



INFORME
ANUAL
2012





ÍNDICE

CARTA DEL PRESIDENTE,	03
ÓRGANOS DE GOBIERNO,	05
PRINCIPALES HITOS DE 2012,	13
ACCIONES Y ACCIONISTAS,	16
SITUACIÓN DEL MERCADO,	22
INFORME DE ACTIVIDAD,	25
VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS,	34
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS,	38
OTROS DATOS DE INTERÉS,	134



CARTA DEL PRESIDENTE

SEÑORAS Y SEÑORES ACCIONISTAS

Durante el ejercicio 2012 Metrovacesa ha centrado principalmente su actividad en el negocio y en sus clientes. Si bien los anteriores ejercicios buscaron conseguir la eficiencia de costes y la culminación del proceso de reestructuración de la deuda de la Compañía, una vez superados estos hitos hemos puesto el foco en reforzar el negocio patrimonialista, desinvirtiendo en activos internacionales sin masa crítica y estableciendo una organización centrada principalmente en el cliente.

Nos seguimos encontrando ante un entorno macroeconómico complejo que afecta negativamente al conjunto de los sectores de la economía española y en especial, al sector inmobiliario. El aumento del desempleo, la destrucción del tejido empresarial, junto con la caída del consumo y la restricción del crédito, han impactado de forma directa en la actividad de la Compañía. Las empresas están llevando a cabo reducciones de plantilla y, en todo caso, demandan menos espacio para albergar sus oficinas, pidiendo a la vez ajustes en los precios de alquiler conforme a sus políticas de control de costes, y todo ello en un marco de fuerte competencia, dado el excedente de oferta existente en el mercado. En el negocio de centros comerciales, los operadores de referencia están redefiniendo sus estrategias, reduciendo su red de ventas con una presencia muy seleccionada, o expandiéndose pidiendo importantes aportaciones por parte del arrendador; por otro lado el comercio minorista sufre para sobrevivir en las actuales condiciones del mercado. En un tono más positivo, el continuado buen comportamiento del sector turístico, permitiría prever una mejor evolución del segmento de hoteles.

Por otro lado el segmento de la construcción residencial sigue en graves dificultades. El exceso de oferta fruto del inventario acumulado durante los años de intensa actividad previos a la crisis, se enfrenta a una demanda deprimida por la inestabilidad laboral y la falta de crédito a los particulares. Esto se traslada a niveles muy bajos de ventas de viviendas terminadas y una práctica paralización del mercado de suelo. En el último trimestre del 2012 hubo un repunte en las ventas de viviendas, pero fue un efecto temporal derivado exclusivamente de la desaparición de los incentivos fiscales a partir del 1 de enero de 2013.

La crisis económica que sufrimos desde hace años así como la incertidumbre que sigue existiendo en los mercados hace más complicado estimar una recuperación, y por consiguiente complica el cumplimiento de los planes de negocio de las empresas. Metrovacesa no es una excepción, si bien pese a las dificultades hemos continuado desarrollando e implementando nuestro plan de negocio, intentándonos adaptar en nuestro día a día a la actual situación del mercado.

En este ejercicio Metrovacesa ha acometido profundos cambios en su estructura organizativa, permitiendo una gestión más eficiente del negocio, con una significativa reducción de costes, sin que se vea afectada la calidad del servicio a sus clientes.

Por otro lado se trata de que la organización esté totalmente enfocada al cliente, buscando adecuar nuestra oferta a las necesidades actuales del mercado.

Tras la puesta en marcha en 2011 del centro comercial Las Arenas, icono en la ciudad de Barcelona, y la puesta



en valor de Grande Armée, edificio de uso comercial en el centro de París, la Compañía continúa en su proceso de modernizar su cartera de activos, comenzando a realizar las inversiones necesarias para adecuar la oferta a la demanda de los clientes, buscando mantener una cartera de activos competitiva como garantía de futuro.

En línea con la estrategia de modernización y enfoque al cliente, hemos puesto también en marcha la plataforma “M-Tech / Conectados Contigo” con el objetivo de explotar nuestras capacidades y permitir una interconexión entre la Compañía, inquilinos, y usuarios finales de nuestros parques empresariales y centros comerciales. Con esta medida de marketing, pretendemos cumplir con nuestro compromiso de mejora de nuestra cartera de productos, adaptándolos a las nuevas tecnologías y en definitiva a los nuevos hábitos del mercado.

En cuanto a nuestra presencia internacional, siguiendo la estrategia de abandonar activos internacionales, Metrovacesa ha vendido el edificio de oficinas Access Tower en Frankfurt, último activo que manteníamos en Alemania, y ha acometido la reestructuración del negocio en Portugal, reduciendo casi en su totalidad nuestra presencia en este país. Esto nos ha permitido alcanzar significativas eficiencias a nivel administrativo.

De cara a los próximos ejercicios, la Compañía continuará

desarrollando la actividad patrimonial de alquiler de oficinas, centros comerciales y hoteles, en busca de una recuperación de la rentabilidad de los activos, actualmente en niveles bajos por la situación económica, y en condiciones de impulsar el negocio de promoción de viviendas en localizaciones específicas donde se observa una reactivación de la demanda. Igualmente mantendremos un seguimiento muy especial en nuestra participada francesa Gecina, activo de gran relevancia en la Compañía.

Otro elemento de especial importancia para nuestra Compañía, es su situación financiera. Somos conscientes del elevado endeudamiento que todavía soporta nuestro balance y de sus implicaciones dadas las dificultades del entorno y de nuestro propio negocio. El apoyo de nuestros acreedores ha sido fundamental durante estos últimos años y seguiremos trabajando

con ellos por ser necesario continuar con su ayuda para el futuro de la Compañía.

El 19 de diciembre de 2012 los principales accionistas de Metrovacesa, Grupo Santander, BBVA, Sabadell, y Popular, con el apoyo de Bankia, anunciaron su intención de lanzar una OPA con el objetivo de excluir de negociación en Bolsa las acciones de la Compañía, proceso completado a finales de mayo de 2013. La exclusión de cotización ha terminado con la alta volatilidad en la cotización de las acciones que por su escaso volumen no mostraba un reflejo fiel del valor de la Compañía, y ha permitido algunos ahorros al reducir los costes directos e indirectos asociados a la cotización bursátil.

Para concluir, quisiera agradecer la confianza depositada por los accionistas en la Compañía así como el compromiso y dedicación de sus trabajadores, capaces de asumir y afrontar los futuros retos que se presentan para nuestro grupo empresarial.

Ignacio Moreno
Presidente de Metrovacesa



ÓRGANOS DE GOBIERNO

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, 06

COMISIONES, 07

NOMBRAMIENTOS Y DIMISIONES, 08

EQUIPO DIRECTIVO, 09

RETRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Y DEL EQUIPO DIRECTIVO, 10



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Ignacio Moreno Martínez	Presidente	Externo	30 - 10 - 2012
D. Eduardo Paraja Quirós	Consejero Delegado	Ejecutivo ^(*)	20 - 02 - 2009
D. José María Fernández Conquero	Vocal	Dominical ⁽¹⁾	27 - 04 - 2010
D. Juan Delibes Liniers	Vocal	Dominical ⁽²⁾	25 - 02 - 2009
D. Antonio José Béjar González	Vocal	Dominical ⁽³⁾	25 - 02 - 2009
D. Sixto Jiménez Muniáin	Vocal	Independiente	12 - 05 - 2009
D. Alberto Peña Pesqueira	Vocal	Independiente	29 - 06 - 2009
D. Joan Jiménez Delgado	Vocal	Dominical ⁽⁴⁾	28 - 07 - 2009
D. Remigio Iglesias Surribas	Vocal	Dominical ⁽⁵⁾	12 - 05 - 2011
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Vocal	Dominical ⁽⁶⁾	29 - 09 - 2009
D. Lucas Osorio Iturmendi	Secretario No Consejero		13 - 03 - 2009
D. Manuel Liedo Álvarez	Vicesecretario No Consejero		12 - 12 - 2007

(*) El 21 de marzo de 2013 D. Carlos García León fue nombrado nuevo Consejero Delegado de la Compañía.

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

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

(3) En representación de Grupo BBVA.

(4) En representación de Banco Sabadell.

(5) En representación de Banco Santander.

(6) En representación de Banco Financiero y de Ahorros, S.A. - Representado por D. Manuel Galarza Pont.

COMISIONES

Comisión Ejecutiva

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Ignacio Moreno Martínez	Presidente	Externo	30 - 10 - 2012
D. Eduardo Paraja Quirós (*)	Consejero Delegado	Ejecutivo	20 - 02 - 2009
D. José María Fernández Conquero	Vocal	Dominical	27 - 04 - 2010
D. Remigio Iglesias Surribas	Vocal	Dominical	15 - 05 - 2011
D. Joan Jiménez Delgado	Vocal	Dominical	29 - 09 - 2009

(*) Sustituido por Carlos García León el 21-03-2013.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Antonio 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. José María Fernández Conquero	Vocal	Dominical	27 - 04 - 2010
D. Antonio Béjar González	Vocal	Dominical	20 - 04 - 2009
D. Sixto Jimenez Muniáin	Vocal	Independiente	28 - 07 - 2009

NOMBRAMIENTOS EN LAS COMISIONES

Comisión Ejecutiva

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Ignacio Moreno Martínez	Presidente	Externo	30 - 10 - 2012

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

No se produjeron nombramientos.

Comisión de Auditoría

No se produjeron nombramientos.

DIMISIONES EN LAS COMISIONES

Comisión Ejecutiva

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Vitalino Nafra	Presidente	Externo	30 - 10 - 2012

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

No se produjeron dimisiones.

Comisión de Auditoría

No se produjeron dimisiones.

EQUIPO DIRECTIVO

Al cierre del ejercicio 2012, la estructura del equipo directivo registró algunos cambios con respecto al año anterior:

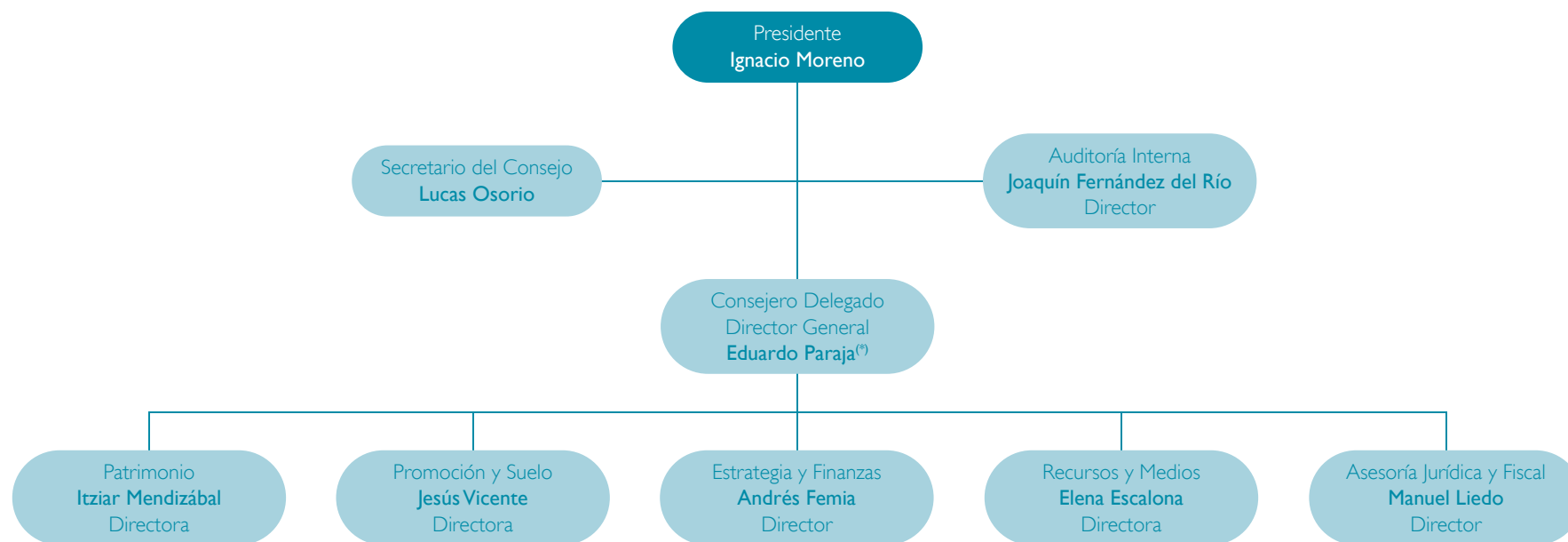
Los cambios más significativos fueron:

- La extinción del Área Internacional.
- La unificación de los negocios de Oficinas y Centros Comerciales en el Área de Patrimonio.

El modelo organizativo de Metrovacesa consta de:

- Áreas de negocio especializadas en sus respectivos productos y mercados, organizadas para explotar sinergias dentro y fuera de ellas.
- Áreas corporativas concentradas en dar soporte a las áreas de negocio y en términos generales mantener una gestión eficiente de la Compañía.

A 31 de diciembre de 2012, el número de empleados del Grupo ascendía a 179 personas. El Comité de Dirección de Metrovacesa a cierre de 2012 está constituido por 6 personas. La edad media del comité es de 48 años y su experiencia media en puestos directivos del sector supera los 9 años.



(*) El 21 de marzo de 2013 D. Carlos García León fue nombrado nuevo Consejero Delegado de la Compañía.

RETRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL EQUIPO DIRECTIVO

Consejo de Administración año 2012

La remuneración total del Consejo de la Compañía asciende a 1.779,77 miles de euros.

Denominación	Carácter	Consejo Administración	Comisión Ejecutiva	Comisión Auditoría	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Dietas	Total General
D. Alberto Peña	Independiente	50.000	-	-	-	16.500	66.500
D. Eduardo Paraja	Ejecutivo	50.000	-	-	-	0	50.000
D. Sixto Jiménez	Independiente	50.000	-	25.000	12.000	33.500	120.500
Total General		150.000	-	25.000	12.000	50.000	237.000
Otras atenciones estatutarias del Consejo (Consejeros)							426.210
Dietas y atenciones estatutarias del Consejo (ex Consejeros)							-
Total Atenciones Estatutarias y Dietas del Consejo							663.210
Remuneración Total Consejero Delegado (Fijo+Variable)							1.082.500
Ex Consejeros							-
Consejeros							1.082.500
Primas seguro de vida y pensiones Consejo y Consejero Delegado							34.056
Total							1.779.766

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 esquema básico de retribuciones con efectos desde el 1 de enero de 2009.

En la reunión del Consejo de Administración de 26 de marzo de 2012 (y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones), con efectos desde el 1 de abril de 2012, se acordó respetar el esquema retributivo existente, si bien, reduciendo en un 10% las cuantías específicas vigentes hasta ese momento.

Adicionalmente, y como consecuencia del cambio de Presidente del Consejo de Administración ocurrido en octubre de 2012, el Consejo de 18 de diciembre, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, estableció una nueva remuneración para el Presidente, con efectos desde su nombramiento.

En consecuencia, las remuneraciones y esquema retributivo de los administradores, vigentes para el 2013, son las siguientes:

a) Como retribución del Presidente del Consejo se fija la cantidad anual fija y bruta de Doscientos Veinticinco Mil (225.000) euros;

b) Se establecen los siguientes criterios retributivos generales:

- Que los Consejeros Dominicales no cobren;
- Que los Consejeros Independientes cobren por atenciones estatutarias la cantidad anual fija de Cuarenta y Cinco Mil (45.000) euros, más Mil Trescientos Cincuenta Mil (1.350) euros por reunión en concepto de dietas, con efectos desde sus respectivos nombramientos;
- Que el Presidente cobre por atenciones estatutarias la retribución mencionada en el punto a) anterior, con efectos desde la fecha de su nombramiento o que corresponda, sin cobrar dietas;
- Que el Consejero Delegado cobre por atenciones estatutarias la cuantía anual y fija de Cuarenta y Cinco Mil (45.000) euros, euros, con efectos desde la fecha de su nombramiento o que corresponda, sin cobrar dietas.

Por su parte, el Consejo de 24 de agosto de 2009 (previo informe de la Comisión de Nombramientos y

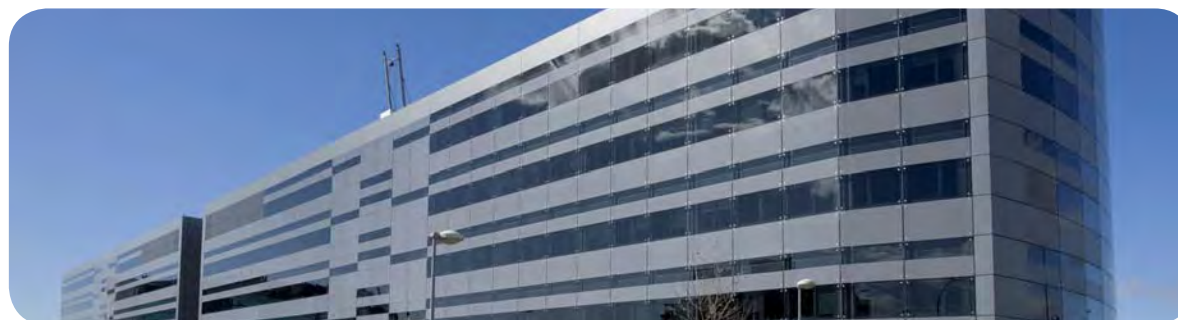
Retribuciones), y reiterando los mismos criterios generales establecidos en el Consejo de 29 de julio de 2009, estableció el esquema retributivo en relación a los miembros de las Comisiones del Consejo y por su pertenencia a las mismas.

Al igual que en el caso anterior, el Consejo de 26 de marzo de 2012 (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones), y respetando el esquema retributivo existente, acordó reducir en un 10% las cuantías específicas vigentes hasta ese momento, con efectos desde el 1 de abril del 2012. De esta manera, las retribuciones y esquema retributivo vigente desde esa fecha, aplicable para el 2013, es el siguiente:

a) Que los Consejeros dominicales no cobren;

b) Para la Comisión de Auditoría, se establece una retribución de Veintidós Mil Quinientos (22.500) euros / año por atenciones estatutarias, más Novecientos (900) euros por reunión en concepto de dietas;

c) Para la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, establecer una retribución de Diez Mil Ochocientos (10.800) euros / año por atenciones estatutarias, más Novecientos (900) euros por reunión en concepto de dietas.



Parque Empresarial Sanchinarro
C/ María de Portugal, Madrid.

EQUIPO DIRECTIVO AÑO 2012

Nombre o denominación social	Cargo
Femia Bustillo, Andrés	Director de Área Estrategia y Finanzas
Valero Abad, Miguel	Director de Área Oficinas
Liedo Álvarez, Manuel	Director de Área Asesoría Jurídica y Fiscal
Díaz Saldaña, Nicolás	Director de Área Internacional
Mendizábal Henares, Itziar	Directora de Área Patrimonio
Fernández del Río, Joaquín	Director de Área Auditoría Interna
Vicente Asenjo, Jesús	Director de Área Promoción y Suelo
Escalona Lara, Elena M.	Directora de Área Recursos y Medios

La remuneración total del equipo directivo ha sido de 3.454,11 miles de euros.

	Miles de euros							Total
	Retribución Fija	Retribución Variable	Planes de Pensiones	Primas de Seguros	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Otros	
Alta Dirección	1.493,93	324,45	36,24	16,73	1.555,97	0	26,78	3.454,11



PRINCIPALES HITOS DE 2012



Durante este año y después de que en el ejercicio 2011 finalizara con éxito el proceso de restructuración de la deuda de la Sociedad, Metrovacesa ha sentado las bases para desarrollar un profundo cambio en su gestión, encaminado a dar un mayor impulso a sus áreas de negocio.

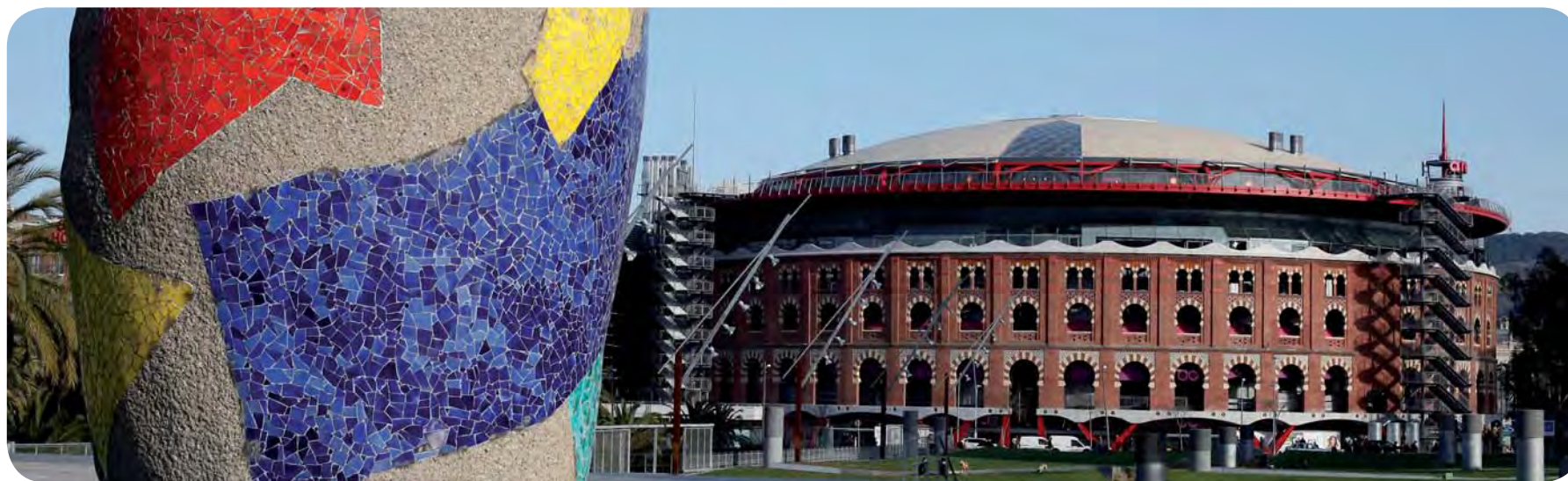
En el ejercicio 2012 Metrovacesa ha potenciado su política de inversiones para la modernización de la cartera de activos en renta, acción encaminada a maximizar la competitividad de estos productos manteniendo así su posicionamiento en el mercado. Adicionalmente, en línea con la estrategia de modernización, la Compañía ha puesto en marcha el proyecto M-Tec / "Conectados Contigo" con el objetivo de aglutinar todas las capacidades, recursos, experiencia y gestión de las mejores prácticas de marketing de toda la Compañía.

Uno de los objetivos estratégicos de la Sociedad culminó en este año con la salida de Metrovacesa del mercado alemán a través de la venta del edificio de oficinas Access Tower en Frankfurt, último activo de Metrovacesa en Alemania y que fue desinvertido por un importe de 31 millones de euros.

Asimismo, a lo largo del año 2012, se han producido diversas operaciones societarias. Entre ellas destaca la adquisición del 20% de la sociedad propietaria del centro comercial La Vital en Gandía (Valencia), activo estratégico para la Compañía, alcanzando así Metrovacesa el 100% del capital de dicha sociedad. Por otro lado y dentro de los planes de reorganización en el mercado internacional, la Compañía ha realizado la operación de separación de socios mediante la permuta del 50% de la participación que

ostentaba en la sociedad portuguesa Inmobiliaria Duque D'Ávila, S.A. a cambio del 50% de la sociedad Inmobiliária das Avenidas Novas S.A. también portuguesa, alcanzando así el 100% de la propiedad de ésta última así como de dos locales comerciales en la provincia de Barcelona. Como resultado de lo anterior, Metrovacesa ha reducido su participación en el negocio portugués, manteniendo su presencia a través de la sociedad Inmobiliária das Avenidas Novas S.A.

Además, la Compañía ha realizado otras operaciones societarias para reducir su exposición en sociedades filiales o participadas sin valor y que han contribuido a mantener la liquidez y reducir los costes asociados a miembros del Grupo Metrovacesa que o bien permanecían inactivos o bien no tenían activos o pasivos significativos.



Centro Comercial Arenas de Barcelona
Gran Vía de les Corts Catalanes, Barcelona.

En definitiva, estas operaciones han contribuido a ganar en eficiencia y mejorar la gestión del Grupo.

En conjunto, en el año 2012, se materializaron unas ventas de activos que alcanzaron un importe total de 50 millones de euros que engloban, además de la venta de la mencionada Access Tower la venta de 25 viviendas del edificio Torre de Madrid, un suelo de uso hotelero en Vilamarina (Barcelona), una nave industrial propiedad de una sociedad participada mediante fórmula de dación en pago, y varias plazas de aparcamiento. Adicionalmente, dentro del negocio de promoción residencial y suelo, se han vendido 156 viviendas, en las zonas de Andalucía, Madrid y Levante, por 31,4 millones de euros, y dos parcelas de suelo en Pozoalbero (Cádiz) y suelo industrial de una participada del Grupo, mediante dación en pago, por 0,5 millones de euros.

El 19 de diciembre de 2012, Grupo Santander, BBVA, Sabadell, y Popular, anunciaron su intención de lanzar una OPA de exclusión a 2,28 euros por acción sobre la totalidad del capital flotante de la Sociedad, con el objeto de excluir de negociación de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia las acciones de Metrovacesa. Por su parte, Bankia, segundo accionista de Metrovacesa, con el 19,07% del capital, manifestó su compromiso de apoyar la oferta y de no acudir a la misma, inmovilizando sus acciones.

