial, S.A., Planiger Millenium S.A. y Planiger, S.A., y a la operación de permuta realizada con las participaciones que la Sociedad Dominante mantenía en Globalmet, S.A. (véase Nota 2.h)

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

Los principales saldos con empresas asociadas son los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldo Deudor (Nota 14)			
	2009		2008	
	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes	Créditos no Corrientes	Créditos Corrientes
Fuencarral Agrupanorte, S L (Alqlunia 13, S.L.)	10.174	-	9.198	-
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	925	14	-	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	-	-	5.500	288
Espacios del Norte, S.A	65	-	65	-
Valdicsa	344	20	325	-
	11.508	34	15.088	288

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 2009 y 2008:

	Miles de euros	
	2009	2008
Activo	3.699.926	227.994
Pasivo	(1.639.978)	(151.466)
Fondos propios	(2.058.948)	(93.288)
Importe neto de la cifra de negocios	(150.064)	(7.962)
Resultado	208.000	(18.334)

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

b) Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que las sociedades del Grupo ejercen el control conjuntamente con otros socios ajenos al mismo. Estos negocios se han 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 2009 y 2008:

	Miles de euros	
	2009	2008
Activo	266.664	321.955
Pasivo	(161.722)	(237.999)
Fondos propios	(104.942)	(83.956)
Importe neto de la cifra de negocios	(6.679)	(41.971)

	Miles de euros	
	2009	2008
Resultado	(22.211)	(1.941)

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

Activos financieros para negociación

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

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

	Miles de euros	
	2009	2008
	41.851	53.102

La inversión más significativa de este epígrafe se corresponde con la realizada por la participada Global Murex Iberia, S.L. en bonos convertibles en acciones de la sociedad "Stratum Industrie, S.A.", con vencimiento a 10 años (10 de enero de 2017) y tipo de interés anual fijo del 1,25%. La inversión en dichos bonos asciende, al 31 de diciembre de 2009, a 40 millones de euros. Estos bonos pueden ser amortizados anticipadamente a criterio del emisor, o convertidos en acciones del emisor a potestad del tenedor.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se ha registrado una pérdida por deterioro del 100% y del 75% de esta inversión, respectivamente.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

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

	Miles de euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 13)	11.508	34	15.088	288
Otros créditos	19.072	1.331	239.119	881
Fianzas y depósitos constituidos	28.736	2.186	67.126	371
Inversiones financieras temporales en capital	287	10.311	2.100	10.311
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	-	-	26.371	5.186
Otros	649	12.231	-	648
	60.252	26.093	349.804	17.685

El epígrafe “Otros créditos”, a 31 de diciembre de 2008 se debía casi en su totalidad a dos créditos concedidos en el ejercicio 2008 a la sociedad vinculada Sacresa Terrenos 2, S.L., por importe de 221.500 miles de euros. Estos créditos deberían haber sido devueltos con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, incrementadas las cantidades con el interés estimado al Euribor a 3 meses, más un 0,75%, que asciende al 31 de diciembre de 2008 a 12.163 miles de euros. El 20 de febrero de 2009 se hizo efectiva la compensación de dichos activos financieros no corrientes, mediante la entrega de efectivo y activos inmobiliarios (véanse Notas I, 10 y 11).

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. La variación con el ejercicio 2008 corresponde principalmente a la devolución del depósito registrado por la sociedad del Grupo MCHG Philippen Beher, B.V. por importe de 32 millones de euros en relación con el proyecto de Walbrook (véase Nota 10).

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:

	Metros Cuadrados					Total
	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Benicassim Golf, S.L.	Parque Central Agente Urbanizador	Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Otras	
Coste:						
Saldos al 1 de enero de 2008	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Metros Cuadrados					Total
	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Benicassim Golf, S.L.	Parque Central Agente Urbanizador	Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Otras	
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	226	1.695	1.950	1.782	529	6.182
Deterioro:						
Saldos al 1 de enero de 2008	-	-	-	-	(119)	(119)
Dotaciones	-	-	-	-	4	4
Aplicaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	-	-	-	-	(115)	(115)
Dotaciones	-	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	(8)	(8)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	-	-	-	(123)	(123)
Activos financieros disponibles para la venta:						
Saldos al 31 de diciembre de 2008	226	1.695	1.950	1.782	414	6.067
Saldos al 31 de diciembre de 2009	226	1.695	1.950	1.782	406	6.059

Las pérdidas por deterioro al 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponden al 100% de la participación en la sociedad Look & Find.

15. EXISTENCIAS

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

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

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

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

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

	Miles de euros					
	2009			2008		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Promociones en Curso	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Andalucía	294.152	31.509	84.341	234.646	101.942	145.312
Asturias y Cantabria	216	250	-	215	250	155
Castilla la Mancha	49.531	1.361	5.151	49.038	1.082	15.276
Castilla y León	104.236	7.479	11.614	73.304	41.023	16.390
Cataluña	114.283	9.583	3.733	74.660	36.013	74.358
Galicia	25.315	-	461	24.804	-	461
Levante	208.873	61.229	75.544	174.285	91.092	126.756

cap_8
cuentas anuales
consolidadas



P.E. Puerta de las Naciones.
Madrid.

	Miles de euros					
	2009			2008		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Promociones en Curso	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Lisboa	4	495	2.108	4	495	2.096
Madrid	198.324	24.359	28.360	168.434	74.317	40.919
Murcia	88.993	-	737	71.758	15.060	4.545
País Vasco	-	-	685	-	-	1.365
	1.083.927	136.265	212.734	871.148	361.274	427.633

La tipología de las existencias registradas en los epígrafes de “Promoción en curso” e “Inmuebles terminados” de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser residencia habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje, locales comerciales y trasteros.

El importe activado por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 11.125 y 36.246 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen activos en existencias por un valor contable total de 380.427 y 313.010 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 360.167 y 311.526 miles de euros, respectivamente (véase Nota 20.a).

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

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 90.937 y 256.680 miles de euros respectivamente, de los cuales 17.737 y 42.876 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe

“Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del balance de situación consolidado adjunto. Adicionalmente, este epígrafe incluye 539 y 694 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre promociones con un precio de venta que asciende a 18.895 y 35.020 miles de euros, respectivamente.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años el Grupo no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales de los ejercicios 2009 y 2008 por este concepto. El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 57/68.

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

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

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

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

16. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 en el epígrafe “Deudores varios” se encuentra un saldo de 11 millones de euros con la sociedad “Bami Newco” en concepto de gastos de gestión.

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

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

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

17. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

18. CAPITAL Y RESERVAS

a) Capital social

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

Al 31 de diciembre de 2009, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante, no existiendo ninguna restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las mismas.

La cotización de las acciones de Metrovacesa, S.A al 31 de diciembre de 2009 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 15,18 y 20,2 euros por acción respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 el patrimonio neto de Metrovacesa, S.A es negativo. De acuerdo con el artículo 260.1.4º del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (TRLSA), la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente.

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

Asimismo, y aunque de forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1.4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad incurso en ninguno de dichos supuestos al 31 de diciembre de 2009:

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

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

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el Capital Social de Metrovacesa, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del Capital Social, al 31 de diciembre de 2009, son los siguientes (véase Nota 1):

Denominación Social del Accionista	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Sanahuja	4.300	15.787.432	15.791.732	22,67 %
Banco Santander S.A.	10.106.192	-	10.106.192	14,51 %
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	7.963.735	-	7.963.735	11,43 %
Banco de Sabadell S.A.	7.248.647	-	7.248.647	10,41 %
Banco Popular Español S.A.	7.606.191	-	7.606.191	10,92 %
Banco Español de Crédito S.A.	6.356.191	-	6.356.191	9,13 %
Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	6.356.191	-	6.356.191	9,13 %
Banco Barclays	4.863.427	-	4.863.427	6,98%
Acciones propias	709.037	-	709.037	1,01%
Free Float	2.652.129	-	2.652.129	3,81%
Total	53.866.040	15.787.432	69.653.472	100,00 %

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

Con fecha 22 de enero de 2010, La Caixa ha adquirido 3.611.975 acciones de Metrovacesa S.A., lo que supone el 5,186% del capital social de la misma, un 5,03% al cancelar su parte correspondiente de un préstamo suscrito en el ejercicio 2007 entre Cresa Patrimonial S.L. y varias entidades bancarias por

importe de 458 millones de euros, y un 0,15% al cancelar el endeudamiento otorgado por la entidad a diversos miembros de la familia Sanahuja.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008, se acordó facultar al Consejo de Administración, que a su vez podría delegar en la Comisión Ejecutiva, tan ampliamente como en derecho fuera necesario, para que de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de la citada Junta, en la cantidad máxima de 52.240 miles de euros, cifra inferior a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y, por consiguiente, dar nueva redacción al artículo 3º de los Estatutos Sociales relativo al capital. Asimismo, se facultó al Consejo para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Igualmente, en la referida Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008, se aprobó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el régimen general sobre emisión de obligaciones, en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, y aplicando lo previsto en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de emitir valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, así como “warrants” sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad Dominante, en una o en varias veces, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del mencionado acuerdo, por un importe máximo de 1.500.000 miles de euros.

b) Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 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 2009 y 2008 ascendía a 20.896 miles de euros respectivamente, alcanzando el 20% del capital social, por lo que en la propuesta de distribución de resultados no se destina importe alguno a esta partida.

Otras reservas

Este capítulo incluye una reserva indisponible por importe de 125 miles de euros, creada con la redenominación del capital social a euros. El resto del importe recogido bajo este epígrafe corresponde a reservas voluntarias de libre disposición y a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Restricciones a la disponibilidad de reservas

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

c) Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional

El detalle, por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional al de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2009	2008
Integración global:		
Metrovacesa S.A.	2.091.761	2.258.913
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	7.718	7.862

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de euros	
	2009	2008
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	64	25
Metropark Aparcamientos, S.A.	(265)	2.193
Metroparque, S.A.	106.868	91.685
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(3.795)	(5.251)
Inmobiliária Metrogolf, S.A.	2.626	2.373
Valnim Edificaciones, S.L.	(171)	(170)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(32)	(20)
Promociones Vallebramen S.L.	(1.187)	(494)
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	1.822	1.459
Metrovacesa Grundstück GmbH	(1.923)	(1.424)
Metrovacesa Verwaltungs GmbH	(363)	4
Metrovacesa Objekt GmbH	(11.029)	(10.648)
Áreas Comerciales de Estaciones de Tren Españolas, S.A.	11	(18)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	36.705	32.499
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	17.238	12.171
Metropolitana Castellana, S.L.	27.383	30.206
Project Maple I BV	(474.439)	(206.227)
Vertiarama S.L.	22.385	(1.057)
Jelone Holding BV	(87)	(22)
Konigsallee sociedad civil	(4)	(4)
Global Carihuela S.A.	(2)	(2)

