

BANCO ESPAÑOL DE CREDITO

Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3
MADRID

A continuación se presenta un detalle de la naturaleza e importe de los activos transferidos:

Origen de los derechos de crédito	2008
Préstamos mercantiles	4.337
<i>De los que:</i>	
<i>Préstamos con garantía hipotecaria</i>	2.557
<i>Préstamos con otras garantías</i>	1.780

Dichos préstamos no se han dado de baja de balance, ya que como consecuencia de las condiciones acordadas para la transferencia de estos activos, el Banco ha conservado riesgos y ventajas sustanciales de estos activos de manera significativa (básicamente, riesgo de crédito de las operaciones transferidas), por lo que la exposición del Banco a la variación del valor actual de los flujos netos de efectivo futuros de dichos activos financieros no ha cambiado de manera sustancial, es decir, las futuras pérdidas o ganancias son las mismas antes y después de la transferencia. Los bonos de titulización suscritos por el Banco correspondientes a titulizaciones realizadas con préstamos que no se dan de baja de balance se registran contablemente en el pasivo del balance, restando de la línea de “pasivos asociados a activos financieros que no se han dado de baja de balance”. Dado que en las titulizaciones realizadas en 2008 el Banco ha suscrito la totalidad de los bonos emitidos es estas operaciones, en el pasivo de balance no figura ninguna cantidad por pasivos asociados a activos financieros titulizados en 2008.

1.2. Importe en libros de los activos transferidos, distinguiendo entre los que han causado baja en el balance y los que no.

Al 31 de Diciembre de 2008, el importe total en libros de los activos transferidos ascendía a 7.521 millones de euros de los que 951 habían causado baja del balance.

1.3. Para los activos financieros que no se han dado de baja del balance, el importe en libros de los pasivos asociados y el epígrafe en el que se han clasificado.

El importe en libros de los pasivos asociados a los activos financieros que no se han dado de baja en el balance ascienden a 31 de diciembre de 2008 a 716 y 435 millones de euros (“otros valores asociados a activos financieros transferidos” y

“bono hipotecarios” respectivamente) y están clasificados en el epígrafe “Débitos representados por valores negociables” del balance de situación consolidado a dicha fecha, y corresponden en su totalidad a titulizaciones realizadas en ejercicios anteriores a 2008. El resto de los bonos emitidos en las operaciones de titulización mencionadas fueron suscritos en su totalidad por el Banco, que como hemos indicado en el punto 1.1 se registran contablemente restando de la línea de “pasivos asociados a activos financieros que no se han dados de baja de balance”.

1.4. Si la entidad continúa reconociendo los activos en función de su implicación continuada, el importe en libros total de los activos originales, el importe de los activos que la entidad continúe reconociendo y el importe en libros de los pasivos asociados.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Banco no había reconocido ningún activo en función de su implicación continuada.

2. El pasivo del balance consolidado incluye, en concepto de provisiones para riesgos y compromisos contingentes un importe de 102 millones de euros al cierre del ejercicio 2008. De acuerdo con el párrafo 85 de la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”, revele:

2.1. Una breve descripción de la naturaleza de la obligación contraída, así como el calendario esperado de las salidas de beneficios económicos, producidos por la misma.

Tal y como se indica en las Notas 2-o y 2-t de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, el saldo incluido en “Provisiones para riesgos y compromisos contingentes” corresponde a la cobertura del riesgo asumido por el Banco en relación con operaciones en las que el mismo está garantizando obligaciones de un tercero, surgidas como consecuencia de garantías financieras concedidas u otro tipo de contratos. El importe de dichas provisiones se ha determinado tanto de forma específica como colectiva en función de las características de las garantías concedidas.

2.2. Una indicación acerca de las incertidumbres relativas al importe o al calendario de las salidas de recursos que producirá la provisión.

Dada la naturaleza de esta provisión, no es posible tener una estimación del importe o del calendario de las salidas de recursos que producirá la provisión.