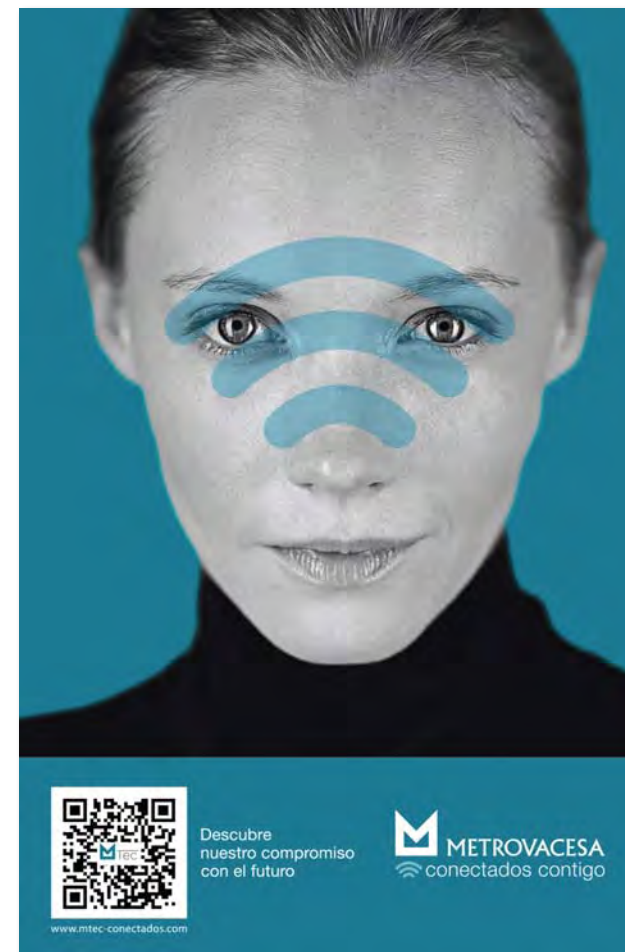
El precio anunciado por las entidades oferentes representaba una prima del 52% respecto a la última ampliación de capital acordada en julio de 2011 y del 164,16% en relación a la cotización de 0,72 euros por acción registrada el 18 de diciembre de 2012, según recoge el informe de valoración de las acciones de Metrovacesa emitido por la consultora Ernst and Young el 19 de diciembre de 2012. El precio ofrecido fue el mayor entre los distintos métodos de valoración utilizados por dicha consultora en su informe. En consecuencia, el valor de referencia alcanzado por el método de valoración a partir del Triple NAV, fue de 2,28 euros por acción.

Las razones que han llevado a realizar la operación de exclusión de negociación en bolsa se resumen en la crisis que viene sufriendo la economía española y que ha repercutido, de manera especial, en las compañías inmobiliarias; el reducido volumen de negocio en bolsa de los títulos de Metrovacesa, derivado del escaso capital flotante que, incluida la autocartera de la Compañía, se situaba en el 4,406%; y los costes directos e indirectos derivados de la permanencia de la Sociedad en mercado bursátil.

Tras este anuncio, Metrovacesa convocó el 21 de diciembre de 2012 la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de enero de 2013 y en la que se aprobó tanto la exclusión de negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, así como la oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad por los cuatro grupos financieros anteriormente citados.

Con anterioridad, el 30 de octubre de 2012 el Consejo de Administración de Metrovacesa nombró a D. Ignacio Moreno como nuevo consejero y presidente de la Compañía en sustitución de D. Vitalino Nafriá, quien estuvo al frente del Grupo desde febrero de 2009.

Nacido en Santander, Ignacio Moreno es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Bilbao, estudió Marketing y Dirección Comercial en el Instituto de Empresa y es Máster en Administración de Empresas (MBA) por el INSEAD. En su trayectoria profesional ha sido Director General del Área de Presidencia en Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y más recientemente Consejero Delegado de Vista Capital Expansión, S.A., SGEER. En la actualidad es Consejero Delegado de N+1 Private Equity y Consejero de Telefónica España, S.A.



Campaña de marketing "Conectados Contigo".



ACCIONES Y ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL, 17

ACCIONARIADO, 17

AUTOCARTERA, 18

EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN BURSÁTIL, 18

DIVIDENDOS, 20

PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES 2012, 21



CAPITAL SOCIAL

A 31 de diciembre de 2012, el capital social de Metrovacesa asciende a mil cuatrocientos ochenta y dos millones doscientos cuarenta y un mil dieciocho euros con cincuenta céntimos de euro (1.482.241.018,50 euros) representado por novecientos ochenta y ocho millones ciento sesenta mil seiscientos setenta y nueve (988.160.679) acciones ordinarias, con idénticos y plenos derechos políticos y económicos, de un euro con cincuenta céntimos de euro (1,50 euros) de valor nominal cada una.

Con fecha 19 de diciembre de 2012, Metrovacesa publicó Información Relevante sobre el compromiso de algunos de los bancos accionistas representados en el Consejo de Administración (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Banco Popular Español, S.A. y Banco Santander, S.A.), con el apoyo del resto (Banco Español de Crédito, S.A. y Bankia, S.A.) de formular una oferta pública de adquisición de las acciones de la sociedad para su exclusión de negociación en Bolsa a un precio de 2,28 euros/acción.

Como consecuencia del anuncio de OPA de exclusión del día 19 de diciembre, y en cumplimiento de la normativa que rige el Mercado de Valores, Metrovacesa comunicó Hecho Relevante donde informaba de la suspensión del contrato de liquidez que mantenía hasta la fecha con Banco Sabadell.

ACCIONARIADO

A 31 de diciembre de 2012, según la información de la que dispone la Sociedad, el 95,59% del capital social está en manos de accionistas presentes o representados en el Consejo de Administración:

Accionistas titulares de participaciones significativas

	Participación Directa	Participación Indirecta	% Capital Social
Grupo Santander ⁽¹⁾	22,60%	12,27%	34,87%
Banco Financiero y de Ahorros, S.A. ⁽²⁾	-	19,07%	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	17,34%	-	17,34%
Banco Sabadell, S.A.	12,35%	-	12,35%
Banco Popular Español, S.A.	11,97%	-	11,97%
Total	64,26%	31,33%	95,59%

(1) Participación indirecta a través de Banesto, S.A.

(2) Participación indirecta a través de Bankia, S.A.

Se puede obtener información adicional sobre el detalle de las participaciones significativas en el Informe de Gobierno Corporativo 2012.

La base accionarial de la Sociedad es de, aproximadamente, 7.900 accionistas, de acuerdo con estimaciones basadas en los datos proporcionados por Iberclear con motivo de la Junta General de Accionistas celebrada en junio de 2012.

AUTOCARTERA

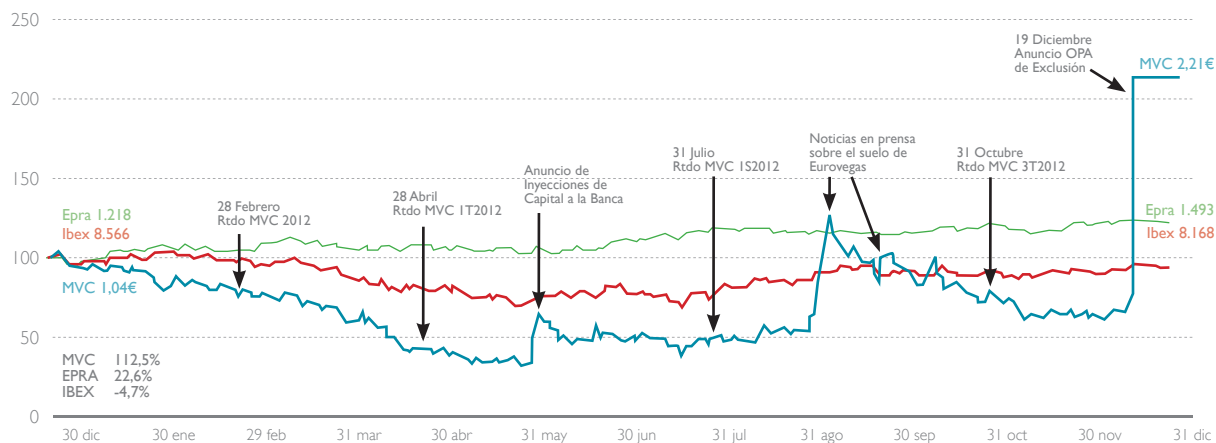
Al cierre del ejercicio 2012 Metrovacesa poseía 344.308 acciones propias, equivalentes al 0,035% del capital social. El resultado obtenido por las operaciones realizadas con acciones propias durante el ejercicio representa una pérdida de 67 miles de euros.

EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN BURSÁTIL

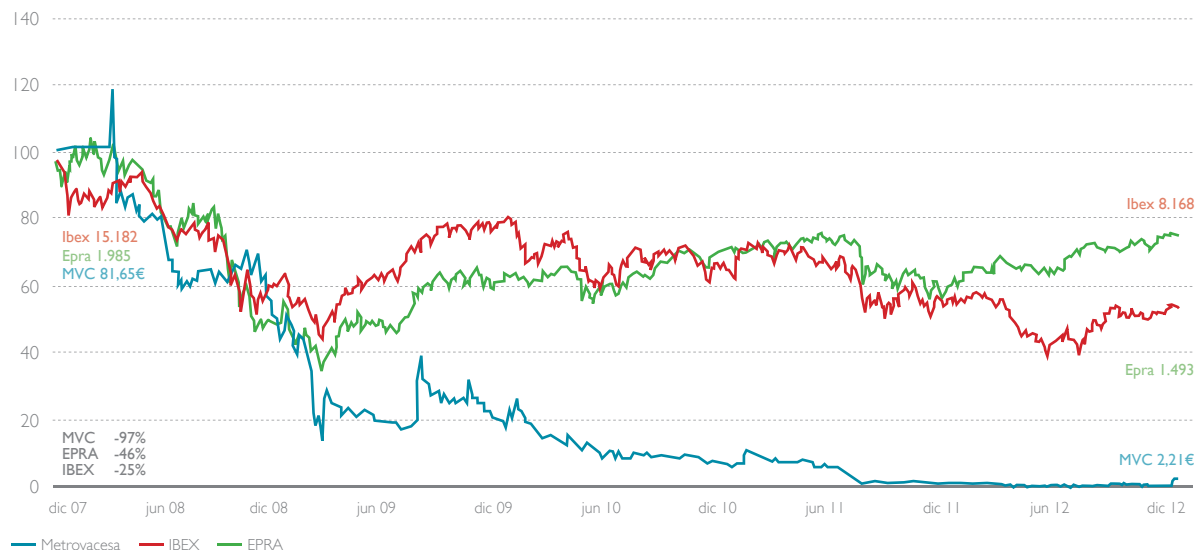
A 31 de diciembre de 2012, Metrovacesa forma parte del Índice General de la Bolsa de Madrid (IGBM) en España y sus acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como en el Sistema de Interconexión Bursátil Español "SIBE" (Mercado Continuo), siendo su símbolo nemónico MVC.

La capitalización bursátil de Metrovacesa ha cerrado el ejercicio 2012 en 2.183,8 millones de euros, equivalente a una cotización de 2,21 euros, lo que supone una apreciación acumulada en el año del 112,5% (cierre de 2011: 1,04 euros), como consecuencia, en gran medida, del compromiso de formulación de la OPA de exclusión al precio de 2,28 €/acción.

Evolución Bursátil 2012



Evolución Bursátil 2007- 2012



Durante 2012 se contrataron en Bolsa un total de 108,04 millones de acciones de Metrovacesa, que representan una rotación anual del 10,9% del número total de acciones de la Compañía y del 247,9% sobre el capital flotante.

El volumen medio diario ha sido de 422.041 acciones, (115.153 acciones diarias en 2011). Para favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de la acción, Metrovacesa ha mantenido un contrato de liquidez con

Banco Sabadell, S.A., (Hecho Relevante número 126710, de 17 de junio de 2010), conforme a lo dispuesto en la Circular CNMV 3/2007, de 19 de diciembre.

Resumen de cotización durante el año 2012

	Días Cotizados	Precio de cierre (€)	Variación	Máximo*		Mínimo*		Vol. Medio diario
				Precio (€)	Fecha	Precio (€)	Fecha	
Enero	22	0,95	-8,65%	1,08	2 - ene	0,95	31 - ene	62.266
Febrero	21	0,84	-11,58%	0,94	0 - ene	0,84	6 - feb	92.110
Marzo	22	0,73	-13,10%	0,83	2 - mar	0,71	29 - mar	40.010
Abril	19	0,45	-38,36%	0,72	2 - abr	0,44	26 - abr	478.712
Mayo	22	0,39	-13,33%	0,46	7 - may	0,37	23 - may	40.562
Junio	21	0,55	41,03%	0,67	7 - jun	0,36	1 - jun	261.536
Julio	22	0,52	-5,45%	0,55	11 - jul	0,42	31 - jul	59.703
Agosto	23	0,56	7,69%	0,61	20 - ago	0,49	2 - ago	90.261
Septiembre	20	1,05	87,50%	1,32	11 - sep	0,56	3 - sep	1.743.510
Octubre	23	0,77	-26,67%	1,07	1 - oct	0,76	30 - oct	595.153
Noviembre	22	0,67	-12,99%	0,82	2 - nov	0,66	14 - nov	429.947
Diciembre	19	2,21	229,85%	2,21	27 - dic	0,65	10 - dic	1.419.519
Total 2012	256	2,21	112,50%	2,21	27 - dic	0,36	01 - jun	422.041
IBEX-35	256	8.167,50	-4,66%	8.902,10	9 - feb	5.956,30	24 - jul	379.331.765
EPRA	258	1.493,15	22,60%	1.507,17	27 - dic	1.179,68	09 - ene	33.699.282

* Datos referidos a precios de cierre diarios.

Tras el anuncio de la OPA de exclusión realizado por las entidades oferentes el 19 de diciembre de 2012, Metrovacesa convocó el 21 de diciembre de 2012 Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de enero de 2013 y en la que se aprobó tanto la exclusión

de negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, así como la oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad por los cuatro grupos financieros anteriormente citados.

Con la aprobación por parte de la CNMV del folleto informativo el 18 de abril de 2013, se abrió el periodo de aceptación de la oferta del 22 de abril al 13 de mayo de 2013, produciéndose formalmente la exclusión de negociación en las Bolsas de Valores el 24 de mayo de 2013.

DIVIDENDOS

En 2012, Metrovacesa no ha distribuido dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2011.

Evolución del dividendo

(Euros por acción)*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dividendo a Cuenta	0,65	1,00	2,00	-	-	-	-	-
Dividendo Extraordinario	0,30	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo Complementario	0,65	2,50	-	-	-	-	-	-
Prima asistencia a la Junta	0,01	0,01	0,01	-	-	-	-	-
Total dividendo por acción	1,61	3,51	2,01	-	-	-	-	-
Importe Total (millones de €)	163,9	375,1	140,0	-	-	-	-	-

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



Parque Empresarial 22@
C/ Llull entre Bac de Roda y Fluvià, Barcelona.

PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES 2012

- 31 - 01 - 2012 Movimientos en cuenta de valores y cuenta de efectivo
- 29 - 02 - 2012 Información sobre los resultados del segundo semestre de 2011
- 30 - 03 - 2012 Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2011
- 27 - 04 - 2012 Información sobre los resultados del primer trimestre de 2012
- 27 - 04 - 2012 Información sobre las acciones propias de los últimos 3 meses al amparo del Contrato de Liquidez
- 24 - 05 - 2012 Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas Generales
- 27 - 06 - 2012 Acuerdos aprobados en Junta General de Accionistas 2012
- 31 - 07 - 2012 Información sobre los resultados del primer semestre de 2012
- 01 - 08 - 2012 Movimientos de autocartera del segundo trimestre de 2012
- 07 - 09 - 2012 Información sobre no adopción de decisiones o acuerdos teniendo en cuenta la evolución de la cotización
- 11 - 09 - 2012 Nombramiento de D. Manuel Galarza Pont como representante de Inmogestión y Patrimonios, S.A. para el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A.
- 10 - 10 - 2012 Traspaso de acciones propias a la cuenta de valores de Banco Sabadell al amparo del Contrato de Liquidez
- 30 - 10 - 2012 Dimisión de D. Vitalino Nafía Aznar como Presidente del Consejo de Administración y nombramiento de D. Ignacio Moreno Martínez
- 31 - 10 - 2012 Información sobre los resultados del tercer trimestre de 2012
- 20 - 11 - 2012 Venta de Access Tower, último activo de Metrovacesa en Alemania
- 13 - 12 - 2012 Cumplimiento de las condiciones para la compraventa de Access Tower
- 19 - 12 - 2012 La CNMV suspende cautelarmente de negociación de las acciones de Metrovacesa
- 19 - 12 - 2012 OPA de exclusión de negociación
- 19 - 12 - 2012 Suspensión de contrato de liquidez
- 21 - 12 - 2012 Convocatoria Junta General Extraordinaria de Accionistas 2012



SITUACIÓN DE MERCADO



PRINCIPALES VARIABLES
MACROECONÓMICAS 2012, [23](#)

PRINCIPALES MAGNITUDES
DE MERCADO, [24](#)



PRINCIPALES VARIABLES MACROECONÓMICAS 2012

El año 2012 ha confirmado la tendencia recesiva de la economía española iniciada en la segunda mitad del año 2011 mostrando una variación en volumen anual del PIB español de un -1,4% respecto de 2011, alcanzando los 1.051.204 millones de euros a precio de mercado¹.

El PIB per cápita a precios corrientes en 2012 también disminuye con relación al ejercicio anterior (-2,1%), ascendiendo a 22.772 euros¹.

El Índice de Precios de Consumo (IPC) cerró el año con un incremento del 2,9%, un nivel inferior al crecimiento registrado en 2011 (3,2%)².

Los precios de alquiler de oficinas en Madrid han descendido durante 2012 hasta los 23,21€/m²/mes³ en zona prime, un -9,7% respecto del nivel alcanzado en 2011. En Barcelona, también se ha producido un ligero descenso con relación al ejercicio anterior, alcanzándose un promedio de renta prime de 14,7€/m²/mes³, un -6% respecto a 2011.

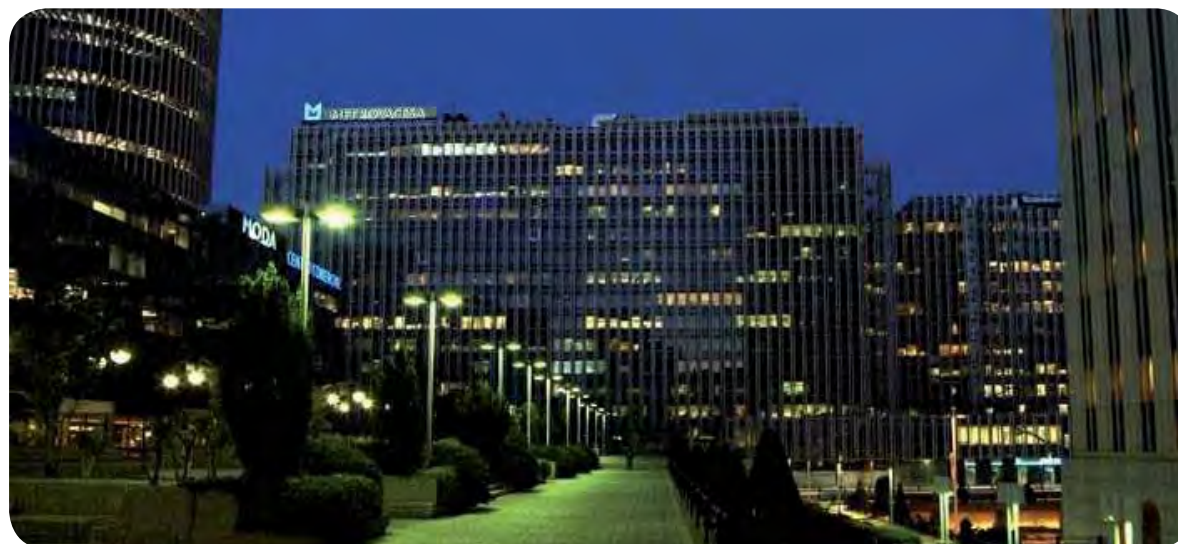
En el mercado residencial, el precio de la vivienda libre ha caído en España un promedio cercano al 9,8%⁴ si se compara con el dato de cierre de 2011 (1.701,8€/m² en diciembre 2011 frente a los 1.531,2€/m² en diciembre 2012).

ESPAÑA	2012	Fuente
PIB (%)	-1,4%	INE
Inflación (%)	+2,9%	INE
Densidad hab./km ²	93,42	INE
Superficie km ²	505,968	INE
Precio medio alquiler oficinas (€/m²/mes)		
Madrid (zona prime)	23,21	Aguirre Newman
Barcelona (zona prime)	14,70	Aguirre Newman
Precio medio viviendas (€/m ²)	1.531,8	Ministerio de Fomento

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

3 Fuente: Aguirre Newman.

4 Fuente: Ministerio de Fomento de España.



Edificio Cadagua
Paseo de la Castellana, Madrid.

PRINCIPALES MAGNITUDES DE MERCADO

En los siguientes cuadros se resume la evolución de los principales sectores inmobiliarios en España.

		2011	2012	Fuente
Oficinas	Precio medio alquiler zona prime (€/m²/mes)	25,7 (Madrid)	23,21 (Madrid)	Aguirre Newman
		15,65 (Barcelona)	14,7 (Barcelona)	
	Tasa desocupación zona prime (%)	10,4 (Madrid)	10,1 (Madrid)	
		6,9 (Barcelona)	6,8 (Barcelona)	
	Yield promedio zona prime (%)	5,6 (Madrid)	6,0 (Madrid)	
		5,6 (Barcelona)	6,0 (Barcelona)	
Hoteles	Pernoctaciones (millones)	286,6	281,4	INE
	Ocupación (%)	53,6	52,3	
Promoción residencial	Precio medio de la vivienda (€/m²)	1.701,8	1.531,2	Ministerio de Fomento
	Variación precio medio de la vivienda (%)	-6,8	-9,8	

		2011	2012	Fuente
Centros comerciales	Nº centros comerciales en explotación	537	670	Jones Lang Lasalle
	Total m² en centros comerciales	14.119.033	15.825.316	



INFORME DE ACTIVIDAD

FACTORES DE RIESGO
GRUPO METROVACESA, 26

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS, 27

PRINCIPALES MAGNITUDES OPERATIVAS, 29

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO 2012, 30

VENTAS DE ACTIVOS 2012, 31

VENTAS DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL
Y SUELO 2012, 32

INVERSIONES, 33



FACTORES DE RIESGO GRUPO METROVACESA

Los factores de riesgo considerados en el mapa de riesgos corporativo y que pueden afectar a la consecución de los objetivos del Grupo son:

- Crisis en mercado patrimonial (precios, ocupaciones, impagos).
- Descensos en valoración de activos (impacto en resultados y covenants).
- Crisis financiera y de liquidez (tesorería, financiación y desarrollo de proyectos).
- Riesgos y posibles contingencias por procesos judiciales y riesgo reputacional.
- Riesgos y posibles contingencias por filiales y participadas.
- Impacto de posibles cambios en la legislación fiscal / legal.
- Evolución de Gecina.
- Riesgos y posibles contingencias por compromisos en suelos y postventa de promociones.
- Contingencias por cambios en sistemas / tecnología, estructura organizativa y Gobierno Corporativo.

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

Riesgos Financieros

La crisis financiera internacional ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado al Grupo Metrovacesa, que durante los últimos años ha tenido que recurrir a ventas de activos, reducción de costes,

paralización de proyectos, así como la renegociación de préstamos y condiciones crediticias.

El acuerdo al que Metrovacesa llegó en 2011 con los representantes de las entidades acreedoras para la reestructuración de la deuda del Grupo y que afectó a cerca de 50 Entidades Financieras, tuvo como consecuencia una estructura de capital estable para permitir el desarrollo de la Sociedad, buscando facilitar su viabilidad.

Una de las principales consecuencias del mencionado acuerdo de reestructuración fue la reducción de la deuda de la Sociedad en 1.358 millones de euros a través de la capitalización de créditos en su mayor parte realizada por las Entidades Financieras presentes en el Consejo de Administración de la Sociedad. Así mismo se obtuvo un diferimiento generalizado de los compromisos de repago de principal de los préstamos de la Compañía.

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 económica y en concreto la inmobiliaria, unido a la contracción del mercado crediticio, está teniendo durante los últimos años un impacto negativo en las valoraciones de activos inmobiliarios, en la demanda de viviendas y en definitiva en la actividad de la Compañía. El aumento del desempleo y la destrucción del tejido empresarial, unido a la reducción del consumo y la caída del comercio minorista, han provocado una reducción de la demanda de

espacio en oficinas y centros comerciales respectivamente. Este carácter cíclico es mitigado por el Grupo mediante una adecuada planificación y control de costes.

Tras el cierre del acuerdo de reestructuración, la Compañía desarrolló un plan de negocio para los próximos años cuyas líneas principales son:

- Control de la liquidez con una gestión eficiente de la caja.
- Focalización en el negocio patrimonial con un enfoque cliente optimizando los recursos de la Compañía.
- Continuación de la mejora en la eficiencia reduciendo costes sin afectar a los servicios prestados.
- Estabilidad en la participación en Gecina y racionalización de la cartera saliendo de mercados internacionales donde la Compañía está reduciendo presencia.

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, la fiscalidad y el medio ambiente en los distintos países en los que el Grupo desarrolla sus actividades, son gestionados mediante el asesoramiento de especialistas -tanto internos, como externos- en derecho regulado, civil, penal, urbanismo, fiscal, financiero y societario.

Riesgos Operativos

El modelo de gestión de riesgos del Grupo consta de Normas Corporativas mediante las cuales se regulan los aspectos básicos de control que se han identificado en cada una de las Áreas de Negocio y Soporte del Grupo. Dichas Normas son revisadas y actualizadas periódicamente por el Comité de Dirección.

Como consecuencia del ciclo bajista de la actividad inmobiliaria, el Grupo ha procedido a realizar una reestructuración organizativa y adecuación de la plantilla a las necesidades actuales de la Compañía. Asimismo, se han llevado a cabo diversas tareas para adaptar los procesos del Grupo a la estructura organizativa, la normativa legal vigente y la ética profesional.

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS

Los ingresos totales han alcanzado los 257,8 millones de euros, un -26,1% menos que al cierre del ejercicio 2011, principalmente por una caída en las ventas de activos y suelo.

La actividad patrimonial del Grupo (líneas de negocio de alquiler y servicios complementarios), ha experimentado un incremento con respecto a 2011 del 1,1%, pese a la difícil situación del mercado.

Metrovacesa ha mejorado su EBITDA antes de revalorización de activos hasta los 121,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 8,8% respecto al ejercicio precedente, como consecuencia -entre otras- de una mejora en márgenes (sobre todo de alquileres y de venta de suelo) y una disminución en los gastos de estructura (-24,4% respecto a 2011).