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de euros	
	2009	2008
Mchg Philippen Beheer BV	(65.957)	(272)
MVC Koenigsallee I GmbH	46	48
MVC Koenigsallee II GmbH	301	311
MVC Koenigsallee III GmbH	519	523
MVC Koenigsallee IV GmbH	116	117
MVC Koenigsallee V GmbH	220	220
MVC Koenigsallee LP I S.à.r.l.	4	7
MVC Koenigsallee LP II S.à.r.l.	30	39
MVC Koenigsallee LP III S.à.r.l.	46	62
MVC Koenigsallee LP IV S.à.r.l.	13	16
MVC Koenigsallee LPV S.à.r.l.	25	29
MVC Koenigsallee	20	20
MVC Koenigsallee	(1)	(1)
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	(11.485)	(425)
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	(18.719)	(862)
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	(29.187)	(1.540)
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	(7.969)	(79)
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	(9.591)	(434)
Acoghe, S.L.	386	172
Metrovacesa France, S.A.S.	(4.960)	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	(1)	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de euros	
	2009	2008
Vailen Management, S.L.	(1)	-
Sadorma 2003, S.L.	(3.461)	(333)
Global Murex Iberia, S.L.	(17.424)	12.611
Habitatrix, S.L.	(47)	(52)
Pentapolitano, S.A.	71.163	(787)
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	(12.517)	5.817
Platin 173 GmbH	(19.130)	(7.013)
Integración proporcional:		
Fonfir I, S.L.	(737)	(738)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(2.245)	(2.518)
Inmobiliária Duque de Avila, S.A.	2.919	2.591
Grupo Pegesa	48.593	46.086
Promotora Metrovacesa, S.L.	(1.401)	190
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	416	440
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	202	596
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	201	595
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	201	596
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	200	595
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(617)	(221)
	1.741.455	2.270.459

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

El detalle por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2009	2008
Valdicsa, S.A.	(671)	(374)
Espacios del Norte, S.A.	(328)	(305)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	12.974	12.365
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	292	304
L'Esplai Valencia, S.A.	62	(11)
Asturcontinental de Edificaciones S.L.	2.818	1.723
Resiter Integral, S.A.	(1)	6
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	1.226	761
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	10.686	22.714
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	13.946	9.494
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	2.594
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha	(1.861)	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L (antigua Alqlunia, S.L)	(2.270)	43
	36.873	49.314

e) Diferencias de conversión

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

Sociedad	Miles de euros	
	2009	2008
Project Maple I, B.V.	415	(63)

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de euros	
	2009	2008
Jelone Holding B.V.	24	32
Mchg Philippen Beheer B.V.	(4.536)	203
	(4.097)	172

f) Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo (véase Nota 20.a).

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008 se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2009	2008
Saldo inicial	(11.982)	1.596
Incorporación de sociedades al Grupo	-	-
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el periodo	(26.390)	(13.578)
Saldo final	(38.372)	(11.982)

Los ajustes en patrimonio por valoración y tipo de derivados son los siguientes (véase Nota 20):

	Miles de euros	
	2009	2008
Derivados de tipos de interés	(54.817)	(33.206)
Derivados de inflación	-	16.991
Otros	-	(902)
Efecto antes de impuestos	(54.817)	(17.117)
Reservas netas de impuestos	38.372	11.982

g) *Acciones de la Sociedad Dominante*

En la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2008, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas. A los efectos del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, se hizo constar que parte de las acciones adquiridas podrán tener como finalidad ser entregadas a los trabajadores de la Sociedad Dominante como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de los que aquéllos pudieran ser titulares.

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

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

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital (*)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	13.413	968	0,02%
Compras	828.186	41.251	
Ventas	(79.338)	(4.052)	

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital (*)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	762.261	38.167	1,09%
Compras	68.648	1.422	
Ventas	(121.872)	(5.939)	
Saldo al 31 de diciembre de 2009	709.037	33.650	1,02%

* Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2008 y al 31.12.2009, respectivamente.

h) Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y el “Resultado atribuible a intereses minoritarios” en el ejercicio 2009 y 2008 se presenta a continuación:

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

Sociedad	Miles de euros			
	2009		2008	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuible a Intereses Minoritarios
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	957	46	910	20
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	36.484	(8.867)	45.351	6.260
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	6.961	(196)	7.157	791
Valnim Edificaciones, S.L.	125	(1)	126	(1)
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	49	1	48	-
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.	98	1	97	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de euros			
	2009		2008	
	Intereses	Resultado	Intereses	Resultado
	Minoritarios	Atribuible a Intereses Minoritarios	Minoritarios	Atribuible a Intereses Minoritarios
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.	156	1	155	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.	38	1	37	-
MVC Koenigsallee LPV S.à r.l.	76	1	75	-
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	-	-	-	2
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	2	1	2	-
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	(1)	(2)	1	(2)
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	(3)	(3)	-	(1)
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	(3)	(2)	(1)	(1)
Grupo Pegesa	48	-	27	-
Medea, S.A.	(38)	(13)	-	-
Total	44.949	(9.032)	53.985	7.068

	Miles de euros	
	2009	2008
Saldo inicial	53.985	49.315
Participación en el resultado (Nota 26-g)	(9.032)	7.068
Dividendos	(870)	(2.127)
Otras variaciones	866	(271)
Saldo final	44.949	53.985

Durante el ejercicio 2009 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe adicionales a la participación en el resultado.

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

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

19. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros				Total
	Para actas fiscales	Fondo de Reversión	Para Pensiones	Otras Provisiones	
Saldo al 1 de enero de 2008	5.141	1.869	14	14.823	21.847
Incorporaciones y salidas al perímetro	-	-	-	-	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Descripción	Miles de euros				
	Para actas fiscales	Fondo de Reversión	Para Pensiones	Otras Provisiones	Total
Dotaciones	13.052	-	2	154.327	167.381
Aplicaciones	(12.908)	(1.114)	-	(11.144)	(25.166)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	5.285	755	16	158.006	164.062
Incorporaciones y salidas al perímetro					
Dotaciones	9.284	-	2	101.212	110.498
Aplicaciones	(7.573)	-	-	(103.786)	(111.359)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	6.996	755	18	155.432	163.201

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

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

	Miles de euros	
	2009	2008
Walbrook Square	-	57.000
Grande Armée	40.000	40.000
Operación Finestrelles	21.000	-

	Miles de euros	
	2009	2008
Litigios Centros Comerciales	12.900	-
Provisión Patraix	10.687	-
Provisión Litigios diversos	39.313	-
Provisión Habitatrix	10.121	-
Provisión Global Murex	-	27.000
Otras provisiones	21.411	34.006
Provisiones para riesgos y gastos	155.432	158.006

Las variaciones en el epígrafe "Provisiones para riesgos y gastos" en el ejercicio 2009, en relación con 2008, se deben a la aplicación de las provisiones por la cancelación de la operación de Walbrook Square (véase Nota 10) y por Global Murex (véase Nota 10), a la dotación de la provisión por responsabilidades por la operación de Finistrelles, por importe de 21.000 miles de euros, a la dotación por litigios y reclamaciones relacionados con centros comerciales, por importe de 12.900 miles de euros, y a la dotación por diversos litigios por importe de 39.313 miles de euros.

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

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

b) Provisiones corrientes

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	64.860
Dotaciones	55.442
Aplicaciones	(54.411)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	65.891
Dotaciones	22.706
Aplicaciones	(33.117)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	55.480

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.

20. DEUDA FINANCIERA

a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Deuda por intereses	43.130	57.620
Gastos de formalización de deudas	(37.738)	(37.654)

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de euros	
	2009	2008
Instrumentos de cobertura	54.817	43.216
Deudas con entidades de crédito	5.934.869	6.094.282
Total deuda financiera	5.995.078	6.157.464
Vencimientos previstos:		
2009	-	3.870.876
2010	3.881.845	338.817
2011	301.621	240.287
2012	144.582	63.894
2013	91.795	69.886
2014	69.138	1.530.488
Más de cinco años	1.451.280	-
Instrumentos de cobertura	54.817	43.216
Total deuda financiera por vencimiento	5.995.078	6.157.464
Saldos incluidos en pasivo corriente	4.021.416	3.882.092
Saldos incluidos en pasivo no corriente	1.973.662	2.275.372

La valoración de los instrumentos de cobertura asciende a 31 de diciembre de 2009 y 2008 a 54.817 y 43.216 miles de euros respectivamente, y se han clasificado como “Deudas con entidades de crédito” en el pasivo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2009 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente (sin incluir instrumentos de cobertura):

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Total Grupo	Miles de euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 años
			2010	2011	2012	2013	2014	
Deuda por intereses	43.131	43.131	43.131	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	381.271	372.645	302.553	23.049	43	-	-	47.000
Préstamos sindicados	3.209.965	3.209.965	3.209.965	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios								
subrogables (existencias)	197.745	172.388	126.536	17.755	28.097	-	-	-
Leasing financieros	131	131	131	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:								
Existencias	192.475	187.779	85.594	10.513	43.021	20.739	5.247	22.665
Inmovilizado material	2.045.077	1.954.222	105.469	258.770	73.421	71.056	63.891	1.381.615
	6.069.795	5.940.261	3.873.379	310.087	144.582	91.795	69.138	1.451.280

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito".

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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 33.983 y 79.228 miles de euros respectivamente, lo que junto a la generación de flujos de caja por la propia actividad y la renovación de pólizas de crédito que vencen en un período de doce meses da lugar a un saldo de líneas disponibles que están destinados a cubrir cualquier necesidad del Grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

La deuda financiera con entidades de crédito del Grupo se encuentra distribuida entre un total de 58 entidades financieras. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 40,50% de la deuda financiera con entidades de crédito del Grupo. El 74,5% del endeudamiento financiero con entidades de crédito se encuentra distribuido entre 15 entidades.

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

Con fecha 1 de Julio de 2007, la Sociedad realizó una nueva modificación del préstamo sindicado por la adquisición de Gecina, firmado originalmente el 26 de mayo de 2005. La entidad agente de la refinanciación continuó siendo el Royal Bank of Scotland. 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 estaba 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 destacábamos los siguientes: EBITDA/Gastos Financieros: 2,00 al 31 de diciembre del 2008, Deuda Neta/GAV inferior al 55% al 31 de diciembre del 2008 y Net Asset Value desde 31 de diciembre de 2008 no inferior a 3.000 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2008 dichos ratios financieros no se cumplían, como consecuencia de ello las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros, que por este motivo figuraban registrados como "Pasivo corriente-deudas con entidades de crédito". No obstante lo anterior, Metrovacesa, S.A solicitó una exención en el cumplimiento de alguna de las condiciones requeridas y una modificación de los ratios financieros exigidos, aspectos que están pendientes de aprobación por las entidades financieras

	Miles de Euros
2011	641.993
2012	641.993
Siguientes	1.925.979
Total	3.209.965

Con fecha 18 de febrero de 2009 se aprobó una modificación de los ratios del préstamo sindicado, siendo los principales ratios los siguientes: EBITDA/Gastos Financieros: 2, 25, Deuda Neta/GAV inferior al 60% al 31 de diciembre del 2009 y siguientes y Net Asset Value desde el 31 de diciembre de 2008 no inferior a 3.000 millones de euros. Dado que al 31 de diciembre de 2009 Metrovacesa S.A. no cumplía dichos ratios, y como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir la amortización anticipada de 3.209 millones de euros que, por este motivo, figuran registrados como "Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito". No obstante lo anterior, Metrovacesa, S.A. está actualmente en negociaciones con las entidades acreedoras de este préstamo para su refinanciación y modificación de los ratios financieros. Como consecuencia de dichas negociaciones, y tal y como se contemplaba originalmente en el contrato de préstamo, con fecha 23 de diciembre de 2009 se otorgó a favor de los bancos participantes del mismo prenda sobre la totalidad de las acciones de Gecina.