El importe de las pérdidas del ejercicio 2008 por deterioro de la inversión crediticia asciende a 300 millones de euros de acuerdo con el importe declarado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Sin embargo, de acuerdo con la nota 10 de la memoria consolidada, al que las indicadas pérdidas figuran referenciadas, el

movimiento neto del ejercicio con cargo a resultados asciende a 332 millones de euros.

2.3. Concilie el importe de las pérdidas netas por deterioro de la inversión crediticia declarado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y en la nota 10 de la memoria consolidada.

El importe que aparece en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 en el epígrafe “Pérdidas por deterioro de activos financieros (Neto) – Inversiones crediticias”, y que asciende a 299.799 miles de euros, corresponde al neto de las dotaciones que figuran en el cuadro del movimiento de las correcciones de valor por deterioro (Nota 10) por importe de 332.200 miles de euros y el importe de los activos en suspenso recuperados en el ejercicio 2008 que ascendieron a 32.401 miles de euros, según se indica en el párrafo siguiente al movimiento antes mencionado.

De acuerdo con la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada las pérdidas netas del ejercicio 2008 por deterioro de otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias se elevan a 22 millones de euros. De acuerdo con la nota 8 de la memoria consolidada, el importe de las dotaciones realizadas en el ejercicio con cargo a resultados es de 2 millones de euros.

2.4. Concilie el importe de las pérdidas netas por deterioro de otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias declarado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y en la nota 8 de la memoria consolidada.

Las pérdidas por deterioro de activos financieros – otros activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias - ascendieron a 22 millones de euros.

De este importe, 2 millones de euros corresponden a la cuenta de correcciones de valor por deterioro (Nota 8 de las Cuentas Anuales), y el resto corresponden a saneamientos directos realizados en esta cartera de “Otros activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”.

3. En la nota 2 e) iii, relativa al deterioro del valor de los instrumentos de deuda o de capital clasificados como disponibles para la venta, la entidad indica “En el caso de que posteriormente se recupere la totalidad o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se produce la recuperación”.

De acuerdo con el párrafo 69 de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el

resultado del ejercicio, que correspondan a la inversión en un instrumento de patrimonio clasificado como disponible para la venta, no se revertirán a través del resultado del ejercicio.

3.1. Indique el importe de las pérdidas por deterioro de los activos financieros disponible para la venta revertidas en la cuenta de pérdidas y ganancias en los ejercicios 2007 y 2008, distinguiendo entre valores representativos de deuda en instrumentos de capital.

Durante los ejercicios 2007 y 2008 no se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias recuperaciones de pérdidas por deterioro de instrumentos de deuda ni de capital clasificados como activos disponibles para la venta.

4. En la nota 2 v) y w) de la memoria consolidada de la entidad incluye una descripción general de sus planes de prestaciones post-empleo y de las políticas contables aplicadas para el reconocimiento de los gastos derivados de los mismos.

En la nota 22 de la memoria consolidada se incluye información cuantitativa que, de acuerdo con el párrafo 120 de la NIC 19 "Retribuciones a los empleados", permita a los usuarios de los estados financieros, evaluar la naturaleza de sus planes de prestaciones definidas, así como los efectos financieros de los cambios en dichos planes durante el ejercicio.

No obstante lo anterior, no se ha desglosado cierta información requerida por el párrafo 120^a de la NIC 19. En este sentido:

4.1. Realice una conciliación entre los saldos iniciales y finales del valor razonable de los activos afectos al plan y los saldos iniciales y finales de cualesquiera derechos de reembolso reconocidos como activos, mostrando por separado, si fuera aplicable, los efectos que durante el ejercicio han sido atribuibles a cada uno de los siguientes conceptos: 1) rendimiento esperado de los activos afectos al plan,, b) pérdidas y ganancias actuariales, c) aportaciones efectuadas por el empleador, d) aportaciones efectuadas por los participantes, y e) prestaciones pagadas.