El resultado neto consolidado correspondiente al cierre del ejercicio 2012 refleja una pérdida de 269,3 millones de euros y recoge la variación del valor de mercado de la cartera de inversiones inmobiliarias (-182,3 millones de euros para la cartera de patrimonio) y de existencias (-41,8 millones de euros), así como un resultado financiero neto de -228,1 millones de euros y un resultado por puesta en equivalencia de 56,7 millones de euros, en el que la sociedad francesa Gecina contribuye con 60,4 millones de euros.

Adicionalmente, Gecina ha aportado un dividendo por importe de 73,9 millones de euros, distribuido con cargo a los resultados obtenidos en 2011.

Resumen de la Cuenta de Resultados

(Millones de euros)

	2012	2011	Var %
Total Ingresos	257,8	348,8	-26,1%
EBITDA antes de revalorización de activos	121,6	111,8	8,8%
EBITDA con revalorización de activos	-46,6	-25,2	-85,0%
Beneficio antes de impuestos	-282,2	-181,5	-55,5%
Beneficio Neto Atribuible	-269,3	-144,7	-86,1%
Nº de acciones en circulación (millones) diciembre	988,2	988,2	0,0%
Beneficio por acción (euros)	-0,3	-0,1	-172,6%

A lo largo del año 2012 se han producido diversas operaciones societarias que han modificado el perímetro del Grupo. Cabe destacar la adquisición del 20% de la sociedad La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (propietaria del centro comercial La Vital en Gandía, Valencia) pasando así a tener el 100% de propiedad de dicha sociedad, así como la permuta del 50% de la participación en la sociedad portuguesa Imobiliária Duque D'Ávila, S.A. por el 50% de la sociedad también portuguesa Imobiliária das Avenidas Novas, S.A.

alcanzando así el 100% de la propiedad de esta sociedad. También durante este año, se han liquidado diversas sociedades tanto nacionales como extranjeras, sin un impacto significativo dentro del Grupo.

La variación experimentada en los Recursos Propios es el resultado, principalmente, de la distribución del resultado de 2011, el impacto acumulado de la valoración de operaciones de cobertura (-171,9 millones de euros) y el resultado del periodo (-269,3 millones de euros).

A diciembre de 2012, la deuda financiera neta del Grupo era de 5.106,5 millones de euros, lo que representa un incremento del 1,5% frente al cierre del año anterior, como consecuencia principalmente de la variación del valor de los instrumentos de cobertura, (+80,5 millones de euros), la capitalización de intereses del Tramo B de la financiación sindicada, (+32,1 millones de euros) y la cancelación de deuda de préstamos subrogables por la venta de viviendas (-15,4 millones de euros).

Resumen del Balance

(Millones de euros)

	2012	2011	Var %
Recursos propios*	1.550,6	1.866,7	-16,9%
Deuda Financiera Neta	5.106,5	5.033,4	1,5%

* Incluye minoritarios por importe de 33,3 millones de euros en dic-2012 y 40,6 millones de euros en dic-11



Parque Empresarial Via Norte
C/ Quintanavides, Madrid.

PRINCIPALES MAGNITUDES OPERATIVAS

A continuación se presentan los principales indicadores por segmentos del Grupo:

Principales magnitudes operativas por segmento	2012	2011	Var %
(Millones de euros)			
1. Actividad de Patrimonio			
Ingresos por alquiler	170,1	167,7	1,4%
Margen bruto alquiler	151,1	146,5	3,1%
% Margen / Ingresos	88,8%	87,4%	1,7%
Superficie total alquilable (m ²)	1.117.682,2	1.139.524,5	-1,9%
Tasa de ocupación media (%)	85,7%	90,7%	-5,5%
2. Promoción Residencial y Suelo			
Ingresos promoción residencial y suelo	31,9	74,5	-57,2%
Margen bruto promoción residencial y suelo	-9,0	-8,6	4,7%
% Margen / Ingresos	-28,2%	-11,5%	144,3%
Unidades entregadas (venta promoción residencial)	156,0	198,0	-21,2%
€ por unidad entregada	204.487,2	216.472,1	-5,5%
Superficie suelo vendida en m ²	12.492,0	89.326,0	-86,0%
€ ingreso venta de suelo por m ²	40,0	353,8	-88,7%
3. Otros			
Ingresos venta de activos	50,0	100,4	-50,2%
Margen bruto venta de activos	2,9	5,2	-44,2%
% Margen / Ingresos	5,8%	5,2%	12,0%
Ingresos servicios	5,7	6,1	-7,2%
Margen bruto servicios	3,1	3,7	-15,1%
% Margen / Ingresos	55,5%	60,7%	-8,5%

Los ingresos por alquiler obtenidos durante el año 2012 se han situado en 170,1 millones de euros, un 1,4% más que en 2011, principalmente por el incremento de rentas correspondiente al centro comercial Arenas de Barcelona, que entró en explotación en marzo de 2011, el arrendamiento al 100% del edificio comercial Grande Armée (París) en el tercer trimestre del año, así como el incremento de la renta variable en la división de Hoteles. En términos homogéneos las rentas se han mantenido en línea con las alcanzadas en 2011 (-0,3%).

A 31 de diciembre de 2012, la superficie bruta alquilable sobre rasante en explotación del Grupo asciende a 1,1 millones de metros cuadrados, de los que el segmento Oficinas representa el 44,8% y Centros comerciales el 23,1%.

La ocupación media de los activos de patrimonio ha bajado hasta el 85,7% a 31 de diciembre de 2012, debido principalmente al comienzo del acondicionamiento de dos edificios de oficinas en Madrid tras la salida de su inquilino único en el último trimestre del año. Aislado este efecto, la ocupación media se situaría en un 88,4%.

Las ventas de activos, entre los que destaca el edificio de oficinas Access Tower en Frankfurt (Alemania) y la continuación de venta de apartamentos en Torre de Madrid, ascendieron a 50,0 millones de euros, con un margen positivo de 2,9 millones de euros, que supone un 5,8% sobre los ingresos.

En la actividad de promoción residencial, el stock residencial sigue reduciéndose, en línea con ejercicios anteriores. La

Compañía ha materializado la entrega de 156 unidades durante el año 2012, con una facturación y un margen de 31,4 y -13,1 millones de euros respectivamente. El stock al cierre del ejercicio se limita a 153 unidades.

Como reflejo de la situación actual del mercado de suelo, las ventas de suelo materializadas en el ejercicio suman 0,5 millones de euros y se corresponden con dos parcelas en Pozoalbero (Cádiz) y una dación en pago de suelo industrial de una filial del grupo.

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO 2012

Metrovacesa ha consolidado su enfoque patrimonialista. Así, el negocio recurrente aporta el 102% del margen bruto operativo.

Contribución al margen bruto de la actividad de patrimonio 2012

(Millones de euros)

		% Contribución
Oficinas	83,5	55,3%
C. Comerciales	46,2	30,6%
Hoteles	9,8	6,5%
Otros	11,5	7,6%
Viviendas	1,4	
Aparcamientos	1,0	
Industrial y otros	9,0	
Total	151,1	100,0%

Dentro del negocio patrimonialista, el Grupo tiene una presencia diversificada en varios segmentos. El segmento de oficinas sigue teniendo el mayor peso dentro del margen bruto, (55%), con una superficie bruta alquilable sobre rasante de 501.105 m², seguido por el segmento de centros comerciales, con un peso del 31%, con una superficie bruta alquilable sobre rasante de 257.627 m². El 14% restante está formado básicamente por hoteles y naves logísticas, y supone una superficie total sobre rasante de 358.950 m².

Tras las últimas operaciones societarias y de compraventa realizadas en 2012, el Grupo ha salido de la actividad patrimonial en Alemania y ha disminuido su presencia en Portugal, logrando así una mayor concentración de activos inmobiliarios en el mercado Español.

VENTAS DE ACTIVOS 2012

Las ventas de activos ascienden a 50,0 millones de euros. Cabe destacar la venta de un edificio de oficinas Access

Tower en Frankfurt (Alemania) por 31 millones de euros, 25 viviendas en el edificio Torre de Madrid por 15,5 millones de euros, así como suelo hotelero en Vilamarina (Barcelona) por 1,5 millones de euros, una nave industrial perteneciente a una filial del Grupo mediante dación en pago por 1,3 millones de euros y varias plazas de aparcamiento. Estas ventas reducen la cartera en 29.500 m² alquilables sobre rasante.

Resumen de ventas de activos 2012

Segmento	Precio venta (millones de €)
Oficinas	31,0
Viviendas	15,5
Parking	0,2
Otros	3,2
Total Activos	50,0

VENTAS DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL Y SUELO 2012

En el último trimestre de 2012 se ha producido una leve reactivación del negocio de promoción residencial en determinadas ubicaciones, principalmente por el efecto de la subida del IVA de obra nueva y la supresión de la

desgravación fiscal por adquisición de vivienda habitual, aplicables a partir de 2013.

Durante 2012 se han entregado un total de 156 viviendas a lo largo del ejercicio, concentradas en Andalucía, Levante y Madrid, equivalentes a unos ingresos por ventas de 31,4

millones de euros. El stock de viviendas pendiente de entrega se ha reducido a 153 unidades.

Los ingresos de 3,1 millones de euros en la zona noroeste corresponden a la venta de garajes y trasteros, además de la venta de un proyecto residencial paralizado.

Resumen de ventas promoción residencial 2012

Delegación	Nº viviendas vendidas	Ingresos (millones de €)	Margen (millones de €)	Margen Bruto
Andalucía	94	13,3	-9,0	-67,4%
Madrid/Levante	62	15,0	-3,2	-21,6%
Noroeste	0	3,1	-0,7	-23,4%
Participadas	0	0,0	-0,1	-
Total general	156	31,4	-13,1	-41,7%

Adicionalmente a la venta del suelo de uso hotelero de Vilamarina (venta de activos), se han realizado ventas de suelo por una superficie total de 12.492 m²,

correspondiente a dos parcelas en Pozoalbero (Cádiz) y suelo industrial de una sociedad participada del Grupo, mediante dación en pago. Estas ventas suponen

0,5 millones de euros de ingresos. El margen de venta de suelo asciende a 4,1 millones de euros principalmente por la reversión de provisiones.

Resumen de ventas de suelo 2012

Delegación	Superficie edificable (m²)	Valor de venta (millones de €)	Margen de venta (millones de €)	Margen sobre ingresos
Andalucía	320,0	0,2	-0,1	-52,3%
Participadas	12.172,0	0,4	-0,4	-106,1%
Otros gastos ventas	-	-	4,6	-
Total general	12.492,0	0,5	4,1	764,0%

La reserva de suelo residencial del Grupo a cierre del ejercicio 2012 suma un total de 2,7 millones de metros cuadrados, incluyendo sociedades participadas, y se concentra en las regiones de Centro (28%), Andalucía (25%) y Levante (15%) y, en menor medida, en la zona noroeste (Castilla León, Asturias y País Vasco).

INVERSIONES

La inversión realizada por Metrovacesa en el año 2012 se ha centrado en modernizar la cartera de activos en renta de la Compañía y adecuar los activos a la demanda del mercado y a las necesidades de los clientes. La estrategia de la Compañía para este segmento de negocio durante el próximo ejercicio continuará en la misma línea, unido a la realización de diversos proyectos de rehabilitación y reconversión.

Los proyectos de rehabilitación y reconversión nacen principalmente dentro del negocio de oficinas, en concreto en aquellos edificios cuyos únicos inquilinos han salido recientemente. En la actualidad estos proyectos se encuentran en fase preliminar y su evolución dependerá en gran medida de la evolución de las condiciones económicas y del mercado.

Dentro de la cartera patrimonial, la Compañía prevé iniciar un proyecto en la segunda mitad del año que comprende las obras de transformación de un centro comercial localizado en Madrid, hacia un centro comercial de temática especializada.

En el área de desarrollos residenciales, la Compañía ha iniciado la comercialización de la promoción "El Real de Aravaca" en la provincia de Madrid. En esta misma línea, Metrovacesa tiene identificados otros potenciales desarrollos de promociones residenciales en zonas muy concretas de Madrid, con un gran atractivo y alta demanda.

Para la realización de todos estos desarrollos la Compañía dependerá en buena medida del acceso a financiación.

A finales del ejercicio 2012, y como respuesta a los nuevos retos de modernización que se presentan en el mercado, Metrovacesa ha puesto en marcha el proyecto M-Tec / "Conectados Contigo", con el objetivo de aglutinar todas las capacidades, recursos, experiencia y gestión de las mejores prácticas de marketing de toda la Compañía.

M-Tec nace buscando los objetivos de crear una identidad y gestión común de los activos (Centros Comerciales y Parques Empresariales) con base en

la tecnología, creando APP's para telefonía móvil, Redes Sociales y Soportes Digitales.

El proyecto, bajo el eslogan "Conectados Contigo", persigue una conexión y transversalidad completa de todas las acciones de marketing, basada en tres ejes: consumidor final, cliente (inquilinos centros comerciales y parques empresariales) y propiedad (la Compañía). Estos tres ejes se dirigen a ofrecer un mejor servicio, con una gestión más eficaz, para lograr así una mayor rentabilidad.

¿Te hace falta guardería?

Conectar contigo es también conectar con tu empresa. Nuestra aplicación M-Tec permite el acceso fácil a todos los servicios disponibles en nuestros parques empresariales. Descubre nuestro compromiso con el futuro. Descubre M-Tec. www.mtec-conectados.com

Vía Norte

Conectados con Ana

Oye! me han dicho que hay una app del Centro... sabes cómo va eso?

Claro! Te la descargas y tienes acceso a un montón de promociones, eventos, cartelería, horarios, reservas...

Qué bueno!! y cómo hago??

A través de nuestra web o bien...

Descárgate nuestra app

conectados contigo

El Saler CENTRO COMERCIAL

METROVACESA conectados contigo

www.mtec-conectados.com

M-Tec

Campaña de marketing "Conectados Contigo".



VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS



VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS, 35

LOS MAYORES ACTIVOS, 36

NAV Y NNAV, 37

VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS

Metrovacesa ha realizado dos valoraciones por expertos independientes durante el año 2012 (junio y diciembre).

La evolución del valor de mercado de la cartera de activos

de Metrovacesa en 2012 ha estado afectada por diversos motivos, entre los que cabe destacar las ventas de activos realizadas en el ejercicio, así como, el impacto negativo continuado del entorno macroeconómico, una caída moderada de las rentas de mercado y el estancamiento generalizado del mercado de suelo.

A diciembre 2012, el valor de la cartera inmobiliaria de Metrovacesa asciende a 7.184,2 millones de euros, lo que supone una disminución de un 5,4% respecto a diciembre de 2011 (7.592,9 millones de euros).

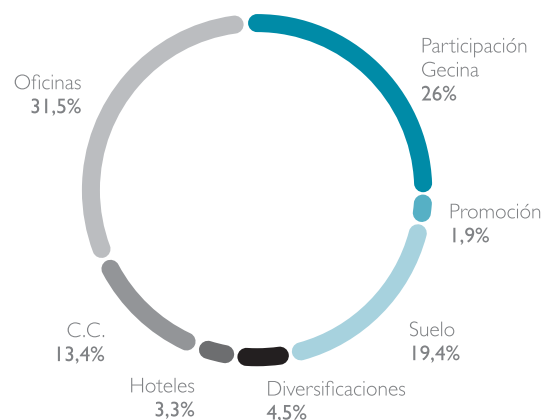
GAV. Valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo.

Millones de euros	Diciembre 2012	Junio 2012	Diciembre 2011	% Crec. Total anual	% Crec. Homog 2º Sem	% Crec. Homog anual	Yield
Valor activos de patrimonio	5.654,0	5.729,8	5.889,9	-4,0%	-1,8%	-3,9%	
Patrimonio en renta	3.163,7	3.243,0	3.323,7	-4,8%	-1,3%	-3,2%	6,3%
Oficinas	1.747,3	1.821,1	1.885,7	-7,3%	-1,7%	-4,5%	6,1%
Of. Madrid CBD	435,1	448,4	467,5	-6,9%	-2,9%	-6,9%	6,0%
Of. Madrid centro	67,0	67,9	70,5	-5,0%	-1,3%	-5,0%	6,6%
Of. Madrid otros	1.087,7	1.104,5	1.138,6	-4,5%	-1,2%	-3,5%	6,0%
Of. Barcelona centro	153,8	154,9	159,0	-3,3%	-0,7%	-3,3%	6,5%
Otros oficinas	3,6	45,5	50,1	-92,7%	-0,9%	-2,3%	6,0%
Centros Comerciales	896,0	908,5	923,7	-3,0%	-1,4%	-3,0%	7,0%
Centros comerciales grandes	543,3	550,2	561,1	-3,2%	-1,3%	-3,2%	7,1%
Centros comerciales medianos	352,7	358,3	362,7	-2,8%	-1,6%	-2,8%	6,9%
Hoteles	199,5	200,8	205,3	-2,8%	-0,6%	-2,8%	5,5%
Diversificación	321,0	312,5	309,1	3,9%	0,3%	3,1%	6,3%
Participación Gecina	1.871,4	1.831,3	1.885,0	-0,7%	n.a.	n.a.	n.a.
Obra en curso*	618,8	655,6	681,1	-9,2%	-4,4%	-7,3%	n.a.
Valor activos de promoción y suelo	1.530,3	1.593,8	1.703,0	-10,1%	n.a.	n.a.	n.a.
Suelo	1.394,0	1.423,7	1.499,5	-7,0%	-1,1%	-6,5%	n.a.
Promoción	136,3	170,0	203,5	-33,0%	n.a.	n.a.	n.a.
Total activos (GAV) Grupo MVC	7.184,2	7.323,6	7.592,9	-5,4%	n.a.	n.a.	n.a.

*La variación homogénea de obra en curso se refiere exclusivamente al suelo

Por área de actividad, el 79% del valor de la cartera corresponde al negocio de Patrimonio y el 21% a los negocios de Promoción residencial y Suelo.

Valor activos Grupo Metrovacesa (diciembre 2012)



El valor de mercado de la cartera de Patrimonio en renta a diciembre de 2012 es de 3.163,7 millones de euros (-160,0 millones de euros y -4,8% respecto a diciembre 2011).

La rentabilidad o yield inicial de la cartera de Patrimonio en diciembre 2012 es del 6,3%, frente al 6,2% de diciembre 2011.

La cartera de Patrimonio en curso, por su parte, se ha reducido en un 9,2% (-62,3 millones de euros), respecto a diciembre 2011, hasta los 618,8 millones de euros. La cartera de Suelo ha experimentado en 2012 un descenso de valor de -105,6 millones de euros (-7,0%), con mayor caída en Andalucía (-11,0%) y Levante (-6,4%).

El valor conjunto del negocio de Promoción (stock de unidades terminadas y promociones en curso) es de 136,3 millones de euros al cierre del ejercicio, lo que supone una variación de -67,1 millones de euros (-33,0%), respecto a diciembre 2011, debido principalmente a la reducción del stock de viviendas por ventas realizado durante el ejercicio.

En términos homogéneos, es decir, considerando aquellos activos que se mantienen en la cartera sin modificaciones,

la variación de valor de los activos inmobiliarios de patrimonio durante todo el año ha sido de un -3,2%, mientras que la bajada de valor de la cartera de suelo de patrimonio en curso y de suelo en existencias ha sido del -7,3% y -6,5%, respectivamente.

LOS MAYORES ACTIVOS

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

Activo	Descripción	GAV 2012 (Millones de Euros)
C. C. Tres Aguas	Centro comercial en Madrid	197
C. C. Arenas	Centro comercial en Barcelona	181
Edificio Sollube	Edificio de oficinas en Madrid	172
P. E. Puerta de las Naciones	Parque empresarial en Madrid	138
Edificio Torre Madrid	Edificio de oficinas y viviendas en Madrid	131
P. E. Via Norte - Las Tablas	Parque empresarial en Madrid	131
C. C. Thader	Centro comercial en Murcia	125
C.C. El Saler	Centro comercial en Valencia	116
P. E. Alvento	Parque empresarial en Madrid	114
C. C. Artea	Centro comercial en Vizcaya	105

NAVY NNAV

En líneas generales, el NAV o valor neto de los activos de Metrovacesa se calcula a partir de los fondos propios consolidados, (excluida la partida de Minoritarios),

incrementados por las plusvalías latentes de los activos de patrimonio en renta, promoción residencial y suelos.

El NAV bruto de Metrovacesa a diciembre de 2012 alcanza los 2.420,2 millones de euros, equivalentes a 2,45€ por

acción, lo que supone una disminución del 15,4% respecto al NAV Bruto a diciembre 2011. Por su parte, el NAV neto por acción (deducidos los impuestos por las plusvalías) asciende a 2,13€.

NAVY NNAV

Millones de euros	Diciembre 2012	Diciembre 2011	% Crec
Cálculo del NAV Bruto			
Fondos Propios ajustados (sin Minoritarios)	1.517,3	1.826,1	-16,9%
+ Plusvalías Brutas (netas de Minoritarios)	931,4	1.037,4	-10,2%
+/- Ajuste MTM instrumentos de cobertura	-73,7	-52,7	39,8%
+/- Otros ajustes	45,2	49,0	-7,7%
NAV Bruto (antes de impuestos)	2.420,2	2.859,8	-15,4%
Cálculo del NAV Neto			
+/- Impuestos por plusvalías	-362,4	-385,3	-5,9%
+/- Impuestos de otros ajustes	44,1	22,6	94,7%
NAV Neto (después de impuestos)	2.101,9	2.497,1	-15,8%
Cálculo por acción:			
Nº acciones (millones)	987,8	987,9	0,0%
NAV Bruto por acción (€)	2,45	2,89	-15,4%
NAV Neto por acción (€)	2,13	2,53	-15,8%

*La variación homogénea de obra en curso se refiere exclusivamente al suelo



CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

INFORME DE AUDITORÍA, 39

BALANCES DE SITUACIÓN
CONSOLIDADOS, 40

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y
GANANCIAS CONSOLIDADAS, 41

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS, 42

ESTADOS DE CAMBIO EN
EL PATRIMONIO NETO, 43

ESTADOS DE FLUJOS
DE EFECTIVO CONSOLIDADOS, 44

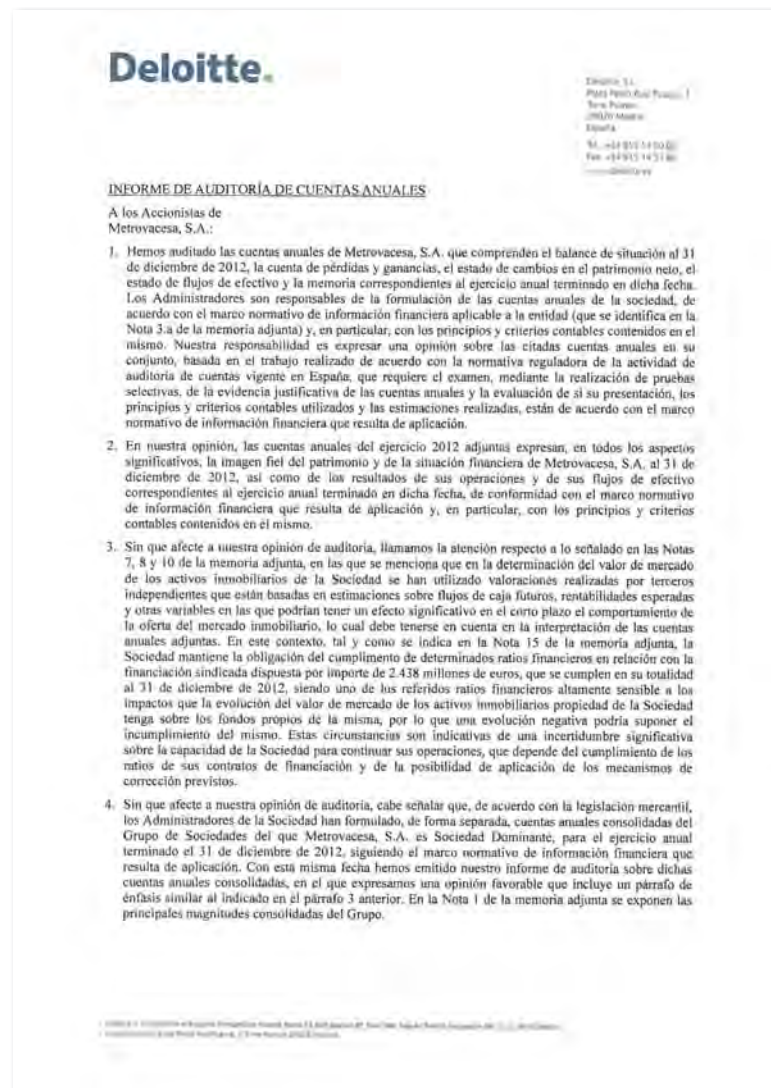
MEMORIA CONSOLIDADA, 45

ANEXO I, 125

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO, 129



INFORME DE AUDITORÍA



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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31-12-12	31-12-11	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31-12-12	31-12-11
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Activos intangibles	7	13.520	30.730	Capital social	16	1.482.241	1.482.241
Inmovilizado material	8	6.616	7.662	Reservas de la Sociedad Dominante	16	(877.313)	(715.018)
Inversiones inmobiliarias	9	3.725.426	3.933.437	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	16	1.078.069	1.162.836
Inversiones en empresas asociadas	11	1.940.107	1.958.294	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	16	275.265	171.017
Activos financieros no corrientes	12	80.919	84.603	Diferencias de conversión	16	427	(7.144)
Activos por impuestos diferidos	21	567.469	573.505	Ajustes en patrimonio por valoración	16	(171.854)	(122.911)
				Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	16	(240)	(288)
Total activo no corriente		6.334.057	6.588.231	Beneficios consolidados del ejercicio		(269.329)	(144.672)
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		1.517.266	1.826.061
				Intereses minoritarios	16	33.300	40.593
				Total patrimonio neto		1.550.566	1.866.654
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias	13	907.162	990.727	Provisiones	17	102.086	105.031
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14	82.642	84.090	Deudas con entidades de crédito	18	5.052.883	4.859.764
Activos financieros corrientes	12	18.887	9.533	Otros pasivos no corrientes	19	51.148	55.444
Administraciones Públicas deudoras	21	8.858	5.049	Pasivos por impuestos diferidos y otras deudas tributarias	21	426.147	464.364
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15	83.710	84.296	Total pasivo no corriente		5.632.264	5.484.603
Total activo corriente		1.101.259	1.173.695	PASIVO CORRIENTE			
TOTAL ACTIVO		7.435.316	7.761.926	Deudas con entidades de crédito	18	155.964	265.246
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20	50.303	66.893
				Administraciones Públicas acreedoras	21	6.181	11.307
				Provisiones	17	19.824	40.880
				Otros pasivos corrientes	19	20.214	26.343
				Total pasivo corriente		252.486	410.669
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		7.435.316	7.761.926

Las Notas I a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Miles de euros)

	Nota	31-12-12	31-12-11
Ventas	24.a	207.768	248.320
Coste de las ventas	24.b	(62.598)	(106.686)
Gastos de personal	24.c	(13.671)	(17.176)
Dotación a la amortización	7,8,9	(2.733)	(3.820)
Servicios exteriores	24.d	(12.821)	(17.769)
Variación de las provisiones de tráfico	24.j	(44.524)	(8.085)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	4 y 9	2.923	5.238
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		74.344	100.022
Ingresos financieros	24.f	1.351	3.140
Gastos financieros	24.f	(222.019)	(239.370)
Gastos financieros capitalizados	9,13 y 24.f	178	8.453
Diferencias de cambio	4.s y 24.f	(7.599)	151
Pérdidas netas por deterioro	7,8 y 24.i	(14.127)	7.152
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	9	(168.224)	(137.012)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	6,11.a y 24.e	56.669	101.830
Otras ganancias o pérdidas	24.h	(2.737)	(25.863)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(282.164)	(181.497)
Impuesto sobre las ganancias	6 y 21.d	12.268	38.428
RESULTADO DEL EJERCICIO		(269.896)	(143.069)
Atribuible a			
Accionistas de la Sociedad Dominante	24.g	(269.329)	(144.672)
Intereses minoritarios	16.h y 24.g.	(567)	1.603
Pérdida por acción			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básica		(0,27)	(0,32)
Diluida		(0,27)	(0,32)

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012.