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

Derivados

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

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

La práctica desaparición del mercado de CMBS hizo imposible financiar la adquisición de la torre HSBC con la emisión de bonos prevista y tuvo que prorrogarse el préstamo puente formalizado para dicha

adquisición durante un año. En paralelo se prorrogó la cobertura al 30 de noviembre del 2008, con el objeto de utilizarla en el momento de realizar la emisión de bonos prevista para el 2008 en el momento que el mercado de CMBS se reabriera.

La evolución de los mercados financieros en los primeros meses del 2008 hacía imposible la reapertura del mercado de CMBS para la emisión de bonos estimada, por lo que se consideró la posibilidad de recurrir a financiación bancaria tradicional para refinanciar el préstamo puente. Esta financiación tendría un plazo máximo de 5 años y utilizaría como referencia el Libor de la libra esterlina, por lo que el derivado contratado, Gilt lock, dejaba de tener sentido como instrumento de cobertura. El 22 de mayo de 2008 se procedió a su liquidación sin generar dicha liquidación beneficio o pérdida alguna para Metrovacesa.

Por este motivo, Metrovacesa aplicó la interrupción de la contabilización de coberturas de flujos de efectivo de manera prospectiva de acuerdo a lo requerido en el párrafo 101 de la NIC 39. El tratamiento contable requerido en el citado párrafo se realizó en el momento en el que Metrovacesa consideró que la transacción prevista no ocurriría coincidiendo con el momento de liquidación del derivado.

No obstante lo anterior, Metrovacesa consideró que la situación actual de los mercados financieros no permitiría continuar con la transacción prevista, tomando la decisión de interrumpir la contabilización de la citada operación de cobertura en el momento en el que tanto la valoración a valor razonable del derivado como el coste de cancelación eran nulos.

Durante el primer semestre del ejercicio 2008 y hasta el momento de su cancelación las valoraciones del citado derivado fueron generando variaciones positivas por importe de 41.586 miles de libras esterlinas que, de acuerdo al tratamiento contable requerido por la contabilidad de coberturas indicada en la NIC 39, y por considerar cumplidos los requisitos para dicho tratamiento contable, se vinieron reconociendo en el patrimonio neto de Metrovacesa durante el primer semestre del ejercicio 2008, habiendo contrarrestado las pérdidas que se encontraban registradas en dicho patrimonio neto al 31 de diciembre de 2007 o antes de su cancelación a coste cero.

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

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Más de 5 años
Interest Rate Swap	ene-10	17.274	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	feb-10	29.715	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	feb-10	28.651	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	mar-10	700.941	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	mar-10	361.091	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	mar-10	37.171	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	mar-10	37.171	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	abr-10	26.174	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	jun-10	31.212	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	jun-10	31.212	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	jun-10	17.100	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-10	184.500	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	sep-10	148.684	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	sep-10	66.199	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-10	37.500	-	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ene-11	121.693	107.869					
Interest Rate Swap	abr-11	46.846	46.492	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-11	67.620	66.930	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-11	161.000	161.000	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-12	34.023	33.678	33.331	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-12	73.811	71.535	69.258	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ago-13	47.930	47.070	46.086	45.103	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-13	67.620	66.930	66.240	65.550	-	-	-
Interest Rate Swap	oct-15	7.100	6.250	5.400	4.500	3.700	2.850	-
Interest Rate Swap	dic-18	22.980	22.201	21.299	20.387	19.382	18.277	47.119
Total		2.405.218	629.955	241.614	135.540	23.082	21.127	47.119

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 4,9% para el ejercicio 2009.

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

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

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

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

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

b) **Acreeedores por arrendamiento financiero**

El detalle de los arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2009	2008
Menos de un año (Incluye intereses devengados y no devengados)	131	204
Entre dos y cinco años	-	160
Importes a pagar por arrendamientos financieros (Nota 11)	131	364
Menos- Gastos financieros futuros (pendiente de devengo)	-	(160)
Valor actual de obligaciones por arrendamiento	131	204
Saldos incluidos en el pasivo corriente	131	204
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	-	-

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

21. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Efectos a pagar	6.426	-	14.096	-
Fianzas y depósitos recibidos	27.559	-	26.764	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	15.281	-	10.451
Otras deudas	339.161	12.044	148.742	6.861
Ingresos diferidos	202	6.272	653	2.694
Total bruto	373.348	33.597	190.255	20.006

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

Adicionalmente, se encuentra registrado en este mismo epígrafe la deuda de 50 millones por la compra de Villamarina, siendo este importe la parte de la compra que estaba formalizada con un préstamo hipotecario en el que Metrovacesa está pendiente de subrogarse. Al 31 de diciembre de 2009 la deuda de 50 millones sigue manteniéndose con el Grupo Sacresa a la espera de la subrogación.

Con fecha 16 de julio de 2009 ha tenido lugar la compensación de la práctica totalidad de la cuenta por cobrar a la sociedad Bami Newco, S.A registrada por importe de 52.752 miles de euros en el epígrafe "Otras deudas" correspondiente al inmueble llave en mano transmitido a origen, mediante la subrogación de Bami Newco, S.A. en la cuenta a pagar por importe de 47.294 miles de euros, como consecuencia de la operación de venta de activos de acuerdo al plan de separación societaria descrito en la Nota 1 (véase Nota 16).

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

22. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Proveedores	300.254	128.304
Proveedores efectos a pagar	22.656	43.933
Anticipos de clientes (Nota 15)	31.132	46.299
	354.042	218.536

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

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

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

23. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Grupo fiscal consolidado

Desde el ejercicio 2008 el Grupo Metrovacesa ha optado por la aplicación del Régimen de Consolidación Fiscal regulado en el capítulo VII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRILS).

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2009 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica. No obstante, el Gobierno ha anunciado la presentación de un proyecto de Ley que introducirá cambios en la normativa del Impuesto sobre Sociedades. Por este motivo, si como consecuencia de la aprobación parlamentaria de dicho proyecto de Ley se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presenten con posterioridad a dicha aprobación.

b) Ejercicios sujetos a inspección fiscal

En el primer semestre del ejercicio 2008 finalizaron las actuaciones inspectoras realizándose en los ejercicios 2006 y 2007 habiéndose firmado actas en conformidad por importe de 3.823 miles de euros de cuota más 790 miles de euros en concepto de intereses. El epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" del ejercicio 2008 incluye un importe de 3.159 miles de euros por este concepto. (véase Nota 26-u).

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

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

Al 31 de diciembre de 2009, el resto de sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen abiertos a inspección por las Autoridades Fiscales los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

c) Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

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

d) Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2009 y 2008 con la base imponible de la Sociedad Dominante del citado impuesto, es como sigue:

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de Euros	
	2009	2008
Resultado contable antes de impuestos	(556.372)	(364.031)
Base imponible (resultado fiscal) resto Grupo consolidado	-	(264.701)
Impacto diferencias permanentes	1.463	(137.455)
Eliminaciones intragrupo (provisiones de cartera y dividendos)	(21.173)	201.179
Resultado contable ajustado	(576.082)	(565.008)
Cuota al 30%	172.825	169.503
Deducciones	-	-
Ajustes ejercicios anteriores	12.344	(1.498)
Ajustes por inspecciones	-	3.855
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias de Metrovacesa, S.A.	160.481	167.146

Los compromisos de reinversión generados en el período de 1 de enero de 1996 a 31 de diciembre de 2001 están materializados. El método de integración de la renta proveniente de la plusvalía por la venta de inmuebles en dicho período en la base imponible es el de los períodos impositivos en que se amortizan los elementos patrimoniales en los que se encuentra materializada la reinversión (construcción, instalaciones y mobiliario), excepto por lo que se refiere a los solares y a las acciones, habiéndose incorporado las siguientes rentas desglosadas por ejercicios:

Ejercicio	Miles de Euros
1997	30
1998	360
1999	643
2000	642
2001	1.632
2002	1.489

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Ejercicio	Miles de Euros
2003	1.489
2004	1.489
2005	1.489
2006	1.489
2007	1.489
2008	1.763
2009	1.378
Total	15.382

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

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Resultado antes de impuestos	(1.165.526)	(806.610)
Diferencias permanentes (*)	186.545	(80.796)
Base ajustada	(978.981)	(887.406)
Cuota	(293.694)	(266.222)
Otros ajustes de consolidación	16.951	(1.287)
Gasto por impuesto de sociedades	(276.743)	267.509

* Las diferencias permanentes se deben al deterioro de la participación de Gecina antes de pasar a valorarse al NAV de Gecina al 30 de junio de 2009 por importe de 107.222 (Véase Nota 1 y 4) y a los resultados, en este caso pérdidas, de las sociedades integradas en el consolidado por el método de puesta en equivalencia..



PE. Las Tablas. Madrid.

e) Impuestos diferidos

Al amparo de la normativa fiscal vigente en los distintos países en los que se encuentran radicadas las entidades consolidadas, en los ejercicios 2009 y 2008 han surgido determinadas diferencias temporales que deben ser tenidas en cuenta al tiempo de cuantificar el correspondiente gasto del impuesto sobre beneficios.

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

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

Impuestos Diferidos Deudores con Origen en:	Miles de Euros	
	2009	2008
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	137.720	31.449
Imputación de gastos a resultados	6.187	8.757
Activación de bases imponibles negativas	333.818	273.785
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	-	2.218
Eliminación de activos intangibles	-	5.024
Valoración de derivados a mercado	16.455	10.094
Otros	15.029	-
Total	509.209	331.327

Impuestos Diferidos Acreedores con Origen en:	Miles de Euros	
	2009	2008
Plusvalías de fusión	20.326	20.643
Diferimiento por reinversión	10.816	11.721
Plusvalías asignadas a activos	666.856	784.040
Valoración de derivados a mercado	-	4.299

Impuestos Diferidos Acreedores con Origen en:	Miles de Euros	
	2009	2008
Otros	41.487	32.259
Total	739.485	852.962

En el apartado “Plusvalías de fusión” al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 1.284 miles de euros, y por la fusión con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) por importe de 19.042 miles de euros. Adicionalmente y por la adquisición por parte de la Sociedad Dominante de Vertiarama, S.L. y Monteburgos, S.L. se generó en el ejercicio 2007 un impuesto diferido por importe de 17.530 y 46.192 respectivamente, anulándose en el ejercicio 2008 el impuesto diferido vinculado a la adquisición de Monteburgos, S.L. (véase Nota 9).

Por otro lado, se incluye en este epígrafe, recogido en el apartado de “Plusvalías asignadas a activos”, el impuesto diferido acreedor derivado de la revalorización de las inversiones inmobiliarias consecuencia de la aplicación del método de valor razonable para valorar las mismas, conforme a lo establecido en la NIC 40, por un importe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 de 496.976 y 640.143 miles de euros, respectivamente.