Millones de euros	2008
Valor razonable de los activos del plan al inicio del ejercicio	192
Rendimiento esperado de los activos del plan	8
Ganancias/(pérdidas) actuariales	(2)
Aportaciones	8
Prestaciones pagadas	(13)
Valor razonable de los activos del plan al final del ejercicio	193

4.2. Para cada una de las principales categorías de activos afectos al plan, donde se incluirán como tales, pero sin limitarse a ellas, los instrumentos de patrimonio, los instrumentos de deuda, los inmuebles y otros activos, indique el porcentaje o importe que cada categoría principal representa en el valor razonable de los activos totales del plan.

Los activos afectos al plan de pensiones se desglosan del siguiente modo:

- Pólizas de seguros contratadas con compañías de seguros no pertenecientes al Grupo Banesto: **95,7%**
- Una entidad de previsión sociales voluntaria: **4,3%**

4.3. Desglose los importes incluidos en el valor razonable de los activos afectos al plan para cada categoría de los instrumentos financieros emitidos por la entidad y cualquier inmueble ocupado u otros activos utilizados por la entidad.

En ninguno de los activos afectos se dan las circunstancias anteriores.

4.4. Realice una descripción narrativa de los criterios utilizados para determinar la tasa de rendimiento general esperado de los activos, incluyendo el efecto de las principales categorías de los activos afectos al plan.

La tasa de rendimiento general esperada de los activos afectos al plan se determina en función de los tipos de interés garantizados por las compañías de seguros con las que están suscritas las correspondiente pólizas.

4.5. Informe del rendimiento real de los activos afectos al plan, así como el de cualquier derecho de reembolso reconocido como activo.

El rendimiento real de los activos afectos al plan durante el ejercicio 2008 ascendió a 5.490 miles de euros.

4.6. Indique los importes correspondientes al periodo anual corriente y para los cuatro periodos anuales precedentes, en los ajustes por experiencia que surgen de: a) los pasivos del plan expresados como un importe o un porcentaje de los pasivos del plan en la fecha del balance, y b) los activos del plan expresados como un importe o un porcentaje de los pasivos del plan en la fecha del balance.

Ejercicio	
2004	-0,22%
2005	-0,17%
2006	0,39%
2007	-1,32%

2008

-0,61%

4.7. Realice una estimación, en tanto pueda ser determinada razonablemente, de las aportaciones a pagar al plan durante el periodo anual que comience tras la fecha del balance.

La previsión de dotaciones ordinarias a realizar durante el ejercicio 2009 al plan de pensiones por retribuciones post-empleo asciende a 14,5 millones de euros.

De acuerdo con la 41 de la memoria consolidada, relativa a los gastos de personal, el importe de las aportaciones a fondos de pensiones externos ascendió, en el ejercicio 2008, a 6 millones de euros. De acuerdo con la información desglosada en la nota 2v) las aportaciones realizadas a dichos planes en el ejercicio 2008 ascienden a 8 millones de euros.

4.8. Concilie dicha diferencia.

Las aportaciones a planes de aportación definida en 2008 ascendieron a 8,5 millones de euros (Nota 2 v) de las Cuentas Anuales). De este importe, 6,2 millones de euros están recogidos en gastos de personal (Nota 41 de las Cuentas Anuales) y 2,3 millones de euros en “Dotaciones a Provisiones – Fondo de pensiones y obligaciones similares”, dado su carácter extraordinario.

5. En la nota 14 de la memoria consolidada, relativa a “Activos no corriente en venta”, la entidad declara que en el ejercicio 2008 se han realizado operaciones de adquisición de inmuebles, con el objeto de cancelar determinadas operaciones crediticias, por importe de 1.192 millones de euros. Adicionalmente, el valor en libros al cierre del ejercicio 2008 del epígrafe de activos adjudicados, clasificados como activos no corrientes en venta, se ha incrementado en relación al cierre de 2007 en 261 millones de euros,

De acuerdo con el párrafo 41 de las NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas” la entidad debe realizar una descripción de los activos no corrientes y la forma y plazos esperados para su enajenación o disposición por otra vía.