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Miles de euros)

	Nota	31-12-12	31-12-11
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	24.g.	(269.896)	(143.069)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Diferencias de conversión		(300)	(1.981)
Por gastos de ampliación de capital		-	(1.057)
Por cobertura de flujos de efectivo		(143.790)	(182.784)
Efecto impositivo		43.137	55.747
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(100.953)	(130.076)
Por cobertura de flujos de efectivo		73.871	63.087
Diferencias de conversión		7.871	-
Efecto impositivo		(22.161)	(18.926)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		59.581	44.161
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(311.268)	(228.984)
a) Atribuidos a la entidad dominante		(310.701)	(230.587)
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(567)	1.603

Las Notas I a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos consolidado al 31 de diciembre de 2012.

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Miles de euros)

	Capital social	Reservas	Ajustes por valoración	Diferencias de conversión	Acciones de la sociedad Dominante	Resultado	Patrimonio neto atribuible	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldos al 1 de enero de 2011	104.480	794.124	(39.123)	(5.757)	(23.585)	(89.908)	740.231	38.990	779.221
Diferencias de conversión	-	-	-	(1.387)	-	-	(1.387)	-	(1.387)
Gastos de ampliación de capital	-	(740)	-	-	-	-	(740)	-	(740)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(83.788)	-	-	-	(83.788)	-	(83.788)
Resultado neto del ejercicio 2011	-	-	-	-	-	(144.672)	(144.672)	1.603	(143.069)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	(740)	(83.788)	(1.387)	-	(144.672)	(230.587)	1.603	(228.984)
Ampliación de capital de la Sociedad Dominante	1.377.761	-	-	-	-	-	1.377.761	-	1.377.761
Operaciones con acciones propias	-	(21.861)	-	-	23.297	-	1.436	-	1.436
Distribución del resultado 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	(89.908)	-	-	-	89.908	-	-	-
Otros movimientos	-	(62.780)	-	-	-	-	(62.780)	-	(62.780)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.482.241	618.835	(122.911)	(7.144)	(288)	(144.672)	1.826.061	40.593	1.866.654
Saldos al 1 de enero de 2012	1.482.241	618.835	(122.911)	(7.144)	(288)	(144.672)	1.826.061	40.593	1.866.654
Diferencias de conversión	-	-	-	7.571	-	-	7.571	-	7.571
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	-	(48.943)	-	-	-	(48.943)	-	(48.943)
Resultado neto del ejercicio 2012	-	-	-	-	-	(269.329)	(269.329)	(567)	(269.896)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	(48.943)	7.571	-	(269.329)	(310.701)	(567)	(311.268)
Ampliación de capital de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	(67)	-	-	48	-	(19)	-	(19)
Distribución del resultado 2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	(144.672)	-	-	-	144.672	-	-	-
A dividendo y otros	-	-	-	-	-	-	-	(504)	(504)
Cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	(6.224)	(6.224)
Otros movimientos (Nota 12)	-	1.925	-	-	-	-	1.925	2	1.927
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.482.241	476.021	(171.854)	427	(240)	(269.329)	1.517.266	33.300	1.550.566

Las Notas I a 30 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 2012.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Miles de euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	74.344	100.022
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	2.733	3.820
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	44.524	8.085
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(2.923)	(5.238)
Resultado ajustado	118.678	106.689
Pagos por impuestos (-)	(2.551)	-
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	44.337	98.230
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(9.079)	12.571
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	(12.664)	16.253
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(21.716)	(18.620)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	(6.129)	(780)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	110.876	214.343
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)		
Activos intangibles	(453)	(3.735)
Activos materiales	(889)	(865)
Inversiones inmobiliarias	(15.817)	(152.734)
Activos financieros	(2.394)	-
	(19.553)	(157.334)
Desinversiones en (+)		
Entidades asociadas	600	-
Activos materiales	-	-
Inversiones inmobiliarias	49.990	105.661
Activos financieros	2.289	-
	52.879	105.661

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	73.962	73.962
Ampliación de capital	-	19.281
	73.962	93.243
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	107.288	41.570
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	-	-
Amortización neta de deudas con entidades de crédito (-)	(41.643)	(18.979)
Amortización neta de otros pasivos no corrientes (-)	(4.296)	(13.707)
Intereses cobrados y pagados netos	(172.861)	(204.029)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	50	1.437
	(218.750)	(235.278)
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	-	-
	-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(218.750)	(235.278)
4. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO EN EL EFECTIVO O EQUIVALENTES (4)		
	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)		
	(586)	20.635
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	84.296	63.661
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	83.710	84.296

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

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 de 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.

Con fecha 4 de octubre de 2010 se trasladó el domicilio social de la Plaza Carlos Trías Bertrán 7 (Madrid) a la Calle Quintanavides 13, Las Tablas, Madrid.

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

Objeto social

Metrovacesa, S.A., como Sociedad Dominante, y sus 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2012, 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 26 de febrero de 2013.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Metrovacesa al 31 de diciembre de 2012 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 2012 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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el día 27 de junio de 2012. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al

ejercicio 2012, 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 2012 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 adoptadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Las siguientes interpretaciones y modificaciones de la normativa internacional son efectivas por primera vez en este ejercicio 2012.

Normas y modificaciones de normas

Modificación de la NIIF 1	Hiperinflación severa y eliminación de primeras fechas para los primeros adoptantes
Modificación de la NIIF 7	Instrumentos financieros - Desgloses en transferencias de activos financieros
Modificación de la NIC 12	Impuesto sobre las ganancias - Impuestos diferidos. Recuperación de activos subyacentes.

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

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

Normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la UE		
Modificación NIC 1	Presentación del Otro Resultado Integral	1 de julio de 2012
Modificación NIC 19	Retribuciones a los empleados	1 de enero de 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero de 2014
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2014
NIIF 12	Desglose sobre participaciones en otras entidades	1 de enero de 2014
NIIF 13	Medición del Valor Razonable	1 de enero de 2013
NIC 27 (revisada)	Estados financieros individuales	1 de enero de 2014
NIC 28 (revisada)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7	Compensación de activos con pasivos financieros	1 de enero de 2013
Modificación de NIC 32	Compensación de activos con pasivos financieros	1 de enero de 2014
CINIIF 20	Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto	1 de enero de 2013
No aprobadas para su uso en UE (1)		
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	1 de enero de 2015
Mejoras de la NIIF Ciclo 2009-2011	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 1	Prestamos gubernamentales	1 de enero de 2013
Modificación a NIIF 10, 11 y 12	Reglas de transición	1 de enero de 2013
Modificación a NIIF 10, 12 y NIC 27	Sociedades de inversión	1 de enero de 2013

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

Los Administradores se encuentran evaluando 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.

En este sentido el Grupo se encuentra analizando el efecto de la aplicación de la NIIF 11 en cuanto al cambio

de criterio de consolidación de aquellas sociedades que actualmente se consolidan por el método proporcional que pasarán a consolidarse por el método de la participación. No se esperan impactos significativos sobre los datos consolidación.

c) Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

d) Moneda funcional

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

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012 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. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 7, 8, 9 y 13). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.
2. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 7, 8 y 9).
3. El valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Nota 12).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 17).
5. La valoración de la participación en Gecina (véase Nota 11).
6. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 29).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2012 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 mediante la aplicación del método de la participación, 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 %, (véase Nota 11).

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

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 2012 y 2011 han sido las siguientes:

Ejercicio 2012

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2012 no se han producido entradas al perímetro de consolidación.

Cambios en el perímetro de consolidación

Con fecha 5 de julio de 2012 las Sociedades dependientes, Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. y Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. han adquirido el 20% del capital social de la Sociedad La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L., al socio externo Comunidades y Propiedades Urbanas, S.A. pasando dicha Sociedad a ser propiedad al 100% del Grupo Metrovacesa. El precio establecido para la compra se ha fijado en 4.200 miles de euros, habiéndose satisfecho mediante el pago en efectivo de 1.801 miles de euros y la compensación de un crédito que las sociedades compradoras ostentaban frente al vendedor por importe total de 2.399 miles de euros. La diferencia entre el valor de los intereses de los minoritarios y el precio acordado se ha registrado en el patrimonio neto del Grupo, no siendo significativo.

Con fecha 14 de diciembre de 2012 la Sociedad Dominante ha procedido a permutar el 50% de su participación en la Sociedad portuguesa Inmobiliaria Duque D'Ávila, S.A. (por un precio de 4.239 miles de euros) mas la cesión de

un derecho de cobro de un préstamo de 2.300 miles de euros, con el 50% de la Sociedad Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (por un precio de 1.358 miles de euros), más una contraprestación de dos locales comerciales en Barcelona valorados en 5.200 miles de euros. Con esta permuta, Inmobiliaria Das Avenidas Novas ha pasado a ser propiedad 100% del Grupo Metrovacesa, a la vez que Inmobiliaria Duque D'Ávila ha salido del perímetro. Dicha operación no ha generado un impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Salidas del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2012 se ha procedido a inscribir en el Registro Mercantil las liquidaciones de Metrovacesa Grundstruck GmbH; Promociones Residenciales Sofetral, S.L.; Valnim Edificaciones, S.L.; Espacios del Norte, S.A. por lo que han dejado de formar parte del Grupo Metrovacesa. Dichas liquidaciones no han tenido un impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Ejercicio 2011

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 1 de diciembre de 2011 la Sociedad Dominante constituyó la sociedad Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. mediante el desembolso del 100% de su capital social y prima de emisión, por aportación de una serie de parcelas ubicadas en Alcorcón. Dichas parcelas fueron transmitidas al valor neto contable, que a la fecha ascendía a 37.300 miles de euros.

Cambios en el perímetro de consolidación

Con fecha 16 de mayo de 2011 la Junta General de Accionistas de Fuencarral Agrupanorte, S.L., Sociedad en la que el Grupo mantenía una participación del 42%, acordó por unanimidad reducir íntegramente su capital social para compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Simultáneamente, se realizó una ampliación en el capital social de dicha sociedad en 1.271 miles de euros con una prima de emisión de 11.440 miles de euros, ampliación que fue asumida en su totalidad por la Sociedad mediante la aportación del 100% del capital social de la sociedad dependiente Holding Jaureguizar 2002, S.A., por lo que la participación actual en esta Sociedad asciende al 100% del capital social, liberando de garantías a sus anteriores accionistas. Dicha operación generó unas pérdidas consolidadas de 15.869 miles de euros, en base a la situación patrimonial de la Sociedad Dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L., que fueron registradas por el Grupo en el epígrafe de "Otras ganancias y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Con fecha 28 de julio de 2011 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L., Sociedad en la que la Sociedad Dominante mantenía una participación del 40%, acordó por unanimidad aumentar el capital social de la sociedad en 350 miles de euros. A esta ampliación acudieron dos de los cuatro socios a partes iguales (siendo uno de ellos la Sociedad Dominante), correspondiéndole a cada uno de ellos la aportación dineraria de 175 miles de euros. Tras esta ampliación el porcentaje de participación en la Sociedad Caja Castilla la Mancha Desarrollo Industrial, S.L. pasó de 40% a 44,12%.

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 3 de agosto de 2011 se inscribe ante el Registro Mercantil de París la declaración de disolución sin liquidación de la Sociedad SCI Tour Signal de fecha 6 de mayo de 2011, Sociedad en la que el Grupo mantenía una participación del 100%, a través de la cual, la Sociedad Metrovacesa France, S.A.S. (empresa participada al 100% por la Sociedad Dominante) se subrogó en todos los derechos y obligaciones de SCI Tour Signal, integrando su balance y eliminando su título de participación. Dado que esta sociedad no tenía actividad y el coste de la participación era de 1 miles de euros, no provocó impacto en los estados financieros consolidados.

Con fecha 29 de septiembre de 2011 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Promotora Metrovacesa, S.L. (empresa participada al 50% por la Sociedad) acordó por unanimidad reducir su capital social mediante la devolución de las aportaciones realizadas por la Sociedad. Dicha devolución, se realizó mediante la transmisión de un suelo ubicado en Alcorcón por importe de 37.300 miles de euros y la asunción por parte de la Sociedad de un préstamo hipotecario por importe de 34.350 miles de euros. Esta operación generó una pérdida de 36 miles de euros, que fueron registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Otras ganancias y pérdidas" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con fecha 27 de diciembre de 2011 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión por absorción de la Sociedad Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. (absorbente) con las Sociedades Resiter Integral, S.A.U. y Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.U. (absorbidas), a través de la cual la Sociedad absorbente asumió a título de sucesión universal

los respectivos patrimonios de las sociedades absorbidas y asumió todos sus derechos y obligaciones. Las sociedades absorbidas quedaron disueltas y extinguidas sin necesidad de liquidación. Al ser la Sociedad Dominante el socio único de las tres sociedades, no procedió aumentar el capital social de la absorbente, ni la emisión de nuevas participaciones sociales.

Con fecha 30 de diciembre de 2011 se inscribió ante el Registro Mercantil de Portugal el proyecto de fusión por absorción de fecha 2 de noviembre de 2011 entre Imobiliária Metrogolf, S.A. (como absorbente) e Imobiliária Fontes Picoas, S.A. (como absorbida), ambas participadas al 100% por el Grupo, a través del cual, Imobiliária Metrogolf, S.A. se subrogó en todos los derechos y obligaciones de Imobiliária Fontes Picoas, S.A., quedando esta última extinguida. La fusión de estas sociedades no tuvo efecto económico alguno en los estados financieros consolidados.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

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

(Miles de Euros)	2012	2011
Bases de reparto		
Resultado del ejercicio (Pérdida)	(186.077)	(162.229)
Aplicación		
A Resultados negativos de ejercicio anteriores	(186.077)	(162.229)
	(186.077)	(162.229)

4. NORMAS DE VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa correspondientes al ejercicio 2012 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.

Con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo no mantiene fondos de comercio puros que no hayan sido asignados en su totalidad a activos o unidades generadoras de efectivo.

b) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, 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 su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

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 o de esta misma Nota).

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

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

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

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. 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 del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.725.426 y 3.933.437 miles de euros, respectivamente.

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 de la renta actual durante la vigencia del contrato a una tasa (TERM) y a la salida del inquilino se asume la capitalización de la renta de mercado que se capitaliza 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, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto 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 capitalización exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, después de impuestos, sería el siguiente:

	Activo	Resultado neto consolidado
Miles de euros		
Aumento de la tasa de capitalización en un cuarto de punto (*)	(129.586)	(129.586)
Disminución de la tasa de capitalización en un cuarto de punto	141.026	98.718

(*) Sin considerar el registro del crédito fiscal correspondiente.

En el ejercicio 2012 ha continuado el descenso en las rentas de mercado estimadas con motivo de la situación actual del mercado inmobiliario, mientras que las tasas de capitalización han permanecido estables, lo cual ha supuesto un descenso en la valoración en

términos homogéneos respecto a la valoración del ejercicio anterior.

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados es el siguiente:

	2012	2011
Miles de euros		
Activos en España	(178.074)	(103.643)
Activos en Alemania	(2.561)	1.844
Activos en Francia	12.411	(34.558)
Activos en Portugal	-	(655)
Total	(168.224)	(137.012)

e) Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo Metrovacesa revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance

de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación

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

f) Arrendamientos

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

Arrendamientos 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 o) 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 razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor neto del coste, se mantiene el valor del coste.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, Knight Frank España, asciende a 1.530.282 y 1.702.982 miles de euros, respectivamente.

Dicho valorador independiente calcula principalmente el valor razonable por el método residual dinámico y sus valoraciones se realizan 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, como se ha comentado anteriormente, se ha utilizado el método

residual dinámico. Este método consiste en estimar el valor del producto final apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujo de caja, y de este valor se restan los costes de desarrollos que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tiene en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

En cualquier caso, dada la situación actual del mercado residencial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

h) Deudores comerciales

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

i) Anticipos de clientes

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

j) Instrumentos financieros

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

En los ejercicios 2012 y 2011 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.

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.

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a “coste amortizado”.

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En cada fecha de balance, el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En particular, el Grupo enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros distintos de préstamos y cuentas por cobrar en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y en el valor teórico contable, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

Para los préstamos y cuentas por cobrar el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro.

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen, fundamentalmente, a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés (véase Nota 18 y 29), fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap). Con motivo de la reestructuración financiera del Grupo, en el ejercicio 2010 fueron contratados dos IRS con un notional inicial conjunto de 3.021 millones de euros y que progresivamente aumentan su notional hasta los 3.312 millones de euros en 2016 a un tipo de interés fijo 2,585% con el objetivo de cubrir la práctica totalidad de la deuda

financiera resultante tras la refinanciación del Grupo en 2011. Al 31 de diciembre de 2012, el 12,77% del notional de dichos derivados no cubren de forma suficientemente eficiente las variaciones de tipos de interés de los préstamos a los que están asignados, incumpliendo de este modo los requisitos para ser considerados de cobertura, por lo que la variación de valor correspondiente a la parte no asignada del derivado ha sido registrada por la Sociedad como gasto financiero del ejercicio (véase Nota 18), por importe de 10.650 miles de euros negativos.

El resto de derivados contratados por el Grupo Metrovacesa cumplen con los requisitos exigidos para ser considerados de cobertura, habiendo sido contabilizada su valor razonable neto del efecto fiscal al 31 de diciembre de 2012 y 2011, que asciende a 171.854 y 122.911 miles de euros, respectivamente, en el epígrafe de "Ajustes en patrimonio por valoración".

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, ha de eliminarse 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 2012, todas las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados, exceptuando el 12,77% del derivado anteriormente comentado 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 las permutas (swaps) de tipo de interés se calculan actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés 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 límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

La valoraciones de los activos y pasivos registrados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por la NIIF 7:

Nivel 1: Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.

Nivel 2: Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del nivel 1 que sean observables para el instrumento de activo o pasivo, tanto directamente (esto es, los precios) como indirectamente (esto es, derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el instrumento de activo o pasivo, que no está basado en datos observables del mercado.

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 2012 y 2011 la Sociedad Dominante mantiene 344.308 y 253.327 acciones propias valoradas por un importe total de 240 y 288 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 16 g) se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2012 y 2011.

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 2012 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 17).

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 necesario para liquidar el posible pasivo del Grupo.

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

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 ciertas sociedades del grupo mantienen con sus empleados obligaciones post-empleo:

Compromisos por premios por jubilación

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo no tiene concedidos a su personal premios por jubilación ni existen provisiones en los balances de situación adjuntos por este concepto.

Otras prestaciones post-empleo

Durante el ejercicio 2007 algunas sociedades del Grupo contrataron un plan de pensiones junto con la Sociedad Dominante que consiste en un sistema de empleo de la modalidad de promoción conjunta y de aportación definida. Son partícipes del mismo los empleados con una antigüedad superior al año. El fondo de pensiones está externalizado y el importe aportado durante el ejercicio 2012 y 2011 ha ascendido a 240 y 292 miles de euros, respectivamente.

ñ) 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.

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 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició 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 para acogerse.

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

Régimen SIIC

Gecina, S.A., sociedad asociada participada por Metrovacesa, S.A. en un 26,78%, 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 generadas en las ventas de

activos inmobiliarios, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos el 85% de los resultados afectos a dicha actividad de alquiler y el 50% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen. Adicionalmente, los dividendos recibidos de Gecina están exentos del impuesto sobre sociedades en España.

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

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

Con fecha 18 de diciembre de 2008 se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 5"), en la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito referente a la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC fijado en el 60% hasta el día 1 de enero de 2010. La Sociedad Dominante cumple con el requisito anterior desde el ejercicio 2009.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo cumple plenamente con los requisitos necesarios para la plena

exención de los dividendos de Gecina. No obstante lo anterior, dada la existencia de bases imponibles negativas, el Grupo ha optado por integrar en la base imponible del impuesto sobre sociedades el dividendo bruto de Gecina, en lugar de optar por recibir una exención por el dividendo neto. En consecuencia, no aplica practicar la retención en origen del 20% mencionada anteriormente.

o) 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.

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.

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.

El Grupo 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.

p) Costes por intereses

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

Los importes capitalizados en existencias e inmovilizado material por intereses financieros en el ejercicio 2012 fueron de 48 y 130 miles de euros, respectivamente. En 2011, dichos importes ascendieron a 1.390 y 7.063 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 incurrían.

q) 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, de los gastos financieros, de la pérdida neta por deterioro y de las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias.

r) 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 2012 y 2011 se ha registrado una provisión por importe de 3.078 y 5.702 miles de euros por este concepto, respectivamente.

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos el pasivo devengado en concepto de indemnización no sería significativo.

s) 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.

t) 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 2012 y 2011 no es significativo. Las transacciones en moneda extranjera en el ejercicio 2012 y 2011 han generado un beneficio en moneda extranjera

de 272 y 151 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2012 el Grupo ha procedido a imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, las diferencias de conversión negativas generadas por las Sociedades dependientes Jelone Holding, B.V. y MCHG Philippen Beheer B.V., por importe de 7.851 miles de euros, que se encontraban registradas en el patrimonio neto del Grupo, al haber liquidado dichas Sociedades la práctica totalidad de sus activos y pasivos. Dichos ingresos y gastos han sido registrados en el epígrafe "Diferencias de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (véase Nota 17.e).

Ninguna de las monedas funcionales de las entidades consolidadas y asociadas radicadas en el extranjero corresponden a economías consideradas altamente inflacionistas.

u) 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:

	2012	2011
Miles de euros		
Existencias	851.856	884.160
Deudores comerciales	46.685	50.681
Total activos corrientes	898.541	934.841
Deudas con entidades de crédito	57.370	59.700
Otros pasivos corrientes	13.211	14.203
Total pasivos corrientes	70.581	73.903

v) 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 2012 y 2011 ha ascendido a 35.123 y 34.149 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.

	2012	2011
Miles de euros		
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	49.990	100.442
Coste de ventas	(47.067)	(95.204)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	2.923	5.238

El importe más significativo del ejercicio 2012 se corresponde a la venta de un edificio de oficinas situado en Frankfurt denominado "Access Tower". Las principales ventas del ejercicio 2011 correspondieron a la venta de diversas viviendas en el inmueble denominado "Torre de Madrid" (véase Nota 9).

x) Retribuciones en acciones

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existe ningún plan de opciones sobre acciones de Metrovacesa, S.A.

w) 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:

5. BENEFICIO/PÉRDIDA POR ACCIÓN

a) Pérdida básica por acción

La pérdida básica 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:

	2012	2011
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(269.329)	(144.672)
Número medio ponderado de acciones en circulación (millones de acciones)*	987,87	524,40
Pérdida básica por acción (euros)	(0,27)	(0,32)

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

b) Pérdida diluida por acción

La pérdida diluida por acción se determina de forma similar a la pérdida básica 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.

El tramo B del préstamo sindicado tiene la posibilidad de convertirse parcialmente y de forma progresiva en acciones de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, S.A. bajo determinados supuestos. Dado que el cumplimiento de dichos supuestos es incierto y la Sociedad tiene la capacidad de reemplazar dicha conversión por un repago, no se considera a los efectos del resultado (pérdidas) por acción la posible dilución por dicha conversión.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la pérdida diluida por acción del Grupo Metrovacesa coincide con la pérdida básica por acción.

6. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Metrovacesa en vigor al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2012 y 2011 el Grupo Metrovacesa centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

Por otro lado, las actividades del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y 2011, se ubican fundamentalmente en España y Francia, habiendo abandonado el mercado alemán durante el ejercicio 2012 (véase Nota 9).