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

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 1 de enero de 2008	29.273	887.508
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	31.449	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	-	-
Variación por provisiones por actas fiscales	-	73.327
Variación por otras provisiones	-	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Variación por diferimiento por reinversión	-	-
Variación por amortización acelerada	-	(86.682)
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	(2.570)	-
Imputación de gastos de formalización a resultados	-	-
Imputación de gastos de comercialización a resultados	273.785	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	-	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	-	-
Eliminación de activos intangibles	-	4.299
Valoración de derivados a mercado	-	-
Reversión de la provisión por terminación de obra por cambio de criterio en venta de promociones	-	-
Variación por provisión para impuestos	-	-
Salida del perímetro de la sociedad participada Gecina	(610)	(25.490)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	331.327	852.962
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	-	-
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	106.271	-
Variación por provisiones por actas fiscales	-	-
Variación por otras provisiones	-	-
Variación por diferimiento por reinversión	-	(905)
Variación por amortización acelerada	-	-
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	-	(117.184)
Imputación de gastos de formalización a resultados	(2.570)	-
Imputación de gastos de comercialización a resultados	-	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	60.033	-
Reversión de ventas de promociones bajo criterio NIIF	(2.218)	-

Descripción	Miles de Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Eliminación de activos intangibles	-	-
Valoración de derivados a mercado	6.361	(4.299)
Variación por provisión para impuestos	-	-
Otros	10.005	8.911
Saldo al 31 de diciembre de 2009	509.209	739.485

24. PLANES POR RETIRO

El saldo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 por este concepto asciende a 18 y 16 miles de euros, respectivamente y corresponde a la provisión de los premios de vinculación del personal que aún sigue trabajando para Acoghe, S.L. al cierre del ejercicio.

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

25. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

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

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Por garantías a empresas del Grupo	1.889	1.889
Total	229.905	226.387

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

26. INGRESOS Y GASTOS

a) Ventas

La distribución geográfica del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones inmobiliarias y suelos y alquileres de patrimonio en renta, correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

	Miles de Euros							
	2009				2008			
	Venta de Suelo	Venta de Promociones Inmobiliarias	Alquileres de Patrimonio en Renta	Otros	Venta de Suelo	Venta de Promociones Inmobiliarias	Alquileres de Patrimonio en Renta	Otros
Andalucía	-	86.371	2.776	-	180	98.738	3.407	150
Asturias y Cantabria	-	81	-	-	-	2.599	-	-
Baleares	-	-	-	197	-	-	-	-
Berlín	-	-	14.305	-	-	-	20.291	-
Buenos Aires	-	-	-	-	-	-	401	-
Canarias	-	-	2.025	-	-	-	3.056	-
Castilla la Mancha	-	8.098	5.938	411	453	29.722	6.585	232
Castilla y León	-	14.106	323	248	-	34.821	407	175
Cataluña	18.852	81.421	12.984	8.901	7.891	93.410	19.768	1.143

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de Euros							
	2009				2008			
	Venta de Suelo	Venta de Promociones Inmobiliarias	Alquileres de Patrimonio en Renta	Otros	Venta de Suelo	Venta de Promociones Inmobiliarias	Alquileres de Patrimonio en Renta	Otros
Galicia	-	-	445	14	-	854	777	448
Levante	3.339	67.134	17.674	75	3.030	81.275	23.868	255
Lisboa	-	-	729	73	-	-	789	111
Londres	-	-	-	-	-	-	49.198	-
Madrid	26.926	52.104	124.091	2.264	4.824	66.674	133.051	6.651
Murcia	-	2.449	8.449	-	-	940	9.619	-
País Vasco	-	753	9.645	-	-	8.692	9.292	-
París	-	-	-	294	-	-	-	-
Total	49.117	312.517	199.384	12.477	16.378	417.725	280.509	9.165

El Grupo ha cerrado los ejercicios 2009 y 2008 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 312.518 y 417.725 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 109.832 y 290.322 miles de euros, respectivamente.

En la fecha del balance de situación, el Grupo ha contratado con los arrendatarios (*) las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Menos de un año	146	166
Entre uno y cinco años	379	409

cap_8
cuentas anuales
consolidadas



Promoción de Viviendas
Gonzalo Bilbao. Sevilla.

	Miles de Euros	
	2009	2008
Más de cinco años	263	290
	788	865

* 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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Coste de ventas	290.428	290.691	23.799	27.849	50.932	14.025	9.958	4.211	375.117	336.776
Aprovisionamientos	4.212	8.250	181	249	228	1.030	-	-	4.621	9.529
Variación de existencias	289.574	283.352	171	206	50.396	13.013	-	-	340.141	296.571
Gastos de personal	-	-	1.413	1.601	-	-	-	-	1.413	1.601
Arrendamientos y cánones	-	-	145	217.394	-	-	-	-	145	217.394
Servicios exteriores:	-	-	44.760	43.744	-	-	152	174	44.912	43.918
Reparac., conservación y Mantenimiento	-	-	34.210	33.614	-	-	133	104	34.343	33.718
Servicios prof. Independientes	-	-	267	1.547	-	-	-	-	267	1.547
Primas de seguros	-	-	642	603	-	-	-	-	642	603
Suministros	-	-	8.514	6.495	-	-	18	71	8.532	6.566
Publicidad y comercialización	-	-	1.066	1.434	-	-	-	-	1.066	1.434
Otros servicios	-	-	62	50	-	-	-	-	62	50
Tributos	-	-	13.128	14.202	-	-	25	14	13.153	14.216

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Miles de Euros									
	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Servicios y Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Otros gastos de gestión corriente	265	956	195	2.020	311	-	9.781	4.021	10.552	6.997
Variación de provisiones	(1.519)	(540)	-	-	(3)	(17)	-	-	(1.522)	(557)
Repercusión a arrendatarios	-	-	(36.194)	(34.390)	-	-	-	-	(36.194)	(34.390)
Prestación de servicios e ingresos accesorios	(2.103)	(1.326)	-	-	-	-	-	-	(2.103)	(1.326)

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Sueldos, salarios y asimilados	31.369	36.323
Indemnizaciones	3.198	4.246
Seguridad Social	427	498
Otros gastos sociales	1.817	3.846
Total	36.811	44.913

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 302 y 478 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 233 y 376 respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

	Numero medio de empleados					
	2009			2008		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	10	26	36	9	35	44
Jefes y Técnicos	61	89	150	85	158	243
Administrativos y comerciales	59	35	94	106	47	153
Oficios varios y subalternos	13	9	22	25	13	38
Total	143	159	302	225	253	478

d) Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	2.446	3.096
Servicios profesionales independientes	27.994	33.031
Primas de seguros	843	1.336
Publicidad y comercialización	6.769	13.049
Suministros	794	965
Otros servicios exteriores	4.103	9.606
Total	42.949	61.083

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:

Sociedad	Miles de Euros	
	2009	2008
Entidades asociadas:		
Grupo Gecina	(65.884)	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de Euros	
	2009	2008
Espacios del Norte, S.A.	(5)	(23)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(13)	(13)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(1.098)	(12.027)
L'Esplai Valencia, S.A.	-	73
Valdicsa, S.A.	(300)	(297)
Resiter Integral, S.A.	20	(6)
Grupo Asturcontinental	(51)	1.095
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(138)	305
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	2.722
Promociones Vallebramen, S.L.	-	(989)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	(786)	609
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	4.813
Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	(687)	(1.861)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(10)	(1)
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alqlunia 13, S.L.)	(10.372)	(2.313)
Total	(79.324)	(7.913)

f) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Ingresos financieros:		
Intereses de inversiones financieras	4.206	20.977
Diferencias de cambio	4.385	-
	8.591	20.977

	Miles de Euros	
	2009	2008
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y otros	(224.140)	(383.159)
Gastos financieros capitalizados	27.455	60.274
Diferencias de cambio	-	(68.838)
	(196.685)	(391.723)
Resultado financiero	(188.094)	(370.746)

Dentro de la cuenta “Intereses de préstamos y otros” se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 8.153 y 12.508 miles de euros a 31 de diciembre de 2009 y 2008 respectivamente.

g) [Aportación al resultado consolidado](#)

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2009 y 2008 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Metrovacesa, S.A.	(444.547)	-	(444.547)	(204.736)	-	(204.736)
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(2.803)	-	(2.803)	(1.652)	-	(1.652)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	2	-	2	217	-	217
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(121)	-	(121)	1.261	-	1.261
Metropark Aparcamientos, S.A.	3.752	-	3.752	4.254	-	4.254

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Metroparque, S.A.	(8.827)	-	(8.827)	11.950	-	11.950
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	47	-	47	(11)	-	(11)
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	(444)	-	(444)	(1)	-	(1)
Valnim Edificaciones, S.L.	(2)	(1)	(3)	(1)	(1)	(2)
Acoghe, S.L.	72	-	72	1.190	-	1.190
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	(8.285)	(8.867)	(17.152)	7.039	6.260	13.299
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	51	-	51	137	-	137
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	140	46	186	43	20	63
Metropolitana Castellana, S.L.	(9.123)	-	(9.123)	(2.615)	-	(2.615)
Metrovacesa Grundstück GmbH	(25)	-	(25)	(27)	-	(27)
Metrovacesa Verwaltungs GmbH	(1.752)	-	(1.752)	(364)	-	(364)
Metrovacesa Objekt GmbH	(226)	-	(226)	(381)	-	(381)
LaVital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	(808)	(196)	(1.004)	5.067	791	5.858
Sadorma 2003, S.L.	(3.900)	-	(3.900)	(3.128)	-	(3.128)
Global Murex Iberia, S.L.	1.971	-	1.971	(29.792)	-	(29.792)
Habitatrix, S.L.	(1)	-	(1)	6	-	6
Pentapolitano, S.A.	(104)	-	(104)	17.377	-	17.377
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.	(1.770)	-	(1.770)	(1.354)	-	(1.354)
Project Maple I BV	(380)	-	(380)	(213.504)	-	(213.504)
Platin 173 GmbH	991	-	991	(10.531)	-	(10.531)

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Vertiarama S.L.	(1.999)	-	(1.999)	18.304	-	18.304
Global Carihuela, S.A.	(1)	-	(1)	-	-	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L.	(40.259)	-	(40.259)	-	-	-
Varitelia Distribuciones, S.L.	(71.236)	-	(71.236)	-	-	-
Vailen Management, S.L.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
Promociones Vallebramen, S.L.	(185)	-	(185)	(559)	-	(559)
Konigsalle Sociedad civil	9	-	9	-	-	-
Jelone Holding BV	(13)	-	(13)	(64)	-	(64)
Mchg Philippen Beheer BV	(125.786)	-	(125.786)	(64.491)	-	(64.491)
MVC Koenigsallee I GmbH	(57)	-	(57)	-	-	-
MVC Koenigsallee II GmbH	(338)	-	(338)	-	-	-
MVC Koenigsallee III GmbH	(628)	-	(628)	-	-	-
MVC Koenigsallee IV GmbH	(7)	-	(7)	-	-	-
MVC Koenigsallee V GmbH	(270)	-	(270)	-	-	-
MVC Koenigsallee LP I S.à.r.l.	(25)	1	(24)	-	-	-
MVC Koenigsallee LP II S.à.r.l.	(31)	1	(30)	-	-	-
MVC Koenigsallee LP III S.à.r.l.	(33)	1	(32)	-	-	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à.r.l.	(27)	1	(26)	-	-	-
MVC Koenigsallee LPV S.à.r.l.	(24)	1	(23)	-	-	-
MVC Koenigsallee Fixtures S.à.r.l.	(120)	-	(120)	-	-	-
MVC Koenigsallee GP S.à.r.l.	(14)	-	(14)	-	-	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
MVC Koenigsallee Immobilien I KG	585	-	585	(10.337)	2	(10.335)
MVC Koenigsallee Immobilien II KG	978	1	979	(16.656)	-	(16.656)
MVC Koenigsallee Immobilien III KG	1.101	(2)	1.099	(25.774)	(2)	(25.776)
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG	123	(3)	120	(7.214)	(1)	(7.215)
MVC Koenigsallee Immobilien V KG	511	(2)	509	(8.384)	(1)	(8.385)
Metrovacesa France	8.852	-	8.852	(4.529)	-	(4.529)
Medea, S.A.	(3.944)	(13)	(3.957)	-	-	-
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	(24.920)	-	(24.920)	-	-	-
SCI Tour Signal, S.A.S.	(1)	-	(1)	-	-	-