Asimismo, el párrafo 38 de la NIIF 7 “Instrumentos financieros: información a revelar”, establece que cuando una entidad haya obtenido activos financieros o no financieros por garantías tomadas para asegurar el cobro, o ejecutado otras mejoras crediticias (por ejemplo, avales), y tales activos cumplan los criterios de reconocimiento de otras normas, la entidad revelará: a) la naturaleza e importe en libros de los activos obtenidos, y b) cuando los activos no sean fácilmente convertibles en efectivo, sus políticas para enajenar o disponer por otra vía de tales activos, o para utilizarlos en sus actividades.

En relación con el registro y valoración de los activos clasificados como no corriente en venta, se solicita la siguiente información;

5.1 Realice una descripción de los activos no corriente en venta distinguiendo entre activos residenciales, industriales o agrícolas. Esta información deberá indicarse separadamente para los activos procedentes de adjudicaciones.

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo de los activos no corrientes en venta corresponde prácticamente en su totalidad a activos inmobiliarios residenciales en distintos estados de su desarrollo urbanístico, desde solares destinados a la edificación hasta viviendas terminadas.

5.2. Indique el valor en libros de los inmuebles enajenados en el ejercicio 2008 y el resultado bruto obtenido.

Valor en libros de inmuebles enajenados en 2008: 28,9 millones de euros.

Resultado Bruto:- 1,7 millones de euros.

5.3. Indique el importe, la forma y plazos esperados para su enajenación o disposición por otra vía o, en su defecto, el plazo medio que los activos permanecen en las categorías a las que se refiere el punto anterior.

El plazo esperado para la enajenación o disposición por cualquier vía de los activos no corrientes en venta no es superior a un año desde la fecha de su clasificación como tal, salvo que hechos o circunstancias fuera del control del Banco obliguen a ampliar dicho plazo.

5.4. Para los activos de los que la entidad dispone de tasación actualizada realizada por sociedades o agencias de valoración o tasación, teniendo en cuenta lo previsto en el párrafo 55 de la norma sexagésima de la Circular 4/2004 de Banco de España, indique el importe total valorado para cada clase de activo.

5.5. Para aquellos activos cuyo valor razonable se ha obtenido a partir de estimaciones realizadas por la entidad, indique: a) Importe estimado para cada clase de activo; b) razones por las cuales, dada la evolución del mercado inmobiliario y considerando, por ejemplo, lo indicado en el párrafo 17 b) del Anexo IX, de la Circular 4/2004, de Banco de España, no se ha considerado la estimación de dicho

BANCO ESPAÑOL DE CREDITO

Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3
MADRID

valor por un experto independiente; c) bases de la estimación del valor razonable; y d) métodos de valoración empleados y principales hipótesis aplicadas en la determinación del valor razonable.

La práctica totalidad de los activos no corrientes en venta se han valorado mediante tasación actualizada realizada por tasador autorizado por Banco de España.

5.6. Indique si en la adjudicación de activos, y de acuerdo con el párrafo 26 de la norma trigésima cuarta y el párrafo 17 b) del Anexo IX, de la Circular 4/2004 del Banco de España, la Entidad procedió previamente a registrar o liberar algún deterioro o corrección de valor en el importe del préstamo.

En ningún caso en el momento de la adjudicación. Sin perjuicio, no obstante, de los deterioros reflejados desde la entrada en mora de los préstamos.

6. En la nota 1 f) de la memoria consolidada la entidad incluye información en relación a las exigencias de recursos propios mínimos establecidas por la Circular 3/2008 del Banco de España. En el apartado a) de la nota 48 se revela información cualitativa sobre los objetivos, políticas y procesos de gestión de capital.

6.1. Teniendo en cuenta lo previsto en el párrafo 124 B de la NIC 1, desglose datos cuantitativos resumidos sobre el capital gestionado que muestren la composición del core capital y recursos propios que forman Tier I y Tier II.