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

	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Unidad Corporativa / Otros		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Miles de Euros										
Ingresos										
Ventas externas	31.432	42.875	170.130	167.718	536	31.615	5.670	6.112	207.768	248.320
Ventas entre segmentos		-		-		-		-		-
Total ingresos	31.432	42.875	170.130	167.718	536	31.615	5.670	6.112	207.768	248.320

	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Unidad Corporativa / Otros		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Miles de Euros										
Resultados										
Resultado bruto del segmento	(13.102)	(8.581)	151.054	146.520	4.099	21	3.119	3.674	145.170	141.634
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	2.923	5.238	-	-	-	-	2.923	5.238
Gastos corporativos no distribuidos	-	-	-	-	-	-	(26.492)	(35.056)	(26.492)	(35.056)
Amortizaciones	-	-	(677)	(349)	-	-	(2.056)	(3.360)	(2.733)	(3.709)
Provisiones	(12.861)	(4.967)	(2.614)	555	(32.997)	(15.527)	3.948	11.854	(44.524)	(8.085)
Resultado Neto deterioro	-	-	-	-	-	-	(14.127)	7.152	(14.127)	7.152
Participación del resultado en empresas asociadas	(2.801)	(3.547)	60.380	110.373	(907)	(4.994)	(3)	(2)	56.669	101.830
Ingresos de inversiones	-	-	-	-	-	-	1.351	3.140	1.351	3.140
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	(229.440)	(230.766)	(229.440)	(230.766)
Instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revalorización de inmuebles	-	-	(168.224)	(137.012)	-	-	-	-	(168.224)	(137.012)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	(2.737)	(25.863)	(2.737)	(25.863)
Resultados antes de impuestos	(28.765)	(17.095)	53.446	125.325	(29.805)	(20.500)	(266.437)	(269.227)	(282.164)	(181.497)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	12.268	38.428	12.268	38.428

	Venta de promociones inmobiliarias		Alquileres de patrimonio en renta		Ventas de suelo		Unidad Corporativa / Otros		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Miles de Euros										
Otra información										
Adiciones de activos fijos		-	23.002	112.734		-		-	23.002	112.734
Amortizaciones		-		-		-		-	-	-
Pérdidas deterioro de valor reconocidas en resultados		-	(158.040)	(137.012)		-		-	(158.040)	(137.012)
Balance de situación										
Principales activos										
Activos corrientes	71.541	158.446	9.332	11.985	896.926	904.057	5.573	15.487	983.372	1.089.975
Activos no corrientes		-	3.725.426	3.933.437		-	-	-	3.725.426	3.933.437
Deuda financiera										
Pasivos corrientes	10.786	26.199	69.964	151.006	58.810	61.615	16.404	26.426	155.964	265.246
Pasivos no corrientes	-	-	2.275.051	2.194.690		-	2.777.831	2.665.074	5.052.883	4.859.764

Información por área geográfica

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan (sin tener en cuenta el deterioro):

	Ventas		Activos Totales		Adiciones de Activos Fijos	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Miles de Euros						
España	203.073	243.601	5.335.667	5.663.479	23.002	51.252
Francia	2.376	1.033	2.095.216	2.022.117	-	60.726
Reino Unido	-	-	340	20.176	-	-
Alemania	2.294	2.949	2.808	41.535	-	756
Resto	25	737	1.285	14.619	-	-
	207.768	248.320	7.435.316	7.761.926	23.002	112.734

7. ACTIVOS INTANGIBLES

El desglose del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es:

	2012	2011
Miles de Euros		
Concesiones administrativas	38.023	40.029
Aplicaciones informáticas	32.926	32.475
Total bruto	70.949	72.504
De los que		
Desarrollados internamente	-	-
Adquisiciones separadas	1.937	2.962
Combinaciones de negocios	-	-
Menos		
Amortización acumulada	(33.898)	(32.413)
Pérdidas por deterioro	(23.531)	(9.361)
Total neto	13.520	30.730



Edificio Callao
Plaza de Callao, Madrid.

En el epígrafe de concesiones administrativas se recogen derechos de explotación de un futuro centro comercial en Reus (Tarragona) y unas viviendas en explotación ubicadas San Sebastián (Guipúzcoa), con una duración de entre 50 y 75 años y unos vencimientos entre los años 2058 y 2073.

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. Adicionalmente, durante el ejercicio 2012 la Sociedad Dominante ha activado los costes incurridos en la implantación de la plataforma SAP/BPC como mejora de la plataforma SAP ya existente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación. Adicionalmente, no existen compromisos de adquisición en firme sobre ningún elemento de inmovilizado intangible.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los elementos totalmente amortizados en la Sociedad Dominante ascienden a 28.592 y 23.205 miles de euros, respectivamente, que se corresponden con el inmovilizado registrado bajo el epígrafe "Propiedad industrial" y "Aplicaciones informáticas".

El movimiento habido durante los ejercicios 2012 y 2011 en el epígrafe de "Activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

CONECTA CON LA MODA QUE TE HACE SENTIR

Descárgate nuestra App y **captura descuentos** al instante

Centre Comercial Vilamarina
conectados contigo

Campaña de marketing "Conectados Contigo".

	Con vida útil definida		
	Concesiones administrativas	Aplicaciones informáticas	Total
Miles de Euros			
Coste			
Saldos al 1 de enero de 2011	33.890	32.162	66.052
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	2.649	313	2.962
Retiros	-	-	-
Traspasos	3.490	-	3.490
Saldos al 31 de diciembre de 2011	40.029	32.475	72.504
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Adiciones	1.484	453	1.937
Retiros	-	(2)	(2)
Traspasos	(3.490)	-	(3.490)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	38.023	32.926	70.949
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2011	(1.063)	(28.633)	(29.696)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(329)	(2.388)	(2.717)
Retiros	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(1.392)	(31.021)	(32.413)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-
Dotaciones	(422)	(1.168)	(1.590)
Retiros	-	-	-
Traspasos	105	-	105
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(1.709)	(32.189)	(33.898)
Pérdidas por deterioro			
Al 31 de diciembre de 2011	(9.361)	-	(9.361)
Al 31 de diciembre de 2012	(23.531)	-	(23.531)
Activo inmaterial neto			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	29.276	1.454	30.730
Saldos al 31 de diciembre de 2012	12.783	737	13.520

Durante los dos ejercicios 2012 y 2011 no se han producido adquisiciones ni ventas significativas de los activos incluidos en el epígrafe de Inmovilizado Intangible.

a) Pérdidas por deterioro

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

	2012	2011
Miles de Euros		
Saldo inicial	(9.361)	(16.598)
Dotaciones con cargo a resultados (Nota 24 i.)	(14.170)	-
Reversiones con cargo a resultados (Nota 24 i.)	-	7.237
Traspasos	-	-
Saldo final	(23.531)	(9.361)

Las principales dotaciones del ejercicio 2012 corresponden íntegramente al deterioro registrado por el Grupo en relación a una concesión administrativa en Reus de la que es propietaria. Dicho deterioro ha sido registrado por el Grupo debido a la incertidumbre sobre la recuperación de la inversión realizada una vez que el Pleno del Ayuntamiento de Reus ha acordado iniciar la tramitación para la revocación de la concesión. Adicionalmente, el Grupo ha registrado una provisión por riesgos y gastos por importe de 2.058 miles de

euros, debido a los avales entregados a dicho Ayuntamiento como garantía del cumplimiento de un hito existente en el contrato inicial de concesión (véase Nota 17).

8. INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:



Parque Empresarial Alvia
C/ José Echegaray, Las Rozas (Madrid).

	Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado	Anticipos	Total
Miles de euros				
Coste				
Saldos al 1 de enero de 2011	3.400	17.526	799	21.725
Adiciones y retiros (neto) por modificación del				
Perímetro de consolidación	-	-	-	-
Adiciones	18	106	33	157
Retiros	(120)	(689)	(799)	(1.608)
Otros traspasos (Inversiones inmobiliarias)	-	2.400	-	2.400
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.298	19.343	33	22.674
Adiciones y retiros por modificación del perímetro de consolidación				
Adiciones	-	437	-	437
Retiros	(104)	(2.400)	-	(2.504)
Otros traspasos (Existencias)	(687)	-	-	(687)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.507	17.380	74	19.961
Amortización acumulada				
Saldos al 1 de enero de 2011	(382)	(11.191)	-	(11.573)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(79)	(971)	-	(1.050)
Retiros	83	244	-	327
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(378)	(11.918)		(12.296)
Adiciones/ retiros (neto) por modificación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(78)	(901)	-	(979)
Retiros	104	52	-	156
Otros traspasos (Existencias)	39	1	-	40
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(313)	(12.766)	-	(13.079)
Pérdidas por deterioro				
Al 31 de diciembre de 2011	-	(2.716)	-	(2.716)
Al 31 de diciembre de 2012	(266)	-	-	(266)
Activo material neto				
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.920	4.709	33	7.662
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.928	4.614	74	6.616

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han producido adiciones ni retiros que, individualmente, sean significativos.

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.

El coste neto de los elementos del inmovilizado material ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 35 y 126 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2012 no existían elementos totalmente amortizados por importes significativos.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen elementos de inmovilizados materiales significativos, entregados en

garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

b) Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo únicamente mantenía una provisión para inmovilizado material por importe de 266 y 2.716 miles de euros, respectivamente. Dichas provisiones se realizan con objeto de ajustar su valor al valor de mercado obtenido por valoraciones de expertos independientes.

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

	2012	2011
Miles de euros		
Saldo inicial	(2.716)	(231)
Dotaciones con cargo a resultados	(65)	(85)
Retiros con cargo a resultados	108	-
Retiros sin cargo a resultados	2.493	-
Traspasos	-	(2.400)
Saldo final	(266)	(2.716)

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

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

9. 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.

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011, calculado en función de valoraciones realizadas por BNP Paribas Real Estate Advisory Spain, S.A., valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 3.725.426 y 3.933.437 miles de euros, respectivamente. Dichos valores se han obtenido conforme a rentas y tasas de descuento de mercado, cuyos resultados son altamente sensibles a posibles cambios en las mismas (véase Nota 4.c).

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Coste	Amortización	Neto
Miles de euros			
Saldos al 1 de enero de 2011	3.897.305	(5)	3.897.300
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	114.649	-	114.649
Adiciones	70.426	(54)	70.372
Adiciones proyectos en curso	42.308	-	42.308
Retiros	(32.970)	-	(32.970)
Retiros proyectos en curso	(57.000)	-	(57.000)
Trasposos a existencias	39.280	-	39.280
Trasposos a inmovilizado intangible	(3.490)	-	(3.490)
Variación valor de los activos	(117.982)	-	(117.982)
Variación valor de los proyectos en curso	(19.030)	-	(19.030)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.933.496	(59)	3.933.437
Adiciones/retiros por modificación del perímetro de consolidación	(10.095)	-	(10.095)
Adiciones	15.657	(59)	15.598
Adiciones proyectos en curso	7.381	-	7.381
Retiros y otros	(56.809)	-	(56.809)
Trasposos de existencias	648	-	648
Trasposos de inmovilizado intangible (Nota 7)	3.490	-	3.490
Variación valor de los activos	(120.352)	-	(120.352)
Variación valor de los proyectos en curso	(47.872)	-	(47.872)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	3.725.544	(118)	3.725.426

Los retiros por modificación del perímetro de consolidación del ejercicio 2012 corresponden en su totalidad a la salida del perímetro de consolidación de la Sociedad Inmobiliaria Duque D'Ávila, la cual era propietaria de un edificio de oficinas en Lisboa (véase Nota 2.h).

Las principales altas del ejercicio 2012 se corresponden a la compra de dos locales comerciales en Barcelona como parte de la transacción de permuta de las participaciones en las sociedades Duque D'Ávila e Inmobiliaria Avenidas Novas, por importes de 4.210 y 1.089 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha realizado obras de mejora y remodelación en el Centro Comercial Las Arenas (Barcelona), en el Centro Comercial Tres Aguas (Madrid), en el Centro Comercial Thader (Murcia); en el Centro Comercial Vilamarina y en el edificio Sollube (Madrid) por importes de 3.329, 1.512, 1.240, 1.110 y 1.029 miles de euros, respectivamente.

En el epígrafe de proyectos en curso al 31 de diciembre de 2012, el cual incluye 517.379 miles de euros al coste del suelo, las altas más significativas corresponden a las obras de remodelación y mejora ejecutadas en el centro empresarial denominado Jose María Churrua, por importe de 1.150 miles de euros.

Los principales retiros del ejercicio 2012 corresponden a la venta de un edificio de oficinas denominado Access Tower, situado en Frankfurt por un importe de 31.100 miles de euros, habiéndose obtenido una pérdida de 500 miles de euros, a la venta de diversas viviendas ubicadas en la Torre de Madrid, por un importe de 15.540 miles de euros habiendo obtenido un beneficio de 4.366 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante ha procedido a revertir diversas provisiones

por terminación de obra, por importe de 7.896 miles de euros, relativas a diversos inmuebles sobre los cuales se han terminado las obras de construcción y se han recepcionado la totalidad de las facturas de obra.

Las adiciones por modificación del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2011 correspondían en su totalidad a un terreno aportado por la Sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L. que durante el ejercicio 2011 pasó a consolidarse por el método de integración global (Véase Nota 2.h).

Las altas más significativas del ejercicio 2011 correspondían con la ejecución de la opción de compra que el Grupo tenía sobre un inmueble destinado a uso comercial/oficinas, situado en la Avenue Grande Armée de París (Francia). Dicho inmueble fue adquirido por un importe de 90.000 miles de euros, como consecuencia de la sentencia dictada por la Cour d'Appel con fecha 11 de noviembre de 2011, resolviendo de este modo, el proceso judicial en el que se encontraba inmerso el Grupo. En el ejercicio 2008, el Grupo registró una provisión de 40.000 miles de euros ante la probable diferencia entre el valor de mercado del inmueble y el precio de compra estipulado en el contrato. Al 31 de diciembre de 2011 el valor de mercado del inmueble ascendía a 36.500 miles de euros, motivo por el cual el Grupo aplicó la provisión existente, ascendiendo la pérdida adicional registrada por el Grupo en el ejercicio 2011 por esta operación a 13.500 miles de euros, registradas en el epígrafe de "Variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Las altas en proyectos en curso más significativas durante el ejercicio 2011, se correspondían con las obras realizadas en el Centro Comercial Las Arenas (Barcelona) y a las obras de urbanización realizadas en tres parcelas ubicadas en el

desarrollo urbanístico de Valdebebas (Madrid), por importe de 27.980 y 10.159 miles de euros, respectivamente.

Las bajas del ejercicio 2011, correspondían, principalmente, con la venta de viviendas ubicadas en la Torre Madrid, por un importe de 35.133 miles de euros, habiéndose obtenido un beneficio de 8.281 miles de euros y a la venta de dos naves industriales ubicadas en Cabanillas de Campo (Guadalajara) por importe de 5.506 miles de euros, que dieron lugar a una pérdida de 612 miles de euros.

Los retiros de proyectos en curso del ejercicio 2011, correspondían íntegramente con la venta de dos solares ubicados en Barcelona, por un importe de 57.000 miles de euros. Dicha operación generó una pérdida de 1.540 miles de euros, que se registró en el epígrafe de "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2011 se procedió a traspasar al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" el suelo denominado "La Maquinista", que se encontraba registrado en el epígrafe de "Existencias" por importe de 39.280 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2011 entró en explotación el Centro Comercial Las Arenas de Barcelona, por importe de 173.005 miles de euros, así como dos edificios de oficinas en el Parque Empresarial Via Norte de Las Tablas (Madrid), por importe de 51.157 miles de euros.

Las ventas de inmuebles para arrendamiento durante los ejercicios 2012 y 2011 han generado un beneficio por un importe de 2.923 miles de euros y 5.238 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 2012 y 2011 han ascendido a 130 y 7.063 miles de euros, respectivamente.

Del total del coste registrado como "Inversiones inmobiliarias" para los ejercicios 2012 y 2011

corresponde al valor de los solares un importe de 872.716 y 883.670 miles de euros, respectivamente.

El detalle de este epígrafe por concepto a cierre de los ejercicios 2012 y 2011, es el que se presenta a continuación:

	2012	2011
Miles de euros		
Coste		
Inversiones inmobiliarias en explotación	3.181.030	3.342.367
Inversiones inmobiliarias en curso	544.514	591.129
Total bruto	3.725.544	3.933.496
Amortización		
Amortización	(118)	(59)
Total neto	3.725.426	3.933.437

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 3.141.223 y 3.115.754 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendían a 2.331.340 y 2.351.626 miles de euros respectivamente. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, existen activos inmobiliarios del Grupo (inversiones Inmobiliarias e inmovilizado en curso), cuyo coste asciende a 339.650 miles de euros, hipotecados en garantía del Tramo B, cubriendo un saldo de 213.924 miles de euros

de los 577.940 miles de euros totales de dicho tramo del actual crédito sindicado (véase Nota 18).

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.

En los ejercicios 2012 y 2011, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 170.130 y 167.718 miles de euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 19.076 y 21.197 miles de euros, respectivamente.



Centro Comercial Artea
C/ Barrio Peruri, Leioa (Vizcaya).

La tasa de ocupación sobre la superficie alquilable sobre rasante del Grupo Metrovacesa se situaba al 31 de diciembre

de 2012 y 2011 en el 85,7% y 90,6% respectivamente. En cuanto al uso de las inversiones inmobiliarias, la

distribución geográfica de los mismos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente, es la siguiente:

	Metros Cuadrados						Total
	Madrid	Barcelona	Guadalajara	Alemania (*)	Francia	Otros	
31-12-2012							
Oficinas	438.356	62.749	-	-	-	-	501.105
Centros comerciales	66.911	63.583	-	-	10.382	116.751	257.627
Hoteles	26.721	22.333	-	-	4.562	87.127	140.743
Viviendas	4.328	-	-	-	-	18.988	23.316
Locales comerciales	11.649	5.649	-	-	8.358	-	25.656
Naves industriales	22.530	1.160	144.425	-	-	-	168.115
Otros	-	-	-	-	-	1.110	1.110
Superficie total	570.495	155.474	144.425	-	23.302	223.976	1.117.672
% Peso	51%	14%	13%	0%	2%	20%	100%

(*) El Grupo ha abandonado su actividad en Alemania durante el ejercicio 2012.

	Metros Cuadrados						Total
	Madrid	Barcelona	Guadalajara	Alemania (*)	Francia	Otros	
31-12-2011							
Oficinas	438.356	62.749	-	20.584	-	3.824	525.513
Centros comerciales	65.171	63.369	-	-	10.382	116.751	255.673
Hoteles	26.721	22.333	-	-	4.562	87.127	140.743
Viviendas	6.997	-	-	-	-	18.988	25.985
Locales comerciales	11.649	-	-	-	8.358	-	20.007
Naves industriales	22.530	1.160	146.803	-	-	-	170.493
Otros	-	-	-	-	-	1.110	1.110
Superficie total	571.424	149.611	146.803	20.584	23.302	227.800	1.139.524
% Peso	50%	13%	13%	2%	2%	20%	100%

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo no poseía en firme de compra sobre elementos de inversiones inmobiliarias.

10. 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).

	2012	2011
Miles de euros		
Grupo Gecina	1.871.446	1.885.019
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	1.328
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	555	488
Espacios del Norte, S.A.	-	(36)
L'Esplay Valencia, S.L.	291	292
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	21.473	22.379
Valdicsa, S.A.	316	299
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	1.261	2.335
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	11.509	11.969
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	31.872	32.186
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	1.384	2.035
Total	1.940.107	1.958.294

La valoración de la participación del Grupo Metrovacesa en Gecina, S.A. sociedad inmobiliaria francesa cotizada en el mercado bursátil francés, asciende al 31 de diciembre de 2012 y 2011 a 1.871.446 y 1.885.019 miles de euros, respectivamente.

11. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS Y NEGOCIOS DE GESTIÓN CONJUNTA

a) Inversiones en empresas asociadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:



Edificio Torre Madrid
Plaza de España, Madrid.

Dado que la evolución experimentada por la cotización de dicha sociedad, la cual se situó en el último trimestre del ejercicio 2012 en 84,12 euros (cotización media) y al 31 de diciembre de 2012 en 84,90 euros, importes inferiores al valor contable de la misma, el Grupo ha procedido a realizar

un test de deterioro de su participación. Para la realización de dicho test, el Grupo se ha basado en información pública de mercado de la Sociedad francesa y ha considerado proyecciones de dividendos entre 2012 y 2016. Asimismo se ha realizado un análisis de sensibilidad considerando distintas hipótesis de crecimiento de dividendos, tasas de descuento y tasas de crecimiento perpetuo. Tanto en el caso base, como en el resto de escenarios considerados en su conjunto, el valor recuperable de esta inversión justificaría su valor en libros.

Como consecuencia de la refinanciación formalizada en el ejercicio 2011, el Grupo procedió a refinanciar la práctica totalidad de su deuda financiera, incluyendo la renegociación de los términos y condiciones establecidos en su préstamo sindicado, en base a esta refinanciación la Sociedad Dominante otorgó prenda de primer nivel sobre sus acciones de Gecina, S.A.

Los movimientos brutos que han tenido lugar en los ejercicios 2012 y 2011 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:



Campaña de marketing "Conectados Contigo".

La variación en el perímetro de consolidación del ejercicio 2012 corresponde a la salida del perímetro de consolidación de las Sociedades Promociones Residenciales Sofetral, S.A. y Espacios del Norte, S.A. como consecuencia de su liquidación (véase Nota 2.h).

Las participaciones en resultados del ejercicio 2012 y 2011 se corresponden, principalmente, con el resultado aportado por el Grupo Gecina, que incluye un impacto de 18.746 y 38.081 miles de euros, respectivamente, en relación con la variación de valor de sus activos inmobiliarios.

Los dividendos corresponden íntegramente, al dividendo recibido por la Sociedad Dominante de la filial francesa Gecina, S.A. durante los ejercicios 2012 y 2011, por importe de 73.962 miles de euros en ambos ejercicios.

Por su parte, la variación en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2011 correspondía íntegramente con la Sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L. que ha pasado a consolidarse por el método de integración global al depender de Metrovacesa en un 100%.

El epígrafe de "Otros movimientos" del ejercicio 2011 recogía, principalmente, el ajuste realizado por el Grupo del valor de su participación en la sociedad Gecina, S.A., por importe de 61.351 miles de euros negativos al ajustar dicha participación al NAV de la misma, que durante el ejercicio 2011 sufrió una variación negativa sin impacto en los resultados del ejercicio.

Los principales saldos con empresas asociadas y en negocios de gestión conjunta son los siguientes:

	2012	2011
Miles de euros		
Saldo inicial	1.958.294	1.989.395
Variación del perímetro	(1.283)	2.359
Participación en resultados del ejercicio	56.669	101.830
Otros movimientos	389	(61.328)
Dividendos	(73.962)	(73.962)
Saldo final	1.940.107	1.958.294

	Saldo deudor			
	2012		2011	
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Créditos no corrientes	Créditos corrientes
Miles de euros				
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	11.250	-	11.250	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	11.250	-	11.250	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	11.250	-	11.250	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	11.250	-	11.250	-
Grupo Pegesa	-	256	-	-
Subtotal en negocios de gestión conjunta	45.000	256	45.000	-
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.L.	1.460	1.983	2.540	99
Espacios del Norte, S.A.	-	-	65	-
Valdicsa	1.710	25	373	25
Otros	-	23	-	-
Subtotal en asociadas	3.170	2.031	2.978	124
Totales (Nota 12)	48.170	2.287	47.978	124

El saldo registrado por el Grupo en el epígrafe de "Créditos no Corrientes" se debe principalmente a la concesión por parte de la Sociedad Dominante a las sociedades participadas "Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L." de un préstamo por importe conjunto de 45.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento está fijado para el año 2021, devenga unos intereses fijos anuales del 5%.

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 2012 y 2011:

	2012	2011
Miles de euros		
Activo	3.100.303	3.340.141
Pasivo	(1.273.809)	(1.604.809)
Fondos propios	(1.618.180)	(1.735.332)
Importe neto de la cifra de negocios	168.129	173.468
Resultado	58.455	111.211

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 2012 y 2011:

	2012	2011
Miles de euros		
Activo	182.829	204.404
Fondos Propios	(73.739)	(79.408)
Pasivo	(109.090)	(124.996)
Importe neto de la cifra de negocios	5.773	7.564
Resultado	(1.634)	2.054

12. 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:

	2012		2011	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Miles de euros				
Activos financieros para negociación	-	41.127	-	45.965
Activos financieros mantenidos a vencimiento	78.241	17.760	79.916	3.568
Activos financieros disponibles para la venta	4.195	-	4.810	-
Total bruto	82.436	58.887	84.726	49.533
Pérdidas por deterioro de activos financieros para negociación	-	(40.000)	-	(40.000)
Pérdidas por deterioro de activos financieros mantenidos a vencimiento	(1.334)	-	-	-
Pérdidas por deterioro de activos financieros disponibles para la venta	(183)	-	(123)	-
Total neto	80.919	18.887	84.603	9.533

Activos financieros para negociación

El detalle al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Miles de euros		
Valor razonable		
Valores de renta fija	41.127	45.965
Deterioro	(40.000)	(40.000)
	1.127	5.965

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 2012 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 2012 y 2011 están registradas unas pérdidas por deterioro del 100% de esta inversión, cuya dotación se realizó al cierre del ejercicio 2008, al estimar el Grupo, que la misma no es recuperable.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012		2011	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Miles de euros				
Créditos a empresas de Grupo y asociadas (Nota 11)	48.170	2.287	47.978	124
Otros créditos	765	24	770	840
Fianzas y depósitos constituidos	29.306	164	31.151	366
Inversiones financieras temporales	-	15.000	-	-
Valoración a mercado de instrumentos financieros de cobertura	-	-	17	-
Otros	-	285	-	2.238
Total bruto	78.241	17.760	79.916	3.568
Pérdidas por deterioro	(1.334)	-	-	-
Total neto	76.907	17.760	79.916	3.568

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad Dominante mantiene Inversiones financieras temporales en entidades financieras de elevado prestigio por valor de 15.000 miles de euros. Dichos depósitos vencen el 31 de enero de 2013, no encontrándose pignorados ni en garantía de ninguna obligación del Grupo frente a terceros.

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



Parque Empresarial Sanchinarro
C/ María de Portugal, Madrid.

Las fianzas y depósitos no corrientes corresponden, básicamente, a los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada Comunidad Autónoma.

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, que 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:

	Nazaret y Desarrollo, S.A.	Parque Central Agente Urbanizador	Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Otras	Total
Miles de euros					
Coste					
Saldos al 1 de enero de 2011	226	1.950	1.782	687	4.645
Adiciones	-	-	-	165	165
Retiros	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	226	1.950	1.782	852	4.810
Adiciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	(615)	(615)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	226	1.950	1.782	237	4.195
Deterioro					
Saldos al 1 de enero de 2011	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	-	-	-	(123)	(123)
Dotaciones	-	-	-	(60)	(60)
Aplicaciones	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2012	-	-	-	(183)	(183)
Activos financieros disponibles para la venta					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	226	1.950	1.782	729	4.687
Saldos al 31 de diciembre de 2012	226	1.950	1.782	54	3.958

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han producido movimientos significativos en esta partida del balance de situación consolidado adjunto.

Las pérdidas por deterioro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponden, fundamentalmente, al 100% de la participación en la sociedad Look & Find por un importe de 123 miles de euros.

Dichos activos financieros, corresponden a activos no cotizados cuyo valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, motivo por el cual, el Grupo ha valorado los mismos al menor entre el coste de adquisición y el valor teórico contable.