Sociedad	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total

Integración proporcional:

Fonfir I, S.L.	-	-	-	1	-	1
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(44)	-	(44)	273	-	273
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(952)	-	(952)	328	-	328
Grupo Pegesa	(10.733)	-	(10.733)	3.914	-	3.914
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	2	-	2	(24)	-	(24)
Promotora Metrovacesa, S.A.	(286)	-	(286)	(1.592)	-	(1.592)

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(399)	-	(399)	(395)	-	(395)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(352)	-	(352)	(395)	-	(395)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(352)	-	(352)	(395)	-	(395)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(352)	-	(352)	(395)	-	(395)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	325	-	325	(315)	-	(315)
Puesta en equivalencia:						
Espacios del Norte, S.A.	(5)	-	(5)	(23)	-	(23)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(13)	-	(13)	(13)	-	(13)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(1.098)	-	(1.098)	(12.027)	-	(12.027)
L'Esplai Valencia, S.A.	-	-	-	73	-	73
Valdicsa, S.A.	(300)	-	(300)	(297)	-	(297)
Resiter Integral, S.A.	20	-	20	(6)	-	(6)
Grupo Asturcontinental	(51)	-	(51)	1.095	-	1.095
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(138)	-	(138)	305	-	305
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	-	-	-	2.722	-	2.722
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	(989)	-	(989)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	(786)	-	(786)	609	-	609
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	-	-	4.813	-	4.813
Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	(687)	-	(687)	(1.861)	-	(1.861)
Promotora Residencia Gran Europa (Grupo Pegesa)	(10)	-	(10)	(1)	-	(1)

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua Alqlunia 13, S.L.)	(10.372)	-	(10.372)	(2.313)	-	(2.313)
Grupo Gecina	(119.316)	-	(119.316)	(191.414)	-	(191.414)
Total	(879.751)	(9.032)	(888.783)	(737.583)	7.068	(730.515)

h) Otras ganancias y pérdidas

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Venta de Alegrosa (Nota 2)	(1.279)	-
Permutas de Globalmet (Nota 2)	-	6.908
Ventas de Planiger y Planiger Millenium (Nota 2)	-	939
Venta de Campus Patrimonial (Nota 2)	-	(5.085)
Venta de MVC Iberoamerica (Nota 2)	-	(1.286)
Provisión por actas fiscales (Nota 23)	-	(3.159)
Otros	(3.123)	(2.415)
Total	(4.402)	(4.098)

i) Pérdidas netas por deterioro

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Fondo de comercio Koenigsallee (Nota 8)	-	(32.798)
Pérdidas operación Walbrooke Square (Nota 19)	(136.980)	(57.757)
Perdidas operación Grand Armée (Nota 9)	-	(40.000)
Deterioro de Activos financieros (Nota 14)	-	(30.000)
Deterioro de inmovilizado material (Nota 9)	-	(65.000)
Eliminación Fondo de comercio Medea (Nota 8)	(3.731)	-
Otras pérdidas por deterioro (Nota 19)	(3.595)	(27.026)
Total	(144.306)	(252.581)

j) Variación de las provisiones de tráfico

	Miles de Euros	
	2009	2008
Pérdidas por deterioro de existencias	53.202	46.824
Provisión para riesgos y gastos	49.656	6.498
Total variación de las provisiones de tráfico	102.858	53.322

27. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A continuación se indican las transacciones realizadas por el Grupo, en el ejercicio 2009 y 2008, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las

cap_8
cuentas anuales
consolidadas



P.E. Avda. de Europa, 1.
Alcobendas, Madrid.

partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

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

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Gastos e Ingresos	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	7	-	7
	42.098	-	542	-	42.640

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

Otras Transacciones	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	-	-	-	-	-
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador) (a)	140.698	-	-	-	140.698
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	830	-	552	1.382
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestataria) (b)	2.220.633	-	305.276	-	2.525.909

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Otras Transacciones	Miles de Euros				
	31/12/2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	21.626	-	-	-	21.626
Garantías y avales prestados (d)	543.808	-	167.363	-	711.171
Garantías y avales recibidos	163.709	-	3.547	-	167.256
Compromisos adquiridos (c)	329.519	47	107.870	27	437.463
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

- a) Cancelación de préstamos (prestamista): Cancelación préstamos al Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.
- b) Acuerdos de financiación (prestatario): Préstamos con entidades bancarias accionistas y Subrogación hipotecaria / deuda intergrupo con Grupo Sanahuja en operación compraventa de activos a Sacresa Terrenos 2, S.L.
- c) Compromisos adquiridos: saldo vivo de instrumentos financieros derivados.
- d) En el importe consignado con accionistas significativos no se incluye la cuantificación de la prenda aportada al préstamo sindicado, descrita en la Nota 20, en el que participan Banco Santander, Cajamadrid, BBVA, Barclays y Banco Sabadell en un 34,02% del total del préstamo, junto con 30 entidades más.

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Gastos e Ingresos	Miles de Euros				
	31/12/2008				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos:					
Gastos financieros	-	-	12	-	12
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-	-	-
Recepción de servicios	-	-	-	-	-
Compra de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros gastos	-	-	1.060	-	1.060
			1.072		1.072
Ingresos:					
Ingresos financieros	12.408	-	91	-	12.499
Contratos de gestión o colaboración	274	-	-	-	274
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	67	-	67
Prestación de servicios	-	-	593	-	593
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	284	-	-	284
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Gastos e Ingresos	Miles de Euros				
	31/12/2008				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Otros ingresos	-	-	13	-	13
	12.682	284	764	-	13.730

Otras Transacciones	Miles de Euros				
	31/12/2008				
	Accionistas	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	120.819	-	-	-	120.819
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	223.025	-	-	-	223.025
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	101	101
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	50.000	-	-	-	50.000
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	-	-
Garantías y avales prestados	-	-	-	-	-
Garantías y avales recibidos	-	-	-	-	-

Otras Transacciones	Miles de Euros				
	31/12/2008				
	Accionistas	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Compromisos adquiridos	5.601	-	-	-	5.601
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	112.311	-	-	-	112.311
Otras operaciones	-	-	-	-	-

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:

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:

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Antonio Béjar	-	-	-	-
Arcadi Calzada i Salavedra	Fundación Príncipe de Girona	-	Director General	-
	Caixa Girona	-	Presidente	Hasta Junio 2009
	Aigües de Girona	-	Presidente del Consejo	Hasta Junio 2009
	Poligesa	-	Presidente	Hasta Junio 2009
Juan Jiménez Delgado	-	-	-	-
Gonzalo Alcubilla Povedano	Arrendadora Aeronáutica AIE	-	Administrador Solidario	-
	Banco de Servicios Financieros Caja Madrid-Mapfre, SA	-	Consejero	-
	Alazor Inversiones SA	-	Rep. Pf del Consejero Sociedad de Promoción y Participación Empresarial Caja Madrid, SA	-
	Accesos de Madrid, Concesionaria Española SA / Tenedora Acciones	-	Rep. Pf del Consejero Participaciones y Cartera de Inversión, SL	-
	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid / Entidad Financiera	-	Director Banca de Empresas	-
Inmogestión y Patrimonios, SA	Realia Business, SA	-	Vocal del Consejo	-
	Global Vía Infraestructuras, SA	-	Vocal del Consejo	-
	Iberia LAE, SA	-	Vocal del Consejo	-
	Mapfre Caja Madrid Vida, SA de Seguros y Reaseguros	-	Vocal del Consejo	-
Alberto Peña Pesqueira	-	-	-	-
Sixto Jiménez Muniain	Gecina	0,0001% Directa	Vocal dominical Miembro Comité Auditoría	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Sixto Jiménez Muniain	Tuttipasta	-	Presidente	-
	Riberebro	-	Consejero	-
	Argenol	-	Consejero	-
Jesús García De Ponga	-	-	-	-
Román Sanahuja Pons	Grupo de Empresas HC, SA	29,77% Indirecta	-	Absorbida por Cresa Patrimonial, SL 22/12/09
	Sanahuja Escofet Inmobiliaria, SL	40%	Consejero	-
	Cresa Patrimonial, SL	99,70%	Consejero	-
	Global Consulting Partners, SA	9,8% Indirecta	Consejero	-
	Valencia Park Siglo XXI, SL	41,27% Indirecta	Presidente Consejo Admón.	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de las Arenas, SL	30,18% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sacresa Terrenos 2 el 27/09/09
	Damon Athletic 2000, SL	46,11% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción, SL inscrita el 31/03/09
	Fiordino, SL	46,11% Indirecta	Presidente Consejo de Admón y Consejero Delegado	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción, SL inscrita el 31/03/09
	Fincas Tamarit, SL	41,9% Indirecta	Administrador Único	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria, SL el 22/12/09
Gulls Lake, SL	50% Indirecta	Administrador Solidario	-	
Lanter Investment, SL	50% Directa	Administrador Solidario	-	
	Parque Residencial Valderas, SL	25,25% Directa 46,11% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria, SL el 22/12/2009