13. EXISTENCIAS

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

	2012	2011
Miles de euros		
Solares y terrenos	1.037.543	1.033.597
Obra en curso de construcción	36.148	44.244
Inmuebles terminados	57.209	94.804
Anticipos a proveedores	14.271	19.410
Menos - Pérdidas por deterioro	(238.009)	(201.328)
	907.162	990.727

La composición del coste bruto de las existencias del Grupo por distribución geográfica, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

	31/12/2012			31/12/2011		
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados
Miles de euros						
Andalucía	283.676	-	24.073	279.588	-	45.571
Asturias y Cantabria	19	-	-	17	-	-
Baleares	-	-	-	-	-	801
Castilla- La Mancha	52.535	114	2.004	54.356	105	2.002
Castilla y León	106.863	7.647	511	106.577	7.638	12
Cataluña	71.437	2.125	49	71.006	10.270	74
Galicia	25.443	-	459	25.399	-	459
Levante	213.895	24.849	27.050	214.078	24.826	40.011
Lisboa	4	-	-	4	-	247
Madrid	193.321	1.413	2.310	192.389	1.405	5.369
Murcia	90.350	-	6	90.183	-	6
Navarra	-	-	495	-	-	-
País Vasco	-	-	252	-	-	252
	1.037.543	36.148	57.209	1.033.597	44.244	94.804

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 2012 y 2011 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 2012 y 2011 ha sido de 48 y 1.390 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen activos en existencias con un coste contable total de 178.183 y 174.804 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 2012 y 2011 ascienden a 86.052 y 83.371 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18.a).

Adicionalmente, existen existencias con un coste contable de 694.501 miles de euros, hipotecados en garantía del Tramo B del actual crédito sindicado cubriendo un saldo de 364.016, de los 577.940 miles de euros totales de dicho Tramo (véase Nota 18.a).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ascienden a 10.326 y 8.240 miles de euros respectivamente, de los cuales 2.270 y 2.021 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 y 2011. En estos epígrafes también se recoge el importe recibido por las reservas, que al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 443 y 66 miles de euros, respectivamente.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora en la entrega al estar formalizadas en contratos de similares características, consistiendo en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En tanto que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega, el Grupo no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2011 por este concepto.

Durante el ejercicio 2012 no se han realizado ventas de existencias a entidades financieras, y las mismas no han realizado condonaciones de deuda.

El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos

recibidos de clientes exige 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 2012 y 2011 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras, de los cuales 8.433 miles de euros en ambos ejercicios, respectivamente se han materializado en pagos, registrándose en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado. No obstante, el Grupo estima que no se van a ejecutar las opciones de compra, en base a lo cual ha procedido a provisionar íntegramente dichos pagos, estando registrada la provisión en el epígrafe de "Provisiones para Riesgos y Gastos" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 17).

Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran otras entregas a cuenta que en 2012 y 2011 ascendían a 5.838 y 11.177 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, calculado en función de las valoraciones de expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.530.282 y 1.702.982 miles de euros, respectivamente (véase Nota 4.f).

14. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	2012	2011
Miles de Euros		
Clientes y efectos comerciales a cobrar	40.281	41.218
Arrendatarios	11.717	13.692
Empresas asociadas, deudores	-	44
Deudores varios	35.961	33.323
Deterioro	(5.317)	(4.187)
	82.642	84.090

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

Dentro del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se recoge la cuenta a cobrar generada por la venta durante el ejercicio 2011 de unas parcelas, denominadas "Palmas Altas" por importe de 23.570 miles de euros. Dicha venta se irá cobrando a medida que se ejecuten las obras de urbanización en dichas parcelas. El beneficio relacionado con esta operación ha sido diferido (véase Nota 19).

Adicionalmente, dentro del epígrafe "Deudores varios" están registrados 17.750 miles de euros que se encuentran pendientes de cobro con la sociedad Space CPI derivados de la venta realizada en el ejercicio 2010 del Triángulo Princesa. Dicha cantidad fue avalada por el comprador con un inmueble situado en Niza (Francia). En relación con dicha operación, existen garantías otorgadas por el comprador sobre un activo inmobiliario cuyo valor de mercado no supone diferencias significativas con el saldo pendiente de cobro. No obstante, los Administradores del Grupo han iniciado el embargo de las rentas de dicho edificio para así satisfacer los importes pendientes de pago por dicho deudor.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

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

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los administradores del Grupo consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

15. 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.

Al 31 de diciembre 2012 existen saldos incluidos en el epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 48.178 miles de euros, que no son disponibles al estar pignoralados en garantía de diversas obligaciones existentes a la fecha.

Con motivo de la restructuración financiera formalizada durante el ejercicio 2011, cualquier excedente de tesorería por encima de los 50.000 miles de euros de las filiales controladas 100% por Metrovacesa, S.A., debe ir destinado a la amortización del Tramo A del préstamo sindicado. Al 31 de diciembre de 2012 no se supera dicho límite de tesorería.

16. CAPITAL Y RESERVAS

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 988.160.679 acciones al portador, respectivamente, 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 2012, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante. La cotización de las mismas al 31 de diciembre de 2012 y la cotización media del último trimestre han sido de 2,21 y 0,97 euros por acción, respectivamente.

Con fecha 19 de diciembre de 2012, los accionistas significativos de la Sociedad Dominante, Banco Santander, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Popular Español, S.A. han comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo alcanzado entre ellos, para promover la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas españolas. Dicha exclusión se llevará a cabo mediante el lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición por valor de 2,28 euros por acción. Al 31 de diciembre de 2012 dicho acuerdo está sujeto a la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante. Los otros dos accionistas significativos de la Sociedad Dominante, Banco Financiero y de Ahorros, S.A. y Banco Español de Crédito, S.A. han apoyado la exclusión de bolsa, con su compromiso de inmovilización de sus participaciones

Al 31 de diciembre de 2012 el patrimonio neto de Metrovacesa, S.A es inferior a la mitad de su capital social por lo que, de acuerdo con el artículo 363.1 e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) la Sociedad se encontraría en causa de disolución.

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

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

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 317 y 363.1 e) del TRLSC es el que se desglosa a continuación:

Miles de euros	
Patrimonio neto de las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. al 31/12/12	256.255
<i>Menos</i>	
Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo	162.356
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/12	418.611
<i>Más, de forma excepcional este ejercicio</i>	
Pérdidas después de impuestos por deterioro por inmovilizado material	275.975
Pérdidas después de impuestos por deterioro por inversiones inmobiliarias	111.882
Pérdidas después de impuestos por deterioro por existencias	136.858
Pérdidas después de impuestos por cartera en sociedades con activos inmobiliarios	223.024
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2012 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 317 y 363.1 e) del TRLSC	1.166.350

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad Dominante no se encuentra en ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 363 de la LSC.

Cabe destacar, que a la fecha de formulación de las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. el RD 10/2008 que permite no computar a efectos del artículo 363 de la LSC las pérdidas derivadas de deterioros de activos inmobiliarios se encuentra prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2013.

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 2012, son los siguientes:



Centro Comercial Tres Aguas
Avda. América, Alcorcón (Madrid).

	Acciones		Total	% del Capital
	Directas	Indirectas		
Grupo Santander	344.529.424	-	344.529.424	34,87%
Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	-	188.417.628	188.417.628	19,07%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	171.347.942	-	171.347.942	17,34%
Banco Sabadell S.A.	122.056.044	-	122.056.044	12,35%
Banco Popular Español S.A.	118.272.856	-	118.272.856	11,97%
Otros accionistas	10.289.357	17.031.100	27.320.457	2,76%
Free Float	15.872.047	-	15.872.047	1,61%
Acciones propias	344.308	-	344.308	0,03%
Total	782.711.978	205.448.728	988.160.706	100%

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

b) Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se incluyen, entre otras:

Reserva legal

De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

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

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

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendía a 20.896 miles de euros en ambos ejercicios, alcanzando así el 1,41% del capital social, en ambos ejercicios.

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 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Sociedad	2012	2011
Miles de euros		
Integración global		
Sociedad Dominante y ajustes de consolidación	1.948.706	1.981.644
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	9.499	10.446
Metroparque, S.A.	107.582	102.215
Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.	1.000	118
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	22.940	21.779
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	14.179	14.556
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	24	(64)
Holding Jaureguizar 2002, S.A.	1.394	1.389
Metropolitana Castellana, S.L.	16.676	16.491
Inmobiliaria Das Avenidas Novas (Nota 2.h)	(2.378)	-
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	(1.028)	(1.077)
Acoghe, S.L.	(749)	(746)
MVC Grundstück GmbH (Nota 2.h)	-	(14.016)
MVC Deutschland GmbH	(890)	(833)
Valnim Edificaciones, S.L. (Nota 2.h)	-	(148)
Promociones Vallebramen, S.L.	(26.372)	(28.027)
Sadorma 2003, S.L.	(8.593)	(8.687)
Global Murex Iberia, S.L.	(15.455)	(15.455)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	618	619
Habitatrix, S.L.	702	(49)
Pentapolitano, S.A.	71.044	71.064
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(30.887)	(18.324)
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U.	(12.516)	(13.429)
Project Maple I BV	(474.876)	(474.846)
MVC Access Tower, GmbH	(25.161)	(27.175)
Vertiarama S.L.	(83.700)	(83.699)
Global Carhuela, S.A.	9.674	(3)

Sociedad	2012	2011
Miles de euros		
Desarrollos Estructurales Vaines, SL	(50.164)	(46.722)
Varitelia Distribuciones, SL	(127.539)	(136.130)
Vailen Management, SL	(19)	(2)
Konigsalle Sociedad Civil	5	6
Jelone Holding BV	(124)	(114)
MCHG Philippen Beheer BV	(196.457)	(195.905)
Metrovacesa France, S.A.S.	(65.952)	1.882
Medea, S.A.	(2.465)	(4.062)
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S.	(34.605)	(19.899)
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	(4)	-
Integración proporcional		
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(610)	(463)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(611)	(464)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(611)	(463)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(612)	(464)
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (Nota 2.h)	-	(2.349)
Inmobiliaria Duque de Avila, S.A. (nota 2.h)	-	1.151
Fonfir I, S.L.	(654)	(654)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	37.076	33.730
Valleverde Promotora Cántabro Leonesa, S.L.	(18)	15
	1.078.069	1.162.836

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 2012 y 2011 es el siguiente:

Sociedad	2012	2011
Miles de euros		
Gecina	246.586	136.213
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (Nota 2.h)	-	279
Caja Castilla - La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(1.296)	(1.211)
Espacios del Norte, S.A. (Nota 2.h)	-	(335)
L'Esplay Valencia, S.L.	67	67
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	8.251	10.886
Valdicsa, S.A.	(1.104)	(1.006)
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	1.801	2.712
Promociones Coto de los Ferranes, S.L.	9.685	12.250
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	14.734	14.265
Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.L.	(3.459)	(3.103)
	275.265	171.017

e) Diferencias de conversión

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

Sociedad	2012	2011
Miles de euros		
Project Maple I, B.V.	427	423
Jelone Holding B.V.	-	20
Mchg Philippen Beheer B.V.	-	(7.587)
	427	(7.144)


Conectados con Virginia



De hoy no pasa... Me voy de compras!! :-)

Ya toca estar a la moda... no?



Bufff... aunque no sé mb x donde empezar... :-)

Tranqui, localiza lo que quieras desde tu móvil



Anda...sí!!?

Descárgate nuestra app




conectados contigo




www.mtec-conectados.com


Campaña de marketing "Conectados Contigo".

Durante el ejercicio 2012 las Sociedades Dependientes Jelone Holding, B.V. y Mchg Philippen, B.V. han procedido a liquidar la práctica totalidad de sus activos y pasivos, por lo que el Grupo ha procedido a traspasar a resultados las diferencias de conversión por dichas sociedades hasta la fecha. Dicho gasto ha sido registrado por el Grupo en el epígrafe de "Diferencias de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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 18.a).

El movimiento del saldo de este epígrafe durante los ejercicios 2012 y 2011 se presenta a continuación:

Sociedad	2012	2011
Miles de euros		
Saldo inicial	(122.911)	(39.123)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(48.943)	(83.788)
Saldo final	(171.854)	(122.911)

Los ajustes en patrimonio por valoración y tipo de derivados son los siguientes (véase Nota 18):

Sociedad	2012	2011
Miles de euros		
Derivados de tipos de interés	(245.506)	(175.587)
Efecto impositivo	73.652	52.676
Reservas netas de impuestos	(171.854)	(122.911)

g) Acciones de la Sociedad Dominante

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2012 y 2011 con acciones de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:



Parque Empresarial Las Tablas
C/ Federico Mompou, Madrid.

	Acciones directas	Miles de euros	% sobre capital (*)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	680.977	23.585	0,07%
Compras	2.391.508	4.399	
Ventas	(2.819.158)	(27.696)	
Saldo al 31 de diciembre de 2011	253.327	288	0,03%
Compras	7.246.212	6.027	
Ventas	(7.155.231)	(6.075)	
Saldo al 31 de diciembre de 2012	344.308	240	0,03%

(*) Sobre el número de acciones en circulación al 31.12.2012 y al 31.12.2011, respectivamente.

El resultado obtenido por las operaciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2012 y 2011 se encuentra registrado dentro del epígrafe "Reservas voluntarias" en el Patrimonio Neto adjunto por importe de 67 y 21.861 miles de euros de pérdidas, respectivamente.

Como consecuencia de la OPA de exclusión promovida por algunos de los accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 13.a), y en cumplimiento con la normativa que rige el Mercado de Valores, la Sociedad ha suspendido el contrato de liquidez que mantenía con Banco Sabadell.

h) Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y el "Resultado atribuible a intereses minoritarios" en el ejercicio 2012 y 2011 se presenta a continuación:

Sociedad	2012		2011	
	Intereses minoritarios	Resultado atribuible a intereses minoritarios	Intereses minoritarios	Resultado atribuible a intereses minoritarios
Miles de euros				
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	33.243	(562)	33.805	1.476
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	-	-	6.639	81
Valnim Edificaciones, S.L.	-	-	90	(9)
Grupo Pegesa	53	-	48	-
Medea, S.A.	4	(5)	11	55
Total	33.300	(567)	40.593	1.603

El movimiento de este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto durante los ejercicios 2012 y 2011 se detalla a continuación:

	31-12-12	31-12-11
Miles de Euros		
Saldo inicial	40.593	38.990
Participación en el resultado	(567)	1.602
Dividendos	(504)	-
Cambios perímetro de consolidación	(6.224)	-
Otras variaciones	2	1
Saldo final	33.300	40.593

La principal variación del ejercicio 2012 corresponde a la compra por parte de las Sociedades dependientes Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.U. y Explotaciones Urbanas Españolas, S.L.U. del 20% restante de la Sociedad La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L., pasando dicha sociedad a ser perteneciente 100% del Grupo Metrovacesa (véase Nota 2.h).

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

	Porcentaje de participación
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	
Grupo de Empresas Alonso, S.L.	30,65%
Juan Benigno Alonso Alarcón y Aurora Mordillo Paniagua	17,34%

17. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Descripción	Para Actas Fiscales	Para Pensiones	Otras Provisiones	Total
Miles de Euros				
Saldo al 1 de enero de 2011	6.186	18	166.489	172.693
Incorporaciones y salidas al perímetro	-	-	(16.707)	(16.707)
Dotaciones	152	-	14.802	14.954
Aplicaciones	(204)	(18)	(25.687)	(25.909)
Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	-	-	(40.000)	(40.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	6.134	-	98.897	105.031
Incorporaciones y salidas al perímetro	-	-	92	92
Dotaciones	76	-	7.596	7.672
Aplicaciones	(804)	-	(4.647)	(5.451)
Traspasos	-	-	(5.257)	(5.257)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	5.406	-	98.681	102.087

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 aun 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:

	2012	2011
Miles de Euros		
Operación Finestrelles	21.000	21.000
Litigios Centros Comerciales	800	3.035
Provisión Patraix	12.868	12.868
Provisión CCM Desarrollo Industrial	1.238	917
Centro Comercial Reus	2.058	-
Otros litigios y Otras provisiones	58.717	61.077
Provisiones para riesgos y gastos	96.681	98.897

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

Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Metrovacesa consideran que las provisiones constituidas son adecuadas para hacer frente a los riesgos probables que pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de materializarse riesgos 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 2012 y 2011 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2011	52.694
Dotaciones	7.270
Aplicaciones	(19.084)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	40.880
Dotaciones	884
Aplicaciones	(21.940)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	19.824

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 posible gasto realizada por la Sociedad y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo. Las principales aplicaciones realizadas por el Grupo durante el ejercicio 2012, corresponden a proyectos en los cuales se han terminado las obras de construcción y sobre los que se han recepcionado la totalidad de las facturas, por importe de 17.827 miles de euros.



Hotel Paseo del Arte
C/ Atocha, Madrid.

18. DEUDA FINANCIERA

a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	31-12-2012	31-12-2011
Miles de euros		
Deuda por intereses	15.255	18.039
Instrumentos de cobertura	278.905	198.355
Gastos de formalización de deudas	(39.200)	(40.110)
Préstamos y pólizas de crédito	101.336	109.375
Préstamos sindicados	2.437.940	2.405.841
Préstamos hipotecarios subrogables	10.787	26.199
Préstamos hipotecarios suelo Inmovilizado	162.313	61.615
Préstamos hipotecarios Existencias	58.810	162.313
Préstamos hipotecarios Inmovilizado	2.182.701	2.183.383
Total deudas con entidades de crédito	4.954.670	4.948.726
Total deuda financiera	5.208.847	5.125.010
Vencimientos previstos		
2012	-	205.545
2013	98.594	32.322
2014	154.035	157.386
2015	204.809	207.656
2016	2.804.500	2.713.224
2017	603.527	643.637
Más de cinco años	1.103.677	1.006.995
Gastos de formalización de deuda	(39.200)	(40.110)
Instrumentos de cobertura	278.905	198.355
Total deuda financiera por vencimiento	5.208.847	5.125.010
Saldos incluidos en pasivo corriente	155.964	265.246
Saldos incluidos en pasivo no corriente	5.052.883	4.859.764

Al 31 de diciembre de 2012 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente (sin incluir instrumentos de cobertura ni gastos de formalización de deuda):

Total Grupo	Límite	Saldo Dispuesto	2013	2014	2015	2016	2017	Más de 5 años
Miles de euros								
Deuda por intereses	-	15.255	15.255	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	108.540	101.336	1.149	-	-	53.187	-	47.000
Préstamos sindicados	2.437.940	2.437.940	-	-	-	1.860.000	-	577.940
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	11.189	10.786	10.786	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios								
Existencias	225.476	58.810	1.441	4.744	773	49.315	784	1.753
Suelo Inmovilizado	162.313	162.313	41.780	-	-	120.533	-	-
Inmovilizado material	2.186.875	2.182.701	28.184	149.291	204.035	721.465	602.743	476.984
5.132.333		4.969.141	98.595	154.035	204.808	2.804.500	603.527	1.103.677

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 2012 y 2011 las sociedades del Grupo tenían préstamos y pólizas de crédito no dispuestas por importe total de 7.204 y 8.156 miles de euros respectivamente. Dicho saldo no dispuesto corresponde, principalmente, a la Sociedad dependiente Paseo Comercial Carlos III, S.A. por importe de 6.700 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2012, el importe de la deuda financiera sin recurso a la Sociedad Dominante, Metrovacesa, S.A. asciende a 643.007 miles de euros, estando repartida entre préstamos bilaterales (479.895 miles de euros) y préstamos hipotecarios de suelo (163.112 miles de euros).

El Grupo mantiene préstamos, al 31 de diciembre de 2012, con entidades de crédito pertenecientes al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) por importe 318.147 miles de euros, los cuales han sido traspasados a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), teniendo dichas entidades financieras acreedoras, 60 días para comunicar dicha transmisión.

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

- Con fecha 1 de agosto de 2011 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, acordó suscribir una ampliación de capital por importe de 1.358.480 miles de euros, de los cuales, 778.500 miles de euros se capitalizaron directamente del préstamo sindicado de la Sociedad a dicha fecha.
- El restante importe vivo del préstamo sindicado quedó distribuido en dos tramos:

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

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo dispuesto del préstamo sindicado asciende a 2.437.940 miles de euros.

La refinanciación del préstamo sindicado, implicó la modificación de los ratios existentes, siendo actualmente los siguientes: el ratio rentas netas sobre costes financieros

con impacto en los recursos líquidos debe ser superior a 1 hasta el año 2014; las rentas netas no podrán ser inferiores al 85% de las rentas estipuladas en el Plan de Negocio; un "valor neto tangible" no inferior a 1.000 miles de euros, siendo el valor neto tangible el resultado de descontar a los fondos propios de la Sociedad Dominante, el coste neto de los activos intangibles y el neto de los impuestos diferidos activos y pasivos; y que el endeudamiento sobre el valor de los activos ("Loan To Value") no podrá ser superior a los siguientes valores en las fechas especificadas:

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

Dichos ratios, que se calculan sobre datos consolidados del Grupo Metrovacesa a excepción del denominado "Valor Neto tangible" que se computa a efectos de cifras individuales de la Sociedad Dominante, se deben informar semestralmente y en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se cumplen al 31 de diciembre de 2012.

En relación con los citados ratios, que se cumplen en su totalidad al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad Dominante ha evaluado su cumplimiento para los siguientes periodos de información (Junio de 2013 y diciembre de 2013). Referido al denominado ratio "valor neto tangible", el resultado del mismo se encuentra afectado de manera significativa por la evolución de las valoraciones de los activos inmobiliarios del Grupo,

así como por el resultado final de posibles desinversiones de activos inmobiliarios contemplados en el presupuesto del ejercicio 2013. En este sentido, la estimación de dichos importes es altamente sensible a la evolución del mercado inmobiliario, por lo que una evolución negativa podría suponer el incumplimiento del mismo.

No obstante lo anterior, el préstamo sindicado contempla mecanismos de solución en caso de incumplimiento de covenants, que pueden ser utilizados hasta en dos ocasiones, y que se refieren a la posibilidad de solicitar aportaciones opcionales a realizar por los accionistas en forma de nuevos fondos propios (incluidos préstamos participativos) con amortización posterior de deuda sindicada, motivo por el que mantiene registrado el citado préstamo conforme a su vencimiento acordado.

El Tramo A del nuevo préstamo sindicado, incluye una restricción mediante la cual, la Sociedad Dominante no podrá repartir dividendos a sus accionistas hasta la completa amortización de dicho préstamo. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha otorgado prenda de primer nivel sobre sus acciones de Gecina, S.A. en favor de dicho Tramo A y prenda sobre las acciones de filiales que operan en el negocio patrimonialista.

El Tramo B se beneficia asimismo de garantías reales sobre la mayor parte de los suelos de la Sociedad Dominante y prenda sobre las acciones de filiales que operan en el negocio de promoción y suelo.

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

Se ha realizado el análisis indicado en la CNIIF 19 concluyéndose que el instrumento de patrimonio correspondiente a la opción de conversión en capital del Tramo B tendría un valor residual poco significativo.

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/IRS). Mediante estas operaciones, el Grupo ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango determinado durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos vigentes.

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

Con fecha 29 de octubre de 2010 la Sociedad Dominante contrató dos IRS con entidades financieras de primer nivel para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre su crédito sindicado. El notional inicial de dichos derivados es de 3.021.224 miles de euros y que progresivamente aumentan su notional hasta los 3.311.721 miles de euros en 2016, y fijan la deuda a un tipo de interés del 2,585% hasta abril de 2016. Estos derivados han sido asignados por la Sociedad

en un 87,23%, quedando el 12,77% del notional pendiente sin cubrir de forma suficientemente eficiente las variaciones de los tipos de interés de los préstamos del Grupo a los que está asignado, por lo que dicho porcentaje ha sido considerado como ineficaz. El gasto financiero registrado por la Sociedad Dominante en la cuenta de resultados consolidada adjunta durante el ejercicio 2012 por este concepto ha ascendido a 10.650 miles de euros (22.765 miles de euros durante el ejercicio 2011).

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

Tipo de Operación	Fecha de Finalización	2013	2014	2015	2016	2017	Más de 5 años
Interest Rate Swap	ago-13	45.103	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	dic-13	65.205	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ene-15	89.328	83.889	-	-	-	-
Interest Rate Swap	ene-16	59.000	59.000	59.000	59.000	-	-
Interest Rate Swap	abr-16	1.622.152	1.655.282	1.655.861	1.655.861	-	-
Interest Rate Swap	ago-16	1.333.157	1.360.385	1.360.861	1.360.861	-	-
Interest Rate Swap	ago-16	288.995	294.897	295.000	295.000	-	-
Interest Rate Swap	dic-18	19.382	18.278	17.068	15.746	14.306	13.522
Total		3.522.322	3.471.731	3.387.790	3.386.486	14.306	13.522

Todos los instrumentos de cobertura relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y suponen fijar la deuda cubierta en una banda media situada entre el 2,5% y el 4,9% para el ejercicio 2012.

El gasto financiero neto procedente de las operaciones con derivados y registrado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 73.871 y 63.086 miles de euros, respectivamente.

El valor razonable de las permutas financieras del grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se estima en 289.099 y 204.715 miles de euros negativos, respectivamente, que incluye 5.194 y 6.360 miles de euros consecuencia de las liquidaciones devengadas y no abonadas a cierre de ejercicio,

respectivamente, así como la valoración del 12,77% del derivado considerado ineficaz, por importe de 33.414 y 22.765 miles de euros, respectivamente.

19. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

	2012		2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Miles de Euros				
Fianzas y depósitos recibidos	26.976		29.506	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	7.003	-	12.139
Otras deudas	24.070	4.453	25.880	5.173
Ingresos diferidos	102	8.758	58	9.031
Total bruto	51.148	20.214	55.444	26.343

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

El epígrafe de "Ingresos diferidos" al 31 de diciembre de 2012 y 2011 recoge, fundamentalmente, el margen obtenido en la venta realizada en el ejercicio 2011 de los terrenos de Palmas Altas, ubicados en Sevilla por importe de 8.758 miles de euros en ambos ejercicios (véase Nota 14). El Grupo ha diferido dicho margen, que irá imputándose a resultados a medida que se vaya cobrando el importe de la venta a medida que se vayan ejecutando las obras de urbanización de dichos suelos.



Parque Empresarial Alvento
Vía de los Poblados, Madrid.

20. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2012	2011
Miles de Euros		
Proveedores	33.392	44.971
Proveedores efectos a pagar	6.873	9.935
Anticipos de clientes (Nota 13)	10.038	11.987
	50.303	66.893

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos. El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	76.642	77%	334.395	94%
Resto	22.735	23%	21.324	6%
Total pagos del ejercicio	99.377	100%	355.719	100%
PMPE (días) de pagos	32		34	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	15.209	38%	17.927	33%



Centro Comercial Arenas de Barcelona
Gran Vía de les Corts Catalanes, (Barcelona).



Centro Comercial Artea
C/ Barrio Peruri, Leioa (Vizcaya).

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas de "Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación. Por tanto, dicha partida incluye los pagos por retención de garantías, los cuales se liquidan en un periodo superior al legal para garantizar la recepción de la obra en los plazos y calidades inicialmente pactados con el proveedor.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 días.

El Grupo considera que cumple rigurosamente con el plazo máximo legal, si bien como consecuencia del proceso de validación informática de determinados pagos, el resultado anterior presenta importes que han excedido el plazo.

21. 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 (TRIS).

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2012 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 12/2012, de 30 de marzo, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad. No obstante, el Gobierno ha anunciado la presentación de un proyecto de Ley que introducirá cambios en la normativa del Impuesto sobre Sociedades. Por este motivo, si como consecuencia de la aprobación parlamentaria de dicho proyecto de Ley se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presenten con posterioridad a dicha aprobación.

b) Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Al 31 de diciembre de 2012 quedan abiertos a inspección en Metrovacesa, S.A. los ejercicios 2009 a 2012 para todos los impuestos que le son de aplicación, excepto, por el impuesto sobre sociedades, que se encuentra abierto desde el ejercicio 2008.

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 2012, el resto de sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen abiertos a inspección por las Autoridades Fiscales los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

c) Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	2012				2011			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Miles de Euros								
Pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA	-	5.214	-	4.312	-	4.352	-	8.065
Créditos fiscales	358.207	-	-	-	417.159	-	-	-
Impuesto anticipado por coberturas	73.300	-	-	-	52.344	-	-	-
Impuesto anticipado	135.962	-	-	-	104.002	-	-	-
Hacienda Pública deudora/ acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	3.580	-	1.175	-	-	-	2.275
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	-	462	-	-	-	660
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	64	-	-	-	697	-	-
Hacienda Pública acreedora por diversos conceptos	-	-	-	38	-	-	-	85
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	195	-	-	-	222
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	426.147	-	-	-	464.364	-
	567.469	8.858	426.147	6.181	573.505	5.049	464.364	11.307

d) Conciliación de los resultados contable y fiscal

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

	2012	2011
Miles de Euros		
Resultado antes de impuestos	(282.164)	(181.497)
Diferencias permanentes	4.690	(101.830)
Base ajustada	(277.474)	(283.327)
Cuota	83.242	84.998
Otros ajustes regularización Impuestos diferidos	(29.648)	-
Créditos fiscales no activados por el Grupo	(41.326)	(46.570)
Ingreso por impuesto de sociedades	12.268	38.428

El detalle de las bases imponibles cuyos créditos fiscales no han resultado registrados al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas		
Ejercicio 2008	71.606	2026
Ejercicio 2009	126.322	2027
Ejercicio 2011	60.117	2029
Ejercicio 2012	41.326	2030

El detalle de las bases imponibles registradas al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas		
Ejercicio 2008	319.639	2026
Ejercicio 2009	438.805	2027
Ejercicio 2010	286.219	2028
Ejercicio 2011	35.040	2029

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	1.071
2002	1.489
2003	1.489
2004	1.489
2005	1.489
2006	1.489
2007	1.489
2008	1.763
2009	1.378
2010	1.378
2011	1.325
2012	1.414
Total	18.938

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.



Centro Comercial Thader
Avda. Juan de Borbón, Murcia.

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 2012 y 2011 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	2012	2011
Miles de Euros		
Pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	60.606	63.422
Pérdidas por deterioro de existencias	13.927	13.927
Gastos financieros no deducibles	46.905	-
Activación de bases imponibles negativas	358.207	417.159
Valoración de derivados a mercado	73.300	52.344
Otros	14.524	26.653
Total	567.469	573.505

Impuestos Diferidos Acreedores con Origen en	2012	2011
Miles de Euros		
Plusvalías de fusión	3.508	3.620
Diferimiento por reinversión	9.581	10.005
Plusvalías asignadas a activos	412.393	450.110
Otros	665	629
Total	426.147	464.364



Parque Empresarial Via Norte
C/ Quintanavides, Madrid.

Los activos por impuesto diferido indicado anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

En cualquier caso, dada la existencia de plusvalías significativas entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo y su valor a efectos fiscales, que generan impuestos diferidos de pasivo por importe relevante (426.147 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) el grupo no estima problemas en la recuperación de los impuestos diferidos activos reconocidos. No obstante lo anterior, en el ejercicio 2012, de acuerdo con un criterio de prudencia, el Grupo no ha reconocido los créditos fiscales devengados durante dicho ejercicio.

Como se ha comentado anteriormente, los Impuestos diferidos se corresponden principalmente, al 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 2012 y 2011 de 412.393 y 450.110 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	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Miles de Euros		
Saldo al 1 de enero de 2011	521.736	484.020
Variación por pérdidas por deterioro de activos materiales e inmateriales	18.937	-
Regularización traspaso	-	-
Ajuste de resultados	(4.258)	-
Variación por diferimiento por reinversión	-	(398)
Variación por ajuste de fondo de comercio	-	-
Variación por amortización acelerada	(2.820)	37
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	6.080	(18.655)
Variación de otras provisiones	-	-
Activación de Bases Imponibles Negativas	(5.091)	-
Variación por ajustes IAS	-	-
Valoración de derivados a mercado	36.051	-
Otros	2.870	(640)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	573.505	464.364
Variación por pérdidas por deterioro de activos financieros no corrientes	(2.817)	-
Ajuste de resultados	-	-
Variación por diferimiento por reinversión	-	(424)
Variación por ajuste de fondo de comercio	-	-
Variación por amortización acelerada	(500)	37
Variación por plusvalías asignadas a activos en el proceso de consolidación y por revalorización	(8.605)	(37.717)
Variación de otras provisiones	-	-
Reversión de Bases Imponibles Negativas	(58.953)	-
Activación de gastos financieros no deducibles	46.905	-
Valoración de derivados a mercado	20.956	-
Otros	(3.022)	(112)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	567.469	426.147

Los principales movimientos del ejercicio 2012 se detallan a continuación:

Durante el ejercicio 2012 el Grupo de consolidación fiscal se ha registrado el impuesto anticipado correspondiente a la no deducibilidad de la totalidad de los gastos financieros devengados durante el ejercicio 2012, por importe de 46.905 miles de euros.

La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, ha procedido a revertirse créditos fiscales por importe de 58.953 miles de euros, con el objetivo de netear el efecto de aquellos impuestos anticipados generados durante el ejercicio 2012.

Las principales bajas en el epígrafe de "Pasivos por impuesto diferidos" corresponden a la pérdida de valor de aquellos activos inmobiliarios que fueron revalorizados en aplicación del método del valor razonable estipulado en la NIC 40.

Los activos por impuesto diferido indicado anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

22. PLANES POR RETIRO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen planes de retiro en ninguna de las empresas del Grupo Metrovacesa. 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 los ejercicios 2012 y 2011 es poco significativo.

23. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

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

	2012	2011
Miles de Euros		
Por impugnaciones para Impuestos y Tributos	11.073	13.162
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	1.360	1.957
Por compra de suelos	2.082	2.082
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	30.596	24.200
Por garantías a empresas del Grupo	86	76
Total	45.197	41.477

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

24. 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:

¿Necesitas plaza de Parking?

Reserva y confirma online tu plaza de Parking

Descárgate nuestra app

conectados contigo

www.mtec-conectados.com

METROVACESA conectados contigo

Campaña de marketing "Conectados Contigo".

	2012				2011			
	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
Miles de Euros								
Alemania	-	-	1.975	324	-	-	2.715	233
Andalucía	168	13.344	2.087	227	24.682	13.386	2.206	292
Baleares	-	900	-	-	-	-	-	-
Canarias	-	-	1.533	-	-	-	1.196	-
Castilla la Mancha	368	-	5.394	-	1.075	887	5.548	259
Castilla y León	-	-	-	322	-	706	-	228
Cataluña	-	3.122	27.811	193	-	76	24.582	608
Francia	-	-	1.567	809	-	-	502	858
Levante	-	10.687	11.862	184	-	16.454	12.079	915
Madrid	-	3.379	100.375	3.509	5.858	11.366	100.644	2.645
Murcia	-	-	7.122	18	-	-	7.869	-
País Vasco	-	-	9.941	12	-	-	9.719	-
Portugal	-	-	463	72	-	-	658	74
Total	536	31.432	170.130	5.670	31.615	42.875	167.718	6.112

El Grupo ha cerrado los ejercicios 2012 y 2011 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 31.432 y 42.875 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 10.326 y 8.240 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13).

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

	2012	2011
Miles de euros		
Menos de un año	144.698	156.306
Entre uno y cinco años	428.511	444.878
Más de cinco años	179.970	212.505
	753.179	813.689

(*) 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:

	Venta de Promociones Inmobiliarias		Alquileres de Patrimonio en Renta		Ventas de Suelo		Servicios y Otros		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Miles de Euros										
Coste de ventas	44.534	51.456	19.076	21.198	(3.562)	31.594	2.550	2.438	62.598	106.686
Aprovisionamientos	3.868	5.307	91	172	1.215	104	-	-	5.210	5.583
Variación de existencias	37.198	48.845	-	-	1.015	30.758	-	-	38.214	79.603
Provisiones depreciación aplicadas	5.141	-	-	-	-	-	-	-	5.141	-
Gastos de personal	-	-	765	577	-	-	-	-	765	577
Servicios exteriores:	-	-	37.115	38.108	-	3	146	92	37.262	38.203
Reparac., conservación y					-		-		-	
Mantenimiento	-	-	30.126	31.016	-	-	74	46	30.200	31.062
Servicios prof. independientes	-	-	372	505	-	3	-	-	372	508
Primas de seguros	-	-	400	566	-	-	-	-	400	566
Suministros	-	-	4.823	4.682	-	-	72	46	4.894	4.728
Publicidad y comercialización	-	-	1.372	1.321	-	-	-	-	1.372	1.321
Otros servicios	-	-	24	18	-	-	-	-	24	18
Tributos	-	-	15.748	14.895	-	-	-	-	15.748	14.895
Otros gastos de gestión corriente	119	19	480	1.595	-	727	2.404	2.346	3.002	4.687
Variación de provisiones tráfico	(1.574)	(1)	-	-	(5.829)	2	-	-	(7.402)	1
Repercusión a arrendatarios	-	-	(35.123)	(34.149)	-	-	-	-	(35.123)	(34.149)
Prestación de servicios e										
Ingresos accesorios	(219)	(2.714)	-	-	-	-	-	-	(219)	(2.714)

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	2012	2011
Miles de Euros		
Sueldos, salarios y asimilados	10.943	14.032
Indemnizaciones	37	120
Seguridad Social	1.733	1.993
Otros gastos sociales	958	1.031
Total	13.671	17.176

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2012 y 2011 ha sido de 188 y 214 personas respectivamente, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 158 y 182 respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	31/12/2012			31/12/2011		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	4	9	13	6	18	24
Jefes y Técnicos	44	62	106	53	71	124
Administrativos y comerciales	38	16	54	37	21	58
Oficios varios y subalternos	3	3	6	3	5	8
Total	89	90	179	99	115	214

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2012 el Grupo ha empleado a 5 trabajadores con una minusvalía superior al 33%.

d) Servicios exteriores

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

	2012	2011
Miles de Euros		
Arrendamientos y cánones	766	884
Servicios profesionales independientes	7.671	9.631
Primas de seguros	1.049	911
Publicidad y comercialización	494	463
Suministros	460	485
Otros servicios exteriores	2.381	5.395
Total	12.821	17.769

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	2012	2011
Miles de euros		
Entidades asociadas		
Grupo Gecina	60.389	110.371
Espacios del Norte, S.A.	(9)	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(907)	(2.635)
L'Esplay Valencia, S.A.	(1)	-
Valdicsa, S.A.	17	(98)
Grupo Asturcontinental	(1.074)	(911)



Parque Empresarial Alvento
Vía de los Poblados, Madrid.

Sociedad	2012	2011
Miles de euros		
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(320)	(85)
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	(460)	(2.565)
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	(313)	469
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(651)	(356)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(2)	(1)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	-	(2.359)
Total	56.669	101.830

f) Ingresos y gastos financieros

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

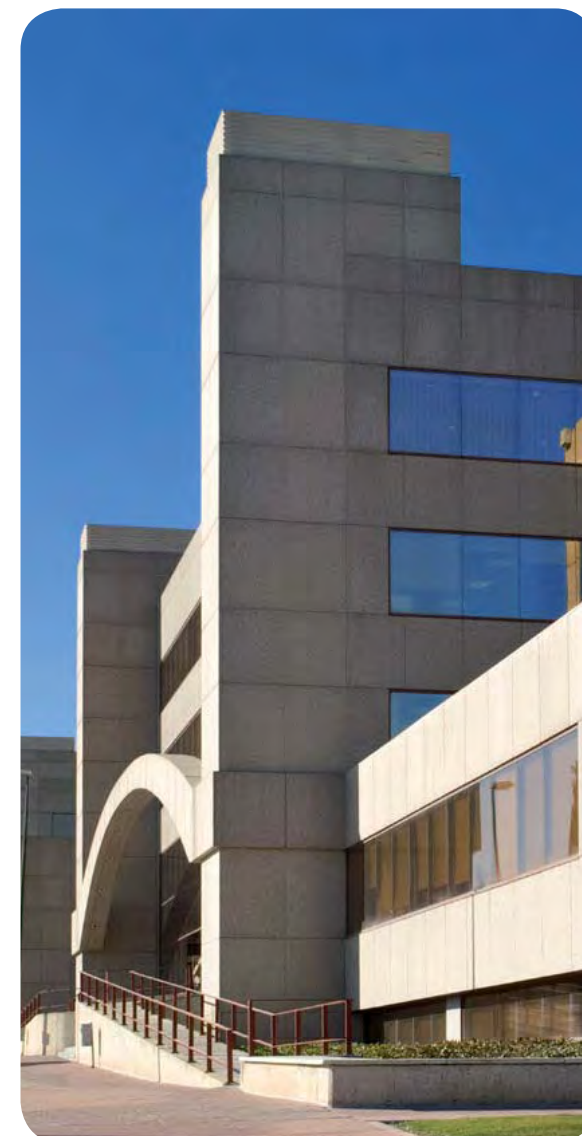
	2012	2011
Miles de Euros		
Ingresos financieros		
Intereses de inversiones financieras	1.351	3.140
Diferencias de cambio positivas	-	151
	1.351	3.291
Gastos financieros		
Intereses de préstamos y otros	(148.148)	(176.283)
Intereses de derivados financieros	(73.871)	(63.087)
Gastos financieros capitalizados	178	8.453
Diferencias de cambio negativos	(7.599)	-
	(229.440)	(230.917)
Resultado financiero	(228.089)	(227.626)

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 7.312 y 12.945 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente.

Asimismo existen 73.871 y 63.087 miles de euros por liquidación de instrumentos financieros, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2012 y 2011 ha sido la siguiente:



Edificio Avenida de Europa
Avda. de Europa, Madrid.

	2012			2011		
	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Miles de euros						
Integración global						
Metrovacesa, S.A.	(246.727)	-	(246.727)	(157.372)	-	(157.372)
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	1.170	-	1.170	(3.019)	-	(3.019)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	(306)	-	(306)	(174)	-	(174)
Metroparque, S.A.	5.353	-	5.353	5.411	-	5.411
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(190)	-	(190)	88	-	88
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	4	-	4	5	-	5
Valnim Edificaciones, S.L.	-	-	-	(17)	(9)	(26)
Acoghe, S.L.	(20)	-	(20)	(635)	-	(635)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	(1.379)	(562)	(1.941)	2.893	1.476	4.369
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	32	-	32	(6)	-	(6)
Metropolitana Castellana, S.L.	(347)	-	(347)	185	-	185
Metrovacesa Grundstück GmbH	-	-	-	(121)	-	(121)
Metrovacesa Deutschland GmbH	(36)	-	(36)	(43)	-	(43)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	2.380	-	2.380	377	81	458
Sadorma 2003, S.L.	(1.534)	-	(1.534)	94	-	94
Global Murex Iberia, S.L.	(1)	-	(1)	(87)	-	(87)
Habitatrix, S.L.	(97)	-	(97)	726	-	726
Pentapolitano, S.A.	(3)	-	(3)	(19)	-	(19)
Metrovacesa alquileres urbanos, S.L.	978	-	978	913	-	913
Project Maple I BV	(24)	-	(24)	(27)	-	(27)
Metrovacesa Access Tower GmbH	(7.905)	-	(7.905)	2.013	-	2.013
Vertiarama, S.L.	(34)	-	(34)	(2)	-	(2)
Global Carihuela, S.A.	(4.001)	-	(4.001)	10.261	-	10.261
Desarrollos Estructurales Vaines, SL	(2.921)	-	(2.921)	(3.442)	-	(3.442)
Varitelia Distribuciones, SL	(10.227)	-	(10.227)	7.614	-	7.614

	2012			2011		
	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Miles de euros						
Vailen Management, S.L.	(2)	-	(2)	(5)	-	(5)
Promociones Vallebramen, S.L.	(17.380)	-	(17.380)	1.656	-	1.656
Jelone Holding BV	27	-	27	(8)	-	(8)
MCHG Philippen Beheer BV	(29.750)	-	(29.750)	513	-	513
Metrovacesa France	13.237	-	13.237	(67.381)	-	(67.381)
Medea, S.A.	(162)	(5)	(167)	141	55	196
Metrovacesa Méditerranée, S.A.S.	(10.169)	-	(10.169)	(13.888)	-	(13.888)
Atlantys Espacios Comerciales, S.L.	(2)	-	(2)	(32)	-	(32)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(14.417)	-	(14.417)	(35.018)	-	(35.018)
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	(9)	-	(9)	(4)	-	(4)
Integración proporcional						
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(29)	-	(29)	(20)	-	(20)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	-	-	-	(299)	-	(299)
Grupo Pegesa	(1.664)	-	(1.664)	3.008	-	3.008
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	24	-	24	(35)	-	(35)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	1	-	1	(150)	-	(150)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	2	-	2	(149)	-	(149)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	2	-	2	(149)	-	(149)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	2	-	2	(149)	-	(149)
Puesta en equivalencia						
Espacios del Norte, S.A.	(9)	-	(9)	-	-	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(907)	-	(907)	(2.635)	-	-
L'Esplay Valencia, S.A.	(1)	-	(1)	-	-	-
Valdicsa, S.A.	17	-	17	(98)	-	(98)
Grupo Asturcontinental	(1.074)	-	(1.074)	(912)	-	(912)
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	(320)	-	(320)	(85)	-	(85)

	2012			2011		
	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Miles de euros						
Grupo Promociones Coto de los Ferranes	(460)	-	(460)	(2.565)	-	(2.565)
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	(313)	-	(313)	469	-	469
Inmobiliaria Margen derecha, S.L.	(651)	-	(651)	(356)	-	(356)
Promotora Residencial Gran Europa, S.L. (Grupo Pegesa)	(2)	-	(2)	(1)	-	(1)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	-	-	-	(2.359)	-	(2.359)
Grupo Gecina	60.389	-	60.389	110.373	-	110.373
Total	(269.329)	(567)	(269.896)	(144.672)	1.603	(143.069)



Parque Empresarial 22@
C/ Llull entre Bac de Roda y Fluvià, Barcelona.

h) Otras ganancias y pérdidas

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

	2012	2011
Miles de euros		
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (Nota 2.h)	-	(15.869)
Venta de Metropark Aparcamientos, S.A.	-	(635)
Anticipos Grande Armeé (Nota 9)	-	(5.785)
Deterioro crédito Valdicsa, S.A.	(1.335)	-
Resiter Integral, S.A.	-	-
Otros	(1.402)	(3.574)
Total	(2.737)	(25.863)

i) Pérdidas netas por deterioro

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

	2012	2011
Miles de euros		
Deterioro de inmovilizado intangible (Nota 7)	(14.170)	7.237
Deterioro del inmovilizado material (Nota 8)	43	(85)
Total	(14.127)	7.152

j) Variación de las provisiones de tráfico

	2012	2011
Miles de euros		
Pérdidas por deterioro de existencias (Nota 13)	(41.822)	(20.482)
Provisión para riesgos y gastos (Nota 17)	(2.949)	10.885
Provisión para insolvencias	(1.130)	950
Otras provisiones	1.377	562
Total variación de las provisiones de tráfico	(44.524)	(8.085)

25. 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 los ejercicios 2012 y 2011, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

Conectados con Jaime

Después del cine me apetece una cenita :-)

Hay muchos restaurantes para elegir

Puedo echarles un vistazo???

Claro! y reservar

Me podéis pasar los tel.?

Descárgate nuestra app

conectados contigo

El Saler
CENTRO COMERCIAL

conectados contigo

www.mtec-conectados.com

Mtec

Campaña de marketing "Conectados Contigo".

Ejercicio 2012

Gastos e Ingresos	31-12-2012				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo (b)	Otras Partes Vinculadas	Total
Miles de Euros					
Gastos					
Gastos financieros (a)	47.406	-	10.133	-	57.539
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	34	-	-	-	34
Recepción de servicios	42	-	-	-	42
Compra de bienes (terminados o en curso)	5.268	-	-	-	5.268
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros gastos	-	5.234	97	-	5.331
	52.750	5.234	10.230	-	68.214
Ingresos					
Ingresos financieros	716	-	112	-	828
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.126	5	68	-	5.199
Prestación de servicios	-	-	-	-	-
Venta de bienes (terminados o en curso)	100	-	-	-	100
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	2.890	-	33	-	2.923
	8.832	5	213	-	9.050

(a) Gastos financieros devengados como consecuencia de la financiación otorgada por accionistas significativos.
(b) Incluye saldos y transacciones con Sociedades del Grupo, multigrupo y asociadas de la Sociedad dependiente.

Otras Transacciones	31-12-2012				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo (b)	Otras Partes Vinculadas	Total
Miles de Euros					
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	27.513	11	-	-	27.524
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	2.321	-	2.321
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestataria) (a)	587.038	-	222.904	-	809.942
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	-	-
Garantías y avales prestados	543.861	-	222.904	-	766.765
Garantías y avales recibidos	26.893	-	3.936	-	30.829
Compromisos adquiridos (b)	159.411	-	9.208	-	168.619
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

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

(b) Valor de mercado en instrumentos financieros derivados contratados con bancos accionistas.

(c) Incluye saldos y transacciones con Sociedades del Grupo, multigrupo y asociadas de la Sociedad dependiente.

Ejercicio 2011

Gastos e Ingresos	31-12-2012				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo (b)	Otras Partes Vinculadas	Total
Miles de Euros					
Gastos					
Gastos financieros (a)	39.030	-	29.284	-	68.314
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	12	-	1	-	13
Recepción de servicios	126	-	-	-	126
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	-	4.583	237	-	4.820
	39.168	4.583	29.522	-	73.273
Ingresos					
Ingresos financieros	94	-	576	-	670
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	5.486	-	79	-	5.565
Prestación de servicios	150	-	-	-	150
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	724	-	-	724
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	45	-	45
	5.730	724	700	-	7.154

a) Gastos financieros devengados como consecuencia de la financiación otorgada por accionistas significativos.

Otras Transacciones	31-12-2012				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo (b)	Otras Partes Vinculadas	Total
Miles de Euros					
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos					
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	5.209	23	-	-	5.232
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario) (a)	1.785.567		224.399	-	2.009.966
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	1.348.480	-	-	-	1.348.480
Garantías y avales prestados	394.276	-	224.299	-	618.575
Garantías y avales recibidos	27.101	-	7.346	-	34.447
Compromisos adquiridos (b)	125.437	-	7.516	-	132.953
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

(a) Incluye préstamos con entidades bancarias accionistas y subrogación hipotecaria, así como préstamos de entidades bancarias capitalizados en ampliación de capital

(b) Valor de mercado en instrumentos financieros derivados contratados con bancos accionistas.

26. 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 230 de la Ley de Sociedades de Capital se señalan

a continuación las participaciones relevantes de los Miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad Dominante como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades ejercen.

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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Antonio Béjar				
Juan Manuel Delibes Liniers	Banco Español de Crédito, S.A.		Consejero	
	Santander Seguros		Consejero	
	Banco Español de Crédito, S.A.		Director General	
José María Fernández Conquero	Popular Bolsa S.A.	-	Consejero	-
	Popular de Mediaciones S.A.	-	Consejero	-
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	GED Real Estate Eastern Investments, S.A.	52,17%		
	Realia Business, S.A.	27,67%	Consejero	
	Reser, Subastas y Servicios Inmobiliarios, S.A.	55%		
	Tasaciones Madrid, S.A.	100%		
	Intermediación y Patrimonios, S.L.	100%		
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Intermediación y Patrimonios, S.L.)	99,99%		
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Realia Business, S.A.)	27,65%		
	Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (Global Vía Infraestructuras, S.A.)	50%		
Alberto Peña Pesqueira	-	-	-	-
Vitalino Nafría Aznar	-	-	-	-
Ignacio Moreno	Telefonica, S.A.	-	Consejero	
	N+I Capital Privado SGEFR, S.A.	-	Consejero Delegado	
Eduardo Paraja Quirós	Prosegur Compañía de Seguridad, S.A.		Consejero	

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la sociedad objeto	% Participación	Cargo o funciones	Comentarios
Sixto Jiménez Muniain	Gecina	0,0001% Directa	Vocal dominical	
			Miembro Comité Auditoría y Comisión Estratégica.	
	Innoliva, S.A.		Consejero	
	Argenol		Consejero	
	Tuttipasta		Presidente	
Remigio Iglesias Surribas	Riberebro		Consejero	
	Reintegra, S.A.	-	Consejero	
	Banco Santander; S.A.	-	Director Gral. Adjunto	
Juan Jiménez Delgado	Solvía Gestio Inmobiliaria, S.L.U.		Consejero	
	Solvía development, S.L.U.		Consejero	
	Solvía estate S.L.U.		Consejero	
	Solvía hotels S.L.U.		Consejero	
	Solvía housing S.L.U.		Consejero	
	Solvía properties S.L.U.		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 Dominante ascendió a 1.779 miles de euros (1.908 miles de euros en 2011), según el siguiente detalle:

	2012	2011
Miles de Euros		
Retribución fija y variable	1.083	1.150
Atenciones Estatutarias	613	687
Indemnizaciones	-	-
Dietas	50	41
Otros	34	30
Total	1.780	1.908



Parque Empresarial J.M. Churruga
C/ Beatriz de Bobadilla, Madrid.