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	Promoció D'Habitatges Castellarnau, SL	30% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL el 22/12/09
	Promoción Peninsular Siglo XXI, SL	46,11% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL inscrita el 31/03/09
	Samar Development, SL	38,40% Indirecta	Consejero	-
	Sarriá Park, SA	46,11% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción SL 31/03/09
	Siglo XXI Park, SL	34,58% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria SL
	Sacresa Mediterrané, S.A.S.	10,43% Indirecta	Administrador Único	-
	Finestrelles Parke, SL	46,11% Indirecta	Administrador Único	-
	Sacresa Balear, SL	47,84% Indirecta 3,22% Directa	Administrador Único	
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob., SA.	23,51% Indirecta	Consejero	-
	Baladra 2003, SL	46,11% Indirecta	Consejero	-
	Residence Porte des Neiges	36,66% Indirecta	Consejero	-
	Nova Bocana Barcelona, SA	11,52% Indirecta	Consejero	-
	Forja de Sostres Cimtrar, SL	18,44% Indirecta 11,83% directa	Consejero	Primer porcentaje hasta el 22/07/09.
	Domaine Porte des Neiges, SAS	7,37% Indirecta	Consejero	-
	Celsius Tech, SL	9,2% Indirecta	Consejero	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Pons	STP Mediterranee SARL	46,11% Indirecta	Administrador Único	-
	Benaguacil Urbana, SL	9,2% Indirecta	Consejero	-
	Aspavine, SA	15,21% Indirecta	Consejero	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, SL	23% Indirecta	Presidente Consejo Admón	-
	Cresa Patrimonial, SL	0,60 Directa	Administrador Solidario	-
	Sanahuja Escofet Inmboliaria, SL	0,01% Directa	Administrador Único	-
	Undertake Options, SL	-	Administrador Solidario	-
Román Sanahuja Escofet	Siglo XXI Park, SL	34,58% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S,L el 22/12/09
	Tesana 97, SL	76,42% Indirecta	Presidente y Consejero Delegado	Absorbida por Sacresa Terrenos 2, SL, inscrita el 24/12/09
	Vila de Badalona, SL	5,21% Indirecta	Consejero	-
	Cresa International Projects, SL	40% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria, SL, inscrita el 31/03/09
	Sanafet Explotación de Medios, SL	46,11% Indirecta	Presidente del Consejo de Administración	Absorbida por Sacresa Terrenos Promoción, SL, inscrita el 31/03/09
	Promociones y desarrollos Arroniz, SA	36,12% Indirecta	Consejero	Absorbida por Caufec, SA, el 22/12/09
	Parque Residencial Getafe, SL	46,11% Indirecta	Consejero	-
	Sacresa Terrenos 2, SL	10,43% Directa 30,1% Indirecta	Administrador Único	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Román Sanahuja Escofet	Forcimsa Empresa Constructora, SA	12,51% Indirecta 8,02% Indirecta	Consejero	Primer porcentaje hasta el 27/02/2009, tras ampliación de capital, el segundo
	Iru de Promociones e Inmuebles, SA	0,001% Directa 36,12% Indirecta	Consejero	-
	Sacresa Terrenos Promoción, SL	46,11% Indirecta	Administrador Solidario	-
	Caufec, SA	0,001% Indirecta	Presidente Consejo Admón	-
	Branent, SL	30% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria, SL el 22/12/09
	Monte IRU, SL	30% Indirecta	Consejero	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria, SL el 22/12/09
	Tenencia de Solares, SL	30,14% Indirecta	Consejero y secretario del Consejo de Admón	Absorbida por Sanahuja Escofet Inmobiliaria, SL el 22/12/09
Javier Sanahuja Escofet	Global Consulting Partners, SA	2,20% Indirecta	-	-
	Valencia Park Siglo XXI, SL	8,43% Indirecta	Consejero	-
	Compañía de la Nueva Plaza de Toros de las Arenas, SL	1,80% Indirecta	Consejero	-
	Damon Athletic 2000, SL	100% Indirecta	-	-
	Fiordino, SL	100% Indirecta	Consejero	-
	Fincas Tamarit, SL	3,64% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Valderas, SL	25,25% Directa	Consejero Delegado	-
Javier Sanahuja Escofet	Promoció Habitatges Castellarnau, SL	0,54% Indirecta	-	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
	Promoción Peninsular Siglo XXI, SL	11,28% Indirecta	Consejero	-
	Rua Nova Interland, SA	11,28% Indirecta	Administrador Único	-
	Samar Development, SL	9,39% Indirecta	-	-
	Sarriá Park, SA	11,28% Indirecta	Consejero	-
	Siglo XXI Park, SL	8,46% Indirecta	-	-
	Tesana 97, SL	3,04% Indirecta	Consejero	-
	Vila de Badalona, SL	0,33% Indirecta	Consejero	-
	Sanafet Explotación de Medios, SL	11,28 Indirecta	Consejero	-
	Promociones y desarrollos Arroniz, SA	7,61% Indirecta	-	-
	Parque Residencial Getafe, SL	11,28% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos 2, SL	3,04% Indirecta	-	-
	Grupo Saeto Empresarial, SL	0,17% Indirecta	-	-
	Forcimsa Empresa Constructora, SA	3,08% Indirecta	-	-
		1,96% Indirecta	-	-
	Iru de Promociones e Inmuebles, SA	7,61% Indirecta	-	-
	Sacresa Terrenos Promoción, SL	11,27% Indirecta	Administrador Mancomunado	-
	Caufec, SA	7,61% Indirecta	Consejero	-
	Tenencia de Solares, SL	0,16% Indirecta	-	-
Javier Sanahuja Escofet	SAS Sacresa Mediterranee	0,67% Indirecta	-	-
	Finestrelles Parke, SL	11,26% Indirecta	-	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
	Sacresa Balear, SL	10,91% Indirecta	-	-
	Estro Inversiones y Construcciones Inmob., SA	5,75% Indirecta	Consejero	-
	Baladra 2003, SL	11,28% Indirecta	-	-
	Residence Porte des Neiges	9,01% Indirecta	-	-
	Nova Bocana Barcelona, SA	2,82% Indirecta	-	-
	Forja de Sostres Cimtrar, SL	18,44% Indirecta	-	-
		2,89% Indirecta	-	-
	Domaine Porte des Neiges SAS	1,80% Indirecta	-	-
	Celsius Tech, SL	2,25% Indirecta	-	-
	STP Mediterranee SARL	11,28% Indirecta	-	-
	Benaguacil Urbana, SL	9,2% Indirecta	-	-
	Aspavine, SA	15,21% Indirecta	-	-
	Proyectos e Inmuebles de Galicia, SL	5,64% Indirecta	-	-
	Verihabitats, SL	33,33% Indirecta	Consejero	-

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad ascendió a 4.927 miles de euros (3.737 miles de euros en 2008), según el siguiente detalle:

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

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto de los miembros del Consejo de Administración asciende en los ejercicios 2009 y 2008 a 43 y 8 miles de euros. La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos. La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración adicionales a las del resto de empleados (véase Nota 5-n).

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

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

Número de Personas		Miles de Euros											
		2009						2008					
		Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total	Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total		
2009	2008	Fijas	Variable	Total			Fijas	Variable	Total				
		16	14	2.547	-	2.547	1.905	4.452	3.313	1.221	4.534	507	5.041

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto de los miembros de la Alta Dirección asciende en los ejercicios 2009 y 2008 a 62 miles de euros.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de la Alta Dirección adicionales a las del resto de empleados (véase Nota 5-n). El importe de las aportaciones de la empresa al Plan de Pensiones para altos directivos en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 58 y 51 miles de euros respectivamente.

Por último, con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad o de su Grupo, en Metrovacesa, S.A. hay establecidas cláusulas de blindaje en seis contratos relativas a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 4.968 y 2.465 miles de euros a 31 de diciembre de 2009 y 2008 respectivamente.

29. RETRIBUCIÓN A LOS AUDITORES

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008 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	
	2009	2008
Auditor principal y entidades vinculadas	475	548
Otros auditores	99	104
	574	652

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 2009 y 2008 a 120 miles de euros y 660 miles de euros, respectivamente, y corresponden fundamentalmente a trabajos de asesoramiento financiero. Se han contratado otros trabajos de asesoramiento extraordinario con otros auditores externos distintos del principal por importe de 2.101 y 890 miles de euros para los ejercicios 2009 y 2008 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.

31. EXPOSICIÓN AL RIESGO

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

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada en el presente año por la prudencia, congelando el proceso de adquisición de activos en Europa Occidental, así como centrando la gestión en la generación de caja vía desinversiones de activos que se han considerado maduros.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 20, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Nota 17 y Nota 18, respectivamente.

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

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

El Grupo Metrovacesa distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

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

Riesgo de mercado:

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



Edificio Balmes. Barcelona.

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2009 asciende a 49.157 miles de euros, de los cuales 25.357 miles de euros corresponden a préstamos hipotecarios subrogables. Por último y para la gestión del riesgo de liquidez, mediante la elaboración del Plan Estratégico se identifican las necesidades de financiación genéricas a medio y largo plazo, así como el modo de abordar las mismas, estableciéndose la estructura del capital, Fondos Propios/Fondos Ajenos, que se considera óptima para la creación del valor.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2010.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo al ejercicio, permiten concluir que el grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

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

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo Metrovacesa utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. Los instrumentos derivados contratados se asignan a una financiación determinada, ajustando el derivado a la estructura temporal y de importe de la financiación. Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 20, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2009 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, una vez considerados los derivados contratados, es la siguiente:

	Miles de Euros (*)		
	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
A tipo de interés fijo o protegido	2.524.634	636.803	253.467
A tipo de interés variable	3.410.235	4.669.317	4.751.032
Endeudamiento	5.934.869	5.306.120	5.004.499
% Tipo fijo/Total deuda	42,54%	12,00%	5,06%

* Deuda a valor nominal.

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 31 de diciembre de 2009 y la cartera de instrumentos derivados de cobertura existente a la misma fecha, una subida de la curva de tipos de interés del 1% tendría un impacto negativo de 40.398 miles de euros en el resultado del ejercicio 2010 antes de impuestos, sin considerar ningún impacto en la valoración de mercado de los activos. Por el contrario, un descenso de la curva de tipos de interés del 1%, tendría un impacto positivo de 40.398 miles de euros.

Como regla general, el periodo máximo de cobertura es de 6 años y el importe cubierto oscila entre el 50-70 %, en función de la situación del mercado y su evolución prevista. Las actuales coberturas vencen entre el 2010 y 2011 lo que tiene el efecto positivo de poder aprovechar la actual situación de la curva de tipos de interés para hacer coberturas a tipo fijo para los próximos cinco años por debajo del 3%. Esta estrategia de nuevas coberturas se espera poder ejecutarla durante el ejercicio 2010.

Riesgo de inflación

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

La Sociedad Dominante del Grupo, había contratado swaps de inflación para asegurar el crecimiento de una parte de las rentas de patrimonio a una tasa anual fija acumulable del 3,07% con un importe nominal de 102.647 miles de euros. La Sociedad Dominante ha cancelado dichos swaps de inflación con fecha 12 de febrero de 2009 (véase Nota 20).

Riesgo de crédito

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

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

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

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

Durante los ejercicios 2009 y 2008 se ha confirmado el deterioro del mercado inmobiliario residencial. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial la profundización de la crisis financiera internacional, que ha dado lugar a un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2010. El Grupo Metrovacesa entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y especialmente el cambio en el perfil de riesgo del Grupo que puedan percibir los financiadores motivado por el cambio en los accionistas de Metrovacesa S.A. permitirá la apertura de las vías de financiación tradicionales del Grupo para financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2010.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2010, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

Presupuesto de tesorería	Miles de euros
Disponible en líneas de crédito y préstamos	32.300
Cobros promociones	149.231
Cobros por rentas netas	169.435
Desinversiones en activos fijos	151.418
Ventas de suelo	51.000
Dividendos de Gecina	75.000
Otros cobros de operaciones	2.834
Total cobros	598.919
Pagos promociones	(85.723)
Inversiones en activos fijos	(96.600)
Inversiones en suelo y urbanización	(96.939)
Amortización principal préstamos	(123.109)
Intereses y derivados	(169.940)
Personal y gastos generales	(51.557)
Otros, neto	(78.869)
Total pagos	(702.737)
Total cobros menos pagos	(103.819)
Superavit/(Necesidad) de financiación	(71.519)

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permite concluir que el Grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Riesgo de tipo de cambio

Hasta la adquisición del edificio HSBC el Grupo Metrovacesa no tenía un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.