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de las cantidades anteriormente reseñadas es el siguiente:

Consejero	Tipo	Miles de euros	
		2012	2011
Retribución de los Consejeros en su condición de Consejero			
Vitalino Nafría Aznar - Ignacio Moreno	Presidente – Otros externos	426	500
Eduardo Paraja Quirós	Consejero delegado	50	50
Sixto Jiménez Muniaín	Independiente	120	117
Alberto Peña Pesqueira	Independiente	66	61
José María Fernández Conquero	Dominical	-	-
Juan Manuel Delibes Liniers	Dominical	-	-
Antonio José Béjar González	Dominical	-	-
Juan Jiménez Delgado	Dominical	-	-
Remigio Iglesias Surribas	Dominical	-	-
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	Dominical	-	-
Retribución de Consejeros Ejecutivos en su condición de Directivos			
Eduardo Paraja Quirós	Director General	1.109	1.171
Prima del seguro de accidente de Consejeros		8	9
Total		1.779	1.908

El importe total en Primas de los Seguros de vida y accidentes satisfechos por la Sociedad respecto de los miembros de Consejo de Administración asciende en los ejercicios 2012 y 2011 a 21 y 20 miles de euros respectivamente. La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos.

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

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 2012 y 2011 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de euros									
		2012					2011				
		Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total	Retribuciones Salariales			Otras Retribuciones	Total
		Fijas	Variable	Total			Fijas	Variables	Total		
2012	2011										
6	8	1.494	324	1.818	1.636	3.454	1.964	609	2.573	102	2.675

El epígrafe de "Otras Retribuciones" del ejercicio 2012 incluye 1.556 miles de euros satisfechos por la Sociedad Dominante a la Alta Dirección en concepto de indemnizaciones.

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 2012 y 2011 a 17 y 23 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de la Alta Dirección adicionales a las del resto de empleados (véase Nota 4-m). El importe de las aportaciones de la empresa al Plan de Pensiones para altos directivos en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido de 17 y 23 miles de euros respectivamente.

La Sociedad tiene un plan de retribución variable a largo plazo, aprobado por el Consejo de Administración, en favor del Consejero Delegado y los ejecutivos y miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante que él designe. El plan consiste en un bono a largo plazo devengado durante tres años, sujeto a la permanencia en el Grupo y a la consecución de determinados objetivos estratégicos, siendo la fecha de referencia a efectos de acreditar el cumplimiento de objetivos, en su caso, el 31 de diciembre de 2012 y el importe total máximo posible de 13 millones de euros. No obstante, llegada la fecha anterior, y no habiéndose acreditado el cumplimiento de los objetivos, el plan debe entenderse extinguido sin que haya supuesto desembolso alguno para la Sociedad.

Por último, con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de

Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad o de su Grupo, en Metrovacesa, S.A. hay establecidas cláusulas de blindaje en cinco contratos relativas a determinados supuestos en caso de despido, que suponen un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 3.889 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

27. RETRIBUCIÓN A LOS AUDITORES

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011 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:

Ejercicio 2012

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal Deloitte, S.L.	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	428	27
Otros servicios de Verificación	120	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	548	27
Otros Servicios	192	218
Servicios de asesoramiento fiscal	68	-
Total Servicios Profesionales	260	218
Total Servicios	808	245

Ejercicio 2011

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal Deloitte, S.L.	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	398	49
Otros servicios de Verificación	35	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	433	49
Servicios de asesoramiento fiscal	68	-
Otros Servicios	34	2.175
Total Servicios Profesionales	102	2.175
Total Servicios	535	2.224

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

28. 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.

29. EXPOSICIÓN AL RIESGO

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

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada en el presente año por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente (alquileres, fundamentalmente oficinas, centros comerciales y hoteles).

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 18, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas

beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 15 y 16, respectivamente.

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

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

El Grupo Metrovacesa distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

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

Riesgo de mercado

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgos de inflación: se refiere al impacto que puede registrar la cuenta de resultados en su epígrafe de ingresos por rentas como consecuencia de una variación de la tasa de inflación a la que están indexadas gran parte de esta línea de ingresos.

3. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar.
4. Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias las variaciones en el tipo de cambio.

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

El Grupo 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 2012 asciende a 7.204 miles de euros (8.156 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

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

Durante el ejercicio 2012 ha continuado el deterioro del mercado inmobiliario residencial. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial la profundización de la crisis financiera nacional, 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 2013. La Sociedad entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y el cambio en el perfil de riesgo que puedan percibir sus financiadores motivados por la reestructuración financiera abordada en 2011 y por la actual estructura accionarial de la Sociedad permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el futuro.

La posición de tesorería disponible del Grupo al 31 de diciembre de 2012 asciende a 46.048 miles de euros, disponiendo de líneas de crédito no dispuestas por importe 414 miles de euros, resultando una liquidez total de 46.462 miles de euros. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando, la generación de caja procedente de los alquileres de los activos patrimoniales del Grupo, así como el cobro del dividendo de Gecina, hacen que los Administradores de la

Sociedad confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja, principalmente motivadas por los gastos financieros que se desprenden del alto endeudamiento que aun soporta la Sociedad.

En caso de que existiesen tensiones de tesorería no previstas, la Sociedad pondría en marcha desinversiones tanto de activos patrimoniales como residenciales, y llevaría a cabo medidas de gestión de tesorería temporales como la elección de pago de intereses, evitando de esta forma posibles estrecheces de liquidez y garantizando la continuidad de la Sociedad.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2013 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo al ejercicio permiten concluir que, después de la reestructuración financiera realizada en el ejercicio 2011, el grupo Metrovacesa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. Asimismo dicho presupuesto contempla el mantenimiento de los vencimientos de la deuda sindicada conforme al calendario original (véase Nota 18). En este sentido las previsiones actuales del Grupo generan flujos positivos de explotación que junto con la caja existente cubren los flujos financieros negativos previstos, no contemplando hipótesis de evolución de mercado superiores a las del ejercicio 2012.

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 y tener visibilidad de la salida de caja que supondrán los pagos por intereses de la deuda evitando así posibles tensiones de tesorería por subidas inesperadas de los tipos de interés. Estos objetivos se tratan de alcanzar 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 18, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales de las financiaciones existentes al 31 de diciembre de 2012 y la cartera de instrumentos derivados de cobertura existente a la misma fecha, una subida de la curva de tipos de interés de 100 puntos básicos tendría un impacto negativo de 4.921 miles de euros en el resultado del ejercicio 2012 antes de impuestos, sin considerar ningún impacto en la valoración de mercado de los activos. Por el contrario, un descenso de la curva de tipos de interés de 100 puntos básicos, tendría un impacto positivo de importe similar.

Riesgo de crédito

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la

concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y prácticamente todos los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

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

Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo Metrovacesa no tiene una exposición significativa por riesgo de tipo de cambio.

30. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 29 de enero de 2013 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la exclusión de negociación en las Bolsas Españolas de las acciones de Metrovacesa, S.A.. Los accionistas ofertantes Banco Santander, S.A.; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Popular Español, S.A. han presentado solicitud de autorización frente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para la formulación de la Oferta Pública de Adquisición según lo estipulado el artículo 17 del RD 1066/2007 de 27 de julio, encontrándose, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, pendiente de aprobación.

Con fecha 22 de febrero de 2013 en base a lo estipulado en la Disposición adicional tercera del RD 3/2013, ha sido aprobado la prórroga de lo estipulado en el RD 10/2008 por lo que a efectos del cálculo de la causa de disolución no computarán las pérdidas por deterioro de los activos inmobiliarios para todos aquellos ejercicios sociales finalizados hasta el 31 de diciembre de 2013.

ANEXO I

Perímetro de consolidación

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31-12-2012 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2012	2011			
Grupo o multigrupo							
Centros Comerciales							
Centros Comerc. Metrop., S.A. (CCM) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	61	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Metroparque, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	52.212	Metrovacesa/ Euesa	Deloitte, S.L.
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	50%	50%	22.805	CCM	ACR
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	80%	18.815	CCM/Euesa	Deloitte, S.L.
Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	C. Comercial	100%	100%	1.000	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Construcción y venta							
Fonfir I, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	100	Metrovacesa	
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	100%	50%	2.735	Metrovacesa	PKF & Asociados SROC
Inmobiliária Duque D'Ávila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	-	50%	-	Metrovacesa	Pinto & Palma SROC
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Teslabarri, S.A. (3)	Vizcaya	Const. y Venta	73%	73%	1.070	Prom. Inmov. Margen derecha	-
Promotora Cántabro Leonesa, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	243	Metrovacesa	PwC
Valnim Edificaciones, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	-	63%	-	Metrovacesa	-
Promociones Vallebramen, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Metrovacesa Inmuebles y promociones, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	37.300		

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31-12-2012 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2012	2011			
Naves industriales							
Grupo Pegesa (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	6.536	Metrovacesa	Attest Consulting
Oficinas							
Metropolitana Castellana, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Euesa/CCM/ Metrópolita Titular	Deloitte, S.L.
Metrovacesa Access Tower GmbH (1)	Alemania	G. Inmuebles	100%	100%	31.145	Metrovacesa	-
Mchg Philippen Beheer BV (1)	Holanda	G. Inmuebles	100%	100%	-	Jelone	-
Otras							
Expl. Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	951	Metrovacesa	-
Acoghe, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	362	Metrovacesa	-
Holding Jaureguizar 2002, S.A. (1)	Madrid	Valores mobiliarios	100%	100%	12.711	Metrovacesa	-
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. (1)	Valladolid	Gestión agua	100%	100%	60,10121	Metrovacesa	-
Metrovacesa Grundstück GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	-	100%	-	Metrovacesa	-
Metrovacesa Deutschland GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Sadorma 2003, S.L. (1)	Las Palmas	Hotelera	100%	100%	-	Metrovacesa/ CCM	Deloitte, S.L.
Global Murex Iberia, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa/ CCM	-
Atlantys Espacios Comerciales, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	24.292	Metrovacesa	-
Habitatrix, S.L (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa/ CCM	Deloitte, S.L.
Pentapolitano, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	76.248	Metrovacesa/ CCM	-
Metrovacesa Alquileres Urbanos, S.L.U. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	34.901	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Project Maple I BV (1)	Holanda	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Pentapolitano	-

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31-12-2012 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2012	2011			
Vertiarama S.L. (1)	Madrid	Valores mobiliarios	100%	100%	-	Metrovacesa/CCM	-
Global Carihuela, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	12.604	Metrovacesa/CCM	-
Desarrollos Estructurales Vaines, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Varitelia Distribuciones, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Vailen Management, SL (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Konigsalle 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, S.A.S. (1)	Paris		100%	100%	-	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Medea, S.A. (1)	Paris		97%	97%	127	Metrovacesa	Deloitte, S.L.
Metrovacesa Mediterranée, S.A.S. (1)	Paris		100%	100%	-	Metrovacesa/Mvc France	Deloitte, S.L.
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	-	Metrovacesa	-
Asociadas							
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L. (3)	Toledo	Suelo Industrial	44%	44%	-	Metrovacesa	Auditest
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	-	30%	-	Metrovacesa	ECT, S.L.
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const y Venta	45%	45%	1.260	Metrovacesa	TCA Auditores
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	-	20%	-	Metrovacesa	-
Valdicsa, S.A. (3)	Valencia	Const y venta	33%	33%	1.402	Metrovacesa	-
L'Esplai Valencia, S.L. (3)	Valencia	Const. y Venta	37%	37%	224,966	Metrovacesa	-
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	45%	45%	18.110	Metrovacesa	Attest
Grupo Asturcontinental (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	45%	534	Metrovacesa	Audiastur
Grupo Promociones Coto de los Ferranes (3)	Asturias	Const. y Venta	45%	45%	2.284	Metrovacesa	Audiastur
Promotora inmobiliaria Margen Derecha, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	73%	73%	13.050	Metroparque/Jaureguizar	-
Desarrollos Industriales Gran Europa 21, S.L. (2)	Madrid	Industrial	14%	14%	1.690	Pegesa	
Grupo Gecina (3)	Paris	Alquiler	27%	27%	1.452.355	Metrovacesa	PwC-Mazars

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31-12-2012 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2012	2011			
No consolidadas							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	225	Metrovacesa	
Parque Central Agente Urbanizador	Valencia	Const. y Venta	11%	11%	1.950	Metrovacesa	
Live in Spain	Madrid	Publicidad	4%	4%	6	Metrovacesa	
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Const. y Venta	10%	10%	1.782	Metrovacesa	
MVC Koenigsallee LP I S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	5%	6	Vertiarama	
MVC Koenigsallee LP II S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	5%	6	Vertiarama	
MVC Koenigsallee LP III S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	5%	6	Vertiarama	
MVC Koenigsallee LP IV S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	5%	6	Vertiarama	
MVC Koenigsallee LPV S.à r.l.	Alemania	G. Inmuebles	5%	5%	6	Vertiarama	

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



Parque Empresarial Cristalia
 Vía de los Poblados, Madrid.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

I. ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PERIODO

De los resultados correspondientes al ejercicio 2012 destacan los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2012, las ventas han disminuido en un 16%. Dicho descenso, se corresponde principalmente, por la práctica ausencia de ventas de suelo (0,5 millones de euros en 2012 frente a 31,6 millones de euros en 2011), así como menores ventas de promociones finalizadas (31,4 millones de euros en 2012 frente a 42,9 millones de euros en 2011).
- Las pérdidas atribuibles se sitúan en 269,3 millones de euros. Ello se debe, principalmente, a las provisiones dotadas por la pérdida de valor de determinados proyectos (inversiones inmobiliarias e, inmovilizado en curso) por 168,2 millones de euros (137,0 millones de euros en el ejercicio 2011), así como al resultado financiero negativo neto de 228,1 millones de euros (227,6 millones de euros en el ejercicio 2011), que se han visto minoradas por la aportación de resultados de la actividad ordinaria (margen bruto de 145,2 millones de euros en 2012 frente a 141,6 millones de euros en 2011) y la aportación de resultados de Gecina (60,3 millones de euros en 2012, frente a 110,4 millones de euros en 2011, sin efecto fiscal alguno).
- El margen bruto de la compañía, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas y el coste de las mismas, asciende a 145,2 millones de euros, lo que supone un incremento del 2,5% frente al obtenido en el ejercicio

2011 como consecuencia, principalmente, de una mayor aportación del negocio de alquiler (los ingresos por alquiler se han visto aumentados en un 1,4% respecto a 2011).

- Los gastos de estructura se sitúan en 26,5 millones de euros e incluyen gastos de personal por importe de 13,7 millones de euros, lo que supone una caída del 24% debido al proceso de reestructuración llevado a cabo.
- El EBITDA antes de revalorización de activos, entendido como el resultado de explotación sin incluir el efecto de la variación de las provisiones de tráfico y las dotaciones a la amortización, es de 121,6 millones de euros (111,8 millones de euros en 2011) lo que permite a la compañía alcanzar un margen sobre ingresos del 58,5%, superior al obtenido en 2011 del 45%.
- La deuda financiera neta es de 5.106,5 millones de euros al cierre del ejercicio 2012 (5.033,4 millones de euros en 2011), con un incremento respecto al ejercicio anterior de 73,14 millones de euros, debido principalmente, a la valoración de los derivados de cobertura del Grupo, así como al devengo de los intereses PIK asociados al Tramo B.

Margen bruto y resultado operativo

Los ingresos totales ascienden a 207,8 millones de euros, siendo el margen bruto (antes de gastos generales y de personal) de 145,2 millones de euros en el ejercicio 2012. Destacar el ligero incremento del margen de alquileres, que pasa del 87% en 2011 al 89% en 2012, en un ejercicio especialmente difícil por la situación general del sector:

Los gastos de estructura se sitúan en 26,5 millones de euros (34,9 millones de euros en el ejercicio anterior), un descenso del 24% respecto a los del ejercicio 2011. Los gastos generales, de 13,7 millones de euros, reflejan la contención de gastos de la compañía (17,2 millones de euros en el ejercicio anterior), mientras que los gastos de personal (13,7 millones de euros en 2012, frente a 17,2 en 2011) continúan reduciéndose debido al proceso de reestructuración llevado a cabo durante los tres últimos ejercicios.

Durante el ejercicio 2012 el Grupo ha vendido un edificio de oficinas denominado Access Tower (Frankfurt) por un importe de 31,1 millones de euros. Dicha desinversión ha supuesto la salida del Grupo Metrovacesa del mercado alemán. Asimismo se han procedido a la venta de diversos pisos ubicados en la Torre de Madrid por un importe global de 15.540 miles de euros.

Por otro lado, durante el ejercicio 2012 el Grupo ha adquirido el 20% del capital social de la Sociedad La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L., al socio externo Comunidades y Propiedades Urbanas, S.A. pasando dicha Sociedad a ser propiedad al 100% del Grupo Metrovacesa.

2. FACTORES DE RIESGO

El apartado D. "Sistemas de control de riesgos" del Informe Anual de Gobierno Corporativo, que es parte integrante del presente Informe de Gestión, incluye una descripción completa de los factores de riesgo identificados para el Grupo Metrovacesa y de la Política de Control y Gestión de Riesgos.

3. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Tal y como fue comunicado mediante el correspondiente hecho relevante, el Grupo Metrovacesa formalizó el 7 de noviembre de 2008 un contrato de liquidez con Banco Sabadell 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.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad posee 344.308 y 253.327 acciones propias representativas de un 0,03% del capital social de la Sociedad, en cada ejercicio, respectivamente. El valor nominal de dichas acciones asciende a 516.462 y 379.991 euros, siendo el precio medio de adquisición 0,70 y 1,84 euros, respectivamente.

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2012 y 2011 con acciones de la Sociedad, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

	Acciones Directas	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2010	680.977	23.585
Compras	2.391.508	4.399
Ventas	(2.819.158)	(27.696)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	253.327	288
Compras	7.246.212	6.027
Ventas	(7.155.231)	(6.075)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	344.308	240

Como consecuencia del anuncio de OPA de exclusión lanzada por algunos de los accionistas significativos de la Sociedad, y en cumplimiento de la normativa que rige el Mercado de Valores, la Sociedad comunicó Hecho Relevante donde informaba de la suspensión del contrato de liquidez que venía manteniendo hasta este momento con Banco Sabadell.

4. INFORMACIÓN SOBREVINCULADAS

En la Nota 25 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos de financiación y sus correspondientes gastos financieros con las entidades financieras que componen el accionariado de la Sociedad Dominante, así como de operaciones financieras con otras sociedades pertenecientes al Grupo Metrovacesa.

5. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 29 de enero de 2013 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la exclusión de negociación en las Bolsas Españolas de las acciones de Metrovacesa, S.A.. Los accionistas ofertantes Banco Santander, S.A.; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Popular Español, S.A. han presentado solicitud de autorización frente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para la formulación de la Oferta Pública de Adquisición según lo estipulado el artículo 17 del RD 1066/2007 de 27 de julio, encontrándose, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, pendiente de aprobación.

Con fecha 22 de febrero de 2013 en base a lo estipulado en la Disposición adicional tercera del RD 3/2013, ha sido

aprobado la prórroga de lo estipulado en el RD 10/2008 por lo que a efectos del cálculo de la causa de disolución no computarán las pérdidas por deterioro de los activos inmobiliarios para todos aquellos ejercicios sociales finalizados hasta el 31 de diciembre de 2013.

6. PERSPECTIVAS 2013

Durante el ejercicio 2012 ha continuado el deterioro del mercado inmobiliario residencial. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial la profundización de la crisis financiera nacional, 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 2013. El Grupo entiende que su relativa menor exposición al producto residencial, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y el cambio en el perfil de riesgo que puedan percibir sus financiadores motivados por la reestructuración financiera acometida en el ejercicio 2011 y por la actual estructura accionarial de la Sociedad Dominante permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el futuro.

La reestructuración financiera del Grupo formalizada en 2011 implicó la ampliación de los vencimientos de la mayor parte de la deuda financiera por un plazo mínimo de 5 años. Como consecuencia de la reestructuración financiera, las proyecciones financieras y el plan de negocio elaborado por la Sociedad Dominante contemplan flujos de efectivo operativos suficientes para poder realizar sus activos y liquidar sus pasivos en los importes que figuran en el balance de situación al 31 de diciembre de 2012.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Según se indica en la Nota 29 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 y tener visibilidad de la salida de liquidez que supondrán los pagos por intereses de la deuda, evitando así posibles tensiones de tesorería por subidas de los tipos de interés, estos objetivos se tratan de alcanzar 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 2012 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

9. INFORMACIÓN LEGAL DEL ARTÍCULO 61 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VI, artículo 61 bis de la Ley de Economía Sostenible, que modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la información correspondiente a dicho artículo, que deroga y refunde la información anteriormente recogida en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, y forma parte integrante del Informe Anual de Gobierno Corporativo que, a su vez, forma parte integrante de informe de gestión consolidado del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2012.

10. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte integrante de Informe de Gestión Consolidado del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2012, queda publicado en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, y es accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.metrovacesa.es).

¿Dónde quieres comer hoy?

Alvento

Conectar contigo es también conectar con tu empresa. Nuestra aplicación M-Tec permite el acceso fácil a todos los servicios disponibles en nuestros parques empresariales. Descubre nuestro compromiso con el futuro. Descubre M-Tec.

www.mtec-conectados.com

M Tec **METROVACESA** conectados contigo

Campaña de marketing "Conectados Contigo".

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

Formulación de las cuentas anuales consolidadas (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) e Informe de Gestión de Metrovacesa, S.A., y de su grupo consolidado, así como la propuesta de aplicación del resultado, referidos al ejercicio 2012.

DILIGENCIA que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar la formulación por el Consejo de Administración de forma unánime, en sesión de hoy, de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión de METROVACESA, S.A., y de su Grupo Consolidado, así como la Propuesta de Aplicación del Resultado, correspondiente todo ello al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2012 y recogido igualmente todo ello en 99 hojas de papel, numeradas, que comprenden de la número 1 a la 99 ambas inclusive, escritas por su anverso, habiéndose procedido a suscribir todos los documentos por los señores Consejeros mediante la estampación de su firma, que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan en la siguiente página a ésta diligencia.

De todo ello doy Fe, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del Consejo de Administración.

Madrid, 26 de febrero de 2013

Fdo. D. Lucas Osorio Iturmendi
Secretario del Consejo de Administración

VºBº D. Ignacio Moreno Martínez
Presidente del Consejo de Administración

D. Ignacio Moreno Martínez
Presidente

D. Eduardo Paraja Quirós
Consejero Delegado

D. Juan Manuel Delibes Liniers
Vocal

D. Antonio José Béjar González
Vocal

Inmogestión y Patrimonios, S.A.
Representada por D. Manuel Galarza Pont
Vocal

D. Remigio Iglesias Surribas
Vocal

D. José María Fernández Conquero
Vocal

D. Sixto Jiménez Muniáin
Vocal

D. Alberto Peña Pesqueira
Vocal

D. Juan Jiménez Delgado
Vocal

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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES A EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 8.1.b DEL REAL DECRETO 1362/2007, DE 19 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA

El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en su reunión celebrada el día 26 de febrero de 2013, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Metrovacesa, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Metrovacesa, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto.

DILIGENCIA que extiende el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar la firma de la Declaración de Responsabilidad anterior por parte del Consejo de Administración de forma unánime, en su reunión celebrada el día 26 de febrero de 2013, junto con las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión de METROVACESA, S.A., y de su Grupo Consolidado, así como la Propuesta de Aplicación del Resultado, correspondiente todo ello al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2012, habiéndose procedido a suscribir todos los documentos por los señores Consejeros mediante la estampación de su firma, que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan en la siguiente página de esta diligencia.

De todo ello doy Fe.
Madrid, 26 de febrero de 2013

Fdo. D. Lucas Osorio Iturmendi
Secretario del Consejo de Administración

D. Ignacio Moreno Martínez

Presidente

D. Eduardo Paraja Quirós

Consejero Delegado

D. Juan Manuel Delibes Liniers

Vocal

D. Antonio José Béjar González

Vocal

Inmogestión y Patrimonios, S.A.

Representada por D. Manuel Galarza Pont

Vocal

D. Remigio Iglesias Surribas

Vocal

D. José María Fernández Conquero

Vocal

D. Sixto Jiménez Muniáin

Vocal

D. Alberto Peña Pesqueira

Vocal

D. Juan Jiménez Delgado

Vocal



OTROS DATOS DE INTERÉS



DENOMINACIÓN COMPLETA

METROVACESA, S.A.

NEMÓNICO BURSÁTIL MVC

C.I.F. A28017804

DOMICILIO SOCIAL

Parque Empresarial Metrovacesa Vía Norte; Edificio I;
Calle Quintanavides nº 13
28050 MADRID

OBJETO SOCIAL

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

SECTOR PRINCIPAL DE LA C.N.A.E.

70.202 - Alquiler de otros bienes inmobiliarios.

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 258 del libro de Sociedades, Folio 167, Hoja 7037, Inscripción I.

CONSULTA DE ESTATUTOS SOCIALES Y OTRA DOCUMENTACIÓN SOCIAL

Toda la documentación social puede ser consultada en el domicilio social (Parque Empresarial Metrovacesa Vía Norte; Edificio I; Calle Quintanavides nº 13; 28050 MADRID), en el Registro Mercantil de Madrid (Paseo de la Castellana, 44) o bien a través de la Oficina del accionista sita en la sede social, pudiendo acceder también a ella por teléfono (91 418 41 73) 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

INSTRUCCIONES PARA LA NAVEGACIÓN

Utiliza las flechas de avance y retroceso ubicadas en la parte inferior izquierda. 

Un click sobre el apartado del índice que quieres consultar te lleva directamente a la página deseada

Haz click sobre el símbolo  si quieres volver al índice general.

Haz click sobre el nombre del capítulo si quieres consultar el índice parcial