Edificio Arturo Soria, 343.
Madrid

La operación de Canary Wharf supuso la adquisición de un edificio por el que se desembolsó, incluidos gastos de la operación, 1.142.000 miles de Libras esterlinas.

La forma de cubrir el riesgo de cambio derivado de un activo adquirido en libras esterlinas fue por un lado la obtención de un pasivo, financiación, en libras esterlinas, inicialmente por un periodo corto de tiempo pero que se refinanciará a largo plazo, el mismo que el contrato de alquiler, por un importe de 810.000 miles de libras esterlinas y la realización de un seguro de cambio a 20 años por la diferencia entre los 1.142.000 miles de libras y los 810.000 miles de libras, es decir por 332.000 miles de libras.

De esta forma quedaba cubierto el riesgo de cambio y en el escenario de la venta del activo en el año 2027 no se generarán minusvalías ni plusvalías por tipo de cambio.

Según se indica en la Nota 2, el edificio HSBC fue vendido en el ejercicio 2008, por lo que al 31 de diciembre de 2008 el grupo no tenía riesgo por tipo de cambio significativo.

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo Metrovacesa no tiene una exposición significativa por riesgo de tipo de cambio.

32. HECHOS POSTERIORES

Venta de Metropark Aparcamientos

Con fecha 24 de diciembre de 2009, Metrovacesa firmó un contrato de compraventa con Interparking Hispania, S.A sobre el 100% de la Sociedad del grupo Metropark Aparcamientos, S.A. El valor de la Sociedad se estimó en 120 millones de euros, estableciéndose el precio de compra en 99,7 millones de euros, una vez descontada su deuda neta a la fecha de referencia de las operaciones. Esta compraventa estaba vinculada a cinco condiciones suspensivas, que finalmente se han dado por cumplidas en la escritura definitiva de venta de fecha 27 de enero de 2010. Esta operación ha generado una plusvalía por importe de 73 millones de euros.

Situación financiera

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

Venta de inversiones inmobiliarias

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

Cambio de accionariado

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

ANEXO I

Perímetro de consolidación

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2009 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2009	2008			
Grupo o multigrupo:							
Centros Comerciales-							
Centros Comerc. Metrop., S.A. (CCM) (I)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte
Metroparque, S.A. (I)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/ Euesa	PWC
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. (I)	Madrid	C. Comercial	60%	60%	1.354	Metrovacesa	Attest Consulting
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (I)	Madrid	C. Comercial	50%	50%	22.805	CCM	ACR

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2009 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2009	2008			
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (1)	Alicante	C. Comercial	80%	80%	14.021	CCM/Euesa	PWC
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Construcción y venta-							
Fonfir I, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	17	Metrovacesa	-
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	1.481	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	5.219	Metrovacesa	Pinto & Palma SROC
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	7.611	Metrovacesa	Deloitte
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Teslabarri, S.A. (3)	Vizcaya	Const. y Venta	73%	73%	1.070	Prom. Inmov. Margen derecha	-
Promotora Cántabro Leonesa, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	1.618	Metrovacesa	-
Valnim Edificaciones, S.L. (1)	Valencia	Const. y Venta	63%	63%	171	Metrovacesa	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2009 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2009	2008			
Promociones Vallebramen, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	13.546	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 Objekt GmbH (1)	Berlin	G. Inmuebles	100%	100%	3.669	Metrovacesa Grundstück/ Metrovacesa Verwaltungs	-
Metropolitana Castellana, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Euesa/CCM/ Metropolitana Titular	Deloitte
Platin 173 GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	40.440	Metrovacesa	Deloitte
Mchg Philippen Beheer BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	100%	-	Jelone	Deloitte
MVC Koenigsallee I GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	21.896	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee II GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	45.609	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee III GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	72.098	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee IV GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	17.589	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee V GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	34.412	Vertiarama	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2009 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2009	2008			
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l. (I)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	49	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l. (I)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	531	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l. (I)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	804	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l. (I)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	170	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee LP V S.à r.l. (I)	Alemania	G. Inmuebles	90%	90%	341	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee GP S.à r.l. (I)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	92	Vertiarama	-
MVC Koenigsallee Fixtures S.à r.l. (I)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	475	Vertiarama	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien I KG (I)	Alemania	G. Inmuebles	99%	99%	20.604	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien II KG (I)	Alemania	G. Inmuebles	99%	99%	34.310	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien III KG (I)	Alemania	G. Inmuebles	99%	99%	54.786	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2009 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2009	2008			
MVC Koenigsallee Immobilien IV KG (I)	Alemania	G. Inmuebles	99%	99%	13.965	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
MVC Koenigsallee Immobilien V KG (I)	Alemania	G. Inmuebles	99%	99%	26.761	MVC Koenigsallee I GmbH/MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Deloitte
Otras-							
Expl. Urbanas Españolas, S.L. (I)	Madrid	Hotelera	100%	100%	974	Metrovacesa	-
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (I)	Lisboa	Alquiler	100%	100%	4.417	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Acoghe, S.L. (I)	Madrid	Hotelera	100%	100%	567	Metrovacesa	PWC
Holding Jaureguizahar 2002, S.A. (I)	Madrid	Valores mobiliarios	100%	100%	12.711	Metrovacesa	-
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. (I)	Valladolid	Gestión agua	100%	100%	60	Metrovacesa	-
Metrovacesa Grundstück GmbH (I)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	941	Metrovacesa	-
Metrovacesa Verwaltungs GmbH (I)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Sadorma 2003, S.L. (I)	Madrid	Hotelera	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	Deloitte
Global Murex Iberia, S.L. (I)	Madrid	Construcción y venta	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2009 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2009	2008			
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	11.789	Metrovacesa/ CCM	-
Habitatrix, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa/ CCM	-
Pentapolitano, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	76.489	Metrovacesa/ CCM	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	34.901	Metrovacesa	-
Project Maple I BV (1)	Holanda	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Pentapolitano	-
Vertiarama, S.L. (1)	Madrid	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa/ CCM	-
Global Carihuela, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	2	Metrovacesa/ CCM	-
Desarrollos Estructurales Vaines, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte
Varitelia Distribuciones, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Vailen Management, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	1	Metrovacesa	-
Köenigsallee sociedad civil (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	4	Vertiarama/ Global Carihuela	-
Jelone Holding BV (1)	Holanda	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Metrovacesa France (1)	Paris	-	100%	100%	6.391	Metrovacesa	Deloitte
SCI Tour Signal (1)	Paris	-	5%	5%	1	Metrovacesa/ Metrovacesa France	-
Medea, S.A. (1)	Paris	-	97%	-	2.714	Metrovacesa	Deloitte / KMPG

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2009 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2009	2008			
Metrovacesa Mediterranéé, S.A.S. (1)	Paris	-	100%	-	-	Metrovacesa	KPMG
Asociadas:							
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L. (3)	Toledo	Suelo Industrial	40%	40%	204	Metrovacesa	Ernst & Young
Resiter Integral, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	49%	49%	59	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	1.049	Metrovacesa	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const y Venta	20%	20%	540	Metrovacesa	-
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20%	20%	-	Metrovacesa	-
Valdicsa, S.A. (3)	Valencia	Const y venta	33%	33%	1.045	Metrovacesa	-
L'Espelai Valencia, S.L. (3)	Valencia	Const. y Venta	37%	37%	225	Metrovacesa	KPMG
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	45%	45%	18.110	Holding Jaureguizar	Attest Consulting
Grupo Asturcontinental (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	45%	534	Metrovacesa	Audiastur ec.aud. SL
Grupo Promociones Coto de los Ferranes (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	45%	2.284	Metrovacesa	Audiastur ec.aud. SL
Promotora inmobiliaria Margen Derecha, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	73%	73%	13.050	Metroparque/ Jaureguizar	-
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (antigua AlqJunia, I3, S.L.)	Burgos	Const. y Venta	42%	42%	-	Habitatrix	-
Grupo Gecina (3)	Paris	Alquiler	27%	27%	1.452.352	Metrovacesa	PWC / Mazards
No consolidadas:							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	225	Metrovacesa	-

cap_8
cuentas anuales
consolidadas

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2009 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2009	2008			
Benicassim Golf, S.L.	Valencia	Const. y Venta	15%	15%	1.695	Metrovacesa	-
Parque Central Agente Urbanizador	Valencia	Const. y Venta	11%	11%	1.950	Metrovacesa	Deloitte
Live in Spain	Madrid	Publicidad	4%	4%	6	Metrovacesa	-
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Construcción y venta	10%	10%	1.782	Metrovacesa	-

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

I. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PERIODO



P.E.. Sanchinarro. Madrid.

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

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

- Las pérdidas atribuibles se sitúan en 879,8 millones de euros. Ello se debe, principalmente, a las provisiones dotadas por la pérdida de valor de determinados proyectos (inversiones inmobiliarias, inmovilizado en curso y existencias) por 805 millones de euros, así como al resultado financiero negativo neto de 192,4 millones de euros.
- El margen bruto de la compañía asciende a 198,4 millones de euros, lo que supone una disminución del 49% frente al obtenido en el ejercicio 2009 como consecuencia de:
 - Una menor aportación del negocio de alquiler debido, principalmente, a las ventas de activos significativas realizadas en 2008 (Torre de HSBC, los centros comerciales La Maquinista y Habaneras, y varios edificios de oficinas y viviendas)
 - Una menor contribución del negocio de promoción residencial, cuyos ingresos totales han descendido un 25% respecto a 2008, que en margen se ha materializado en una caída en el importe bruto del mismo del 83% respecto al registrado en el ejercicio anterior.
- Los gastos de estructura se sitúan en 79,8 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 36,8 millones de euros, debido al proceso de reestructuración llevado a cabo. A pesar de ello, la reducción de costes experimentada en este epígrafe es del 25% respecto a los incurridos en el ejercicio anterior.

- El EBITDA antes de revalorización de activos es de 116,4 millones de euros lo que permite a la compañía alcanzar un margen sobre ingresos del 20,3%, inferior al obtenido en 2008 del 31,2%.
- La deuda financiera neta es de 5.943,4 millones de euros al cierre del ejercicio. Adicionalmente, se han registrado préstamos participativos por importe de 229.864 miles de euros.
- Las inversiones en el ejercicio 2009 ascendieron a 519 millones de euros. Eliminando el efecto de la aportación de activos de Sacresa Terrenos 2, S.L., la inversión del ejercicio se situaría en 236 millones de euros, inferior en un 29% a la del ejercicio anterior (334,5 millones de euros).

Margen bruto y resultado operativo

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

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

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

2. FACTORES DE RIESGO

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

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

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

Restricciones en los mercados financieros

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

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

3. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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



Edificio Callao, 5. Madrid.

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

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

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

* Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2008 y 31.12.2009, respectivamente.

4. INFORMACIÓN SOBRE VINCULADAS

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

5. HECHOS POSTERIORES

Venta de Sociedad

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

Venta de inversiones inmobiliarias

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

Cambio de accionariado

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

6. PERSPECTIVAS 2010

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2010.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permite concluir que el Grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Según se indica en las Notas 31 de las cuentas anuales, el Grupo está expuesto a los riesgos de liquidez, de tipos de interés, de inflación y de crédito.

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

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio 2009 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

9. INFORMACIÓN LEGAL DEL ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje de capital que represente.

Al 31 de diciembre de 2009 el capital social de Metrovacesa, S.A. asciende a 104.480.208 euros, dividido en 69.653.472 acciones, de 1,5 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a la misma serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto.

- b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.

Los Estatutos de la Sociedad no establecen restricciones a la transmisibilidad de las acciones salvo en el caso en que no se haya practicado la inscripción de aumentos de capital en el Registro Mercantil.

- c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas.

A fecha 31 de diciembre de 2009, la información que tiene la Sociedad sobre sus accionistas significativos es la siguiente:

- Participaciones controladas por sociedades vinculadas a la familia Sanahuja: ostenta el 22,67% del capital social. Es titular directo del 0,01% del capital social y titular indirecto del 22,66% del capital social a través de Cresa Patrimonial, S.L. y Undertake Options, S.L.
- Banco Santander, S.A.: ostenta el 14,51% del capital social directamente.
- Banco Español de Crédito, S.A.: ostenta el 9,13% del capital social directamente.
- Banco Popular Español, S.A.: ostenta el 10,92% del capital social directamente.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.: ostenta el 11,43% del capital social directamente.
- Banco de Sabadell, S.A.: ostenta el 10,41% del capital social directamente.
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid: ostenta el 9,13% del capital social directamente.

- Barclays Bank PLC, Sucursal en España: ostenta el 6,98% del capital social indirectamente a través de Barclays Bank PLC.

Además, Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances ejercitan los derechos de voto sobre un 8,3% del capital social, respectivamente cada una de ellas sobre el 5,03%, 0,8% y 2,51%, como consecuencia de la pignoración de acciones ostentadas por dos sociedades controladas por la familia Sanahuja (Cresa Patrimonial S.L. y Basic Elite, S.L.). No obstante, y aún tratándose de un hecho posterior al 31 de diciembre de 2009, se hace constar que Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona ha adquirido acciones equivalentes al 5,186% del capital social de la Sociedad.

Por su parte, HSBC Bank PLC puede dar instrucciones de voto sobre un 11,21% del capital social, como consecuencia de la pignoración de acciones ostentadas por dos sociedades controladas por la familia Sanahuja (Cresa Patrimonial S.L. y Undertake Options, S.L.).

d) Cualquier restricción al derecho de voto.

No existen restricciones legales ni estatutarias al ejercicio del derecho de voto salvo lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley de Sociedades Anónimas (el accionista que se hallare en mora en el pago de los dividendos pasivos no podrá ejercitar su derecho de voto) y el artículo 5º de los Estatutos Sociales (los accionistas deberán acreditar la legítima titularidad de 10 acciones para poder asistir a la Junta General).

e) Los pactos parasociales.

Tal y como fue oportunamente notificado mediante las correspondientes comunicaciones de hechos relevantes, el 30 de enero de 2009, 6 entidades financieras (Banco Santander, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., Banco Popular Español, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) alcanzaron un acuerdo con la familia Sanahuja y las sociedades por ella controladas para la reestructuración accionarial de la Sociedad. Así pues, las referidas 6 entidades financieras suscribieron un acuerdo de Dación en Pago en virtud del cual adquirieron aproximadamente un 66% de las acciones representativas del capital social. En virtud de un Acuerdo Separado, las partes regularon ciertos aspectos tales como el ejercicio de los derechos de voto, la representación de la familia Sanahuja en el Consejo de Administración de la Sociedad o el ejercicio de las opciones de compra de acciones de la Sociedad concedidas a la familia Sanahuja. Este acuerdo de reestructuración no entraba en ninguno de los supuestos de concertación previstos en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores.

Por otra parte, tal y como fue comunicado el 27 de abril de 2009 mediante las correspondientes comunicaciones de derechos de voto, la familia Sanahuja informó sobre la pignoración de las acciones cuyo propiedad mantenía tras el contrato de Dación en Pago (aproximadamente un 30,099%) en favor de varias entidades (Barclays, HSBC, Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, Caixa de Catalunya y el Institut Catalá de Finances), alcanzándose acuerdos para el ejercicio de los derechos de voto por dichas entidades y subsidiariamente por las seis entidades financieras que suscribieron el contrato de Dación en Pago arriba referido.

f) **Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.**

F.1.- Nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración.

El nombramiento y sustitución de los miembros del Consejo de Administración se rige por los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, conformes a la Ley de Sociedades Anónimas.

Composición cuantitativa: Los miembros del Consejo de Administración son designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por el sistema de cooptación. La Junta General determina el número de componentes del Consejo de Administración con un mínimo de 10 y un máximo de 20 miembros. Actualmente, el número está fijado en I I según el acuerdo de la Junta General de la Sociedad de 29 de junio de 2009.

Propuestas: Las propuestas de nombramiento que el Consejo someta a la Junta General, así como los nombramientos adoptados mediante cooptación, deben estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; si el Consejo se aparta de las recomendaciones de la Comisión habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones. El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de elevación de propuestas a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en su composición los Consejeros externos o no ejecutivos representen una amplia mayoría sobre los Consejeros ejecutivos. A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos el Consejero Delegado y los Consejeros que por cualquier otro título desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Compañía.

Composición cualitativa: Se procurará igualmente que dentro del grupo mayoritario de los Consejeros externos se integren los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas

estables en el capital de la Compañía (Consejeros dominicales) así como profesionales de reconocido prestigio (Consejeros independientes).

Procedimiento selección: Se debe velar para que los procesos de selección de candidatos no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeros por circunstancias personales.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramientos, reelección o cese deben abstenerse de intervenir en las deliberaciones y votaciones.

Duración del cargo: Los Consejeros ejercerán su cargo durante cinco años pudiendo ser reelegidos una o más veces por iguales periodos. Vencido el plazo, el nombramiento caduca cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la Junta que deba resolver la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Cese: Los Consejeros cesarán cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General. Asimismo, los Consejeros cesarán en el ejercicio de su cargo en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando alcancen la edad límite estatutaria fijada en 75 años;
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos;
- c) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Compañía o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando se transmita la participación en la Compañía que haya determinado la designación de un Consejero dominical).

F.2.- Modificación de los Estatutos de la Sociedad

La modificación de los Estatutos deberá cumplir con lo establecido en el 144 y 103 de la Ley de Sociedades Anónimas.

- g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

cap_8

cuentas anuales consolidadas

El poder de representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración en forma colegiada y por decisión mayoritaria. Tiene atribuidas facultades lo más ampliamente entendidas para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, sin más excepciones que las de aquellos asuntos que sean competencia de la Junta General o no estén incluidos en el objeto social.



Edificio Access Tower.
Frankfurt. Alemania.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejero Delegado de la Sociedad, D. Eduardo Paraja Quirós, nombrado con fecha 20 de febrero de 2009, y que también ostenta la naturaleza de Director General de la Sociedad, tiene atribuidas todas las facultades salvo las indelegables por Ley.

h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad de esta información.

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).

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.

Existen acuerdos de compensación equivalentes a dos anualidades en el caso de resolución del contrato mercantil con el Presidente del Consejo de Administración y del de naturaleza laboral con el Consejero Delegado, en su condición de Director General de la Sociedad. En ambos casos la resolución debe ser por decisión de la Sociedad o por despido improcedente en el caso del Director General.

También existen acuerdos de compensación con cuatro miembros de la Alta Dirección. 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.

Como anexo al presente informe de gestión consolidado se presenta el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante del informe de gestión consolidado del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2009.

cap_9



Edificio Cadagua.
Madrid.

otros datos de interés

cap_9	Información Societaria_231
otros datos de interés	Direcciones de Interés_232

cap_9

otros datos de
interés

DENOMINACIÓN COMPLETA METROVACESA, S.A.

Nemónico bursátil MVC

C.I.F A28017804

Domicilio Social 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.

Consulta de Estatutos Sociales y otra documentación social

Toda la documentación social puede ser consultada en el domicilio social (Plaza Carlos Trías Bertrán, 7 – 28020 Madrid), en el Registro Mercantil de Madrid (Paseo de la Castellana, 44) o bien a través de la Oficina del accionista sita en la sede social, pudiendo acceder también a ella por teléfono (902 400 450) o mediante correo electrónico a:

oficinadelaccionista@metrovacesa.es

El presente Informe Anual se presenta a la Junta General Ordinaria de Accionistas, estando a disposición de los Sres. accionistas en la sede social, a través de la Oficina del accionista, o bien en la página web de la compañía

www.metrovacesa.com

DIRECCIONES DE INTERÉS

Metrovacesa

Metrovacesa	Dirección	C.P.	Ciudad	Teléfono
Sede Social	Pza. Carlos Trías Bertrán, 7	28020	Madrid	91 418 41 00
Sede Social Alemania	Lyoner Strasse, 36	60528	Frankfurt	0049 172 616 39 25
Sede Social Francia	9/15 Avenue Matignon	75008	París	0033 176 607 240

Delegaciones Regionales

Delegs. Regionales.	Dirección	C.P.	Ciudad	Teléfono
Andalucía	Avda. de la Palmera 28 Edificios Alisios Planta 2ª	41012	Sevilla	954 987 298
Noroeste	C/Tierra de Medina 1, 1ªA	47008	Valladolid	983 354 649
Cataluña	Avda. Diagonal 579-585 Planta 7ª-8ª	08014	Barcelona	932 171 651
Madrid/Levante	Pza. Carlos Trías Bertrán 7	28020	Madrid	914 184 100

Centros Comerciales

Centro Comerciales	Dirección	C.P.	Ciudad	Teléfono
Artea	Barrio Peruri, 33	48940	Léioa (Vizcaya)	944 912 706
El Saler	Autovía del Saler, 16	46013	Valencia	963 951 448
La Vital	Carretera de Daimús (CV-671)	46700	Gandía (Valencia)	962 881 070
Thader	Avda. Juan de Borbón s/n	30110	Churra (Murcia)	968 856 850
Tres Aguas	Avda. de América 7-9	28922	Alcorcón (Madrid)	918 256 402
Vilamarina	Avda del Siglo XXI,6	08840	Viladecans (Barcelona)	936 476 776

cap_9

otros datos de
interés

OTROS DATOS DE INTERÉS

Otros datos de interés	Teléfono	Correo electrónico/página web
Relación con inversores	914 188 480	ri@metrovacesa.es
Relación con inversores	902 400 450	
Oficina del accionista	902 400 450	oficinadelaccionista@metrovacesa.es
Página web corporativa		www.metrovacesa.com
Otras páginas del Grupo		www.elsaler.com
		www.arteanet.com
		www.tresaguas.com
		www.lavital.es
		www.thader.net
		www.ccvilamarina.es