Al 31 de Diciembre de 2008 la descomposición del capital gestionado es la siguiente en millones de euros y porcentaje:

Capital	543	0,80%
Reservas	4.356	6,38%
Core Capital	4.899	7,18%
Resto Tier I (*)	347	0,52%
Total Tier I	5.246	7,70%
Financiaciones subordinadas	1.700	2,50%
Resto Tier II (**)	315	0,46%
Tier II	2.015	2,96%
Total (Bis Ratio)	7.261	10,66%

(*) Participaciones preferentes, intereses minoritarios y deducciones.

(**) Provisiones, reservas revalorización de activos y deducciones.

7. En la nota 10 de la memoria consolidada, relativa al "Crédito a la clientela", la entidad incluye un desglose por antigüedad de los activos vencidos o impagados por importe total de 1.396 millones de euros. Dicho importe coincide con el valor en libros de los activos deteriorados.

De acuerdo con lo previsto en el párrafo 37 de la NIIF 7 "Instrumentos financieros: información a revelar", indique:

7.1. Un análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora que no estén deteriorados.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Grupo no tenía activos financieros en mora considerados como no deteriorados.

7.2. Un análisis de los activos financieros que se hayan determinado individualmente como deteriorados en la fecha de presentación, distinguiendo entre aquellos en los que el deterioro ha sido determinado teniendo en cuenta la existencia de impagos de aquellos para los que se han considerado otros factores, indicando los mismos.

El desglose de los activos que se han considerado como deteriorados distinguiendo entre aquellos que lo han sido teniendo en cuenta la existencia de impagos y aquellos que lo han sido considerando otros factores es el siguiente:

(Miles de euros)	2.008
Por razón de la morosidad del cliente	594.836
Por otras razones	801.249
	<u>1.396.085</u>

Entre las principales razones que se han considerado al clasificar como morosos activos en los que no hay impagos se encuentran las siguientes: clientes en situaciones que puedan suponer un deterioro de su solvencia, como patrimonio neto negativo o pérdidas continuadas, retrasos generalizados en los pagos, estructura económica o financiera inadecuada, flujos de caja insuficientes para atender las deudas o dificultades para obtener financiaciones adicionales; saldos reclamados y aquellos sobre los que se haya decidido reclamar judicialmente su reembolso aunque estén garantizados; las operaciones sobre las que el deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa su cobro; operaciones de arrendamiento financiero en las que el Banco ha decidido rescindir el contrato para recuperar la posesión del bien; operaciones de los clientes que estén declarados o conste que se van a declarar en concurso de acreedores sin petición de liquidación.

8. El día 20 de febrero de 2009, la sociedad Metrovacesa, S.A. comunica a la CNMV, mediante hecho relevante, la celebración, el 30 de enero de 2009, de un contrato de dación en pago realizado entre sus accionistas de control (la familia Sanahuja) con ciertos acreedores entre los que se encuentra su entidad.

En la nota 1 j) de la memoria consolidada la entidad informaba de la existencia de este acuerdo, a que la fecha de formulación de las cuentas anuales estaba sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. No obstante, las cuentas anuales resumidas correspondientes al primer semestre del ejercicio 2009 no incluyen información relativa a la formación definitiva de dicho acuerdo y su impacto en los estados financieros de la entidad.

De acuerdo con el párrafo 103 de la NIC 1 "Presentación de estado financieros" la entidad suministrará la información adicional que no habiéndose incluido en el balance, en la cuenta de resultados, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo, sea relevante para la comprensión de alguno de ellos. Por tanto, respecto a este apartado, se solicita la siguiente información:

8.1. Descripción de las condiciones generales del marco de reestructuración y del acuerdo alcanzado con los accionistas de control de Metrovacesa, S.A.

A continuación reproducimos el hecho relevante que Metrovacesa comunicó a la CNMV el día 20 de febrero de 2009:

BANCO ESPAÑOL DE CREDITO

Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3
MADRID

1. Dación en pago a los Acreedores de acciones representativas del 54,75% del capital social de Metrovacesa (38.137.147 acciones, que se encontraban pignoradas en garantía de un crédito sindicado de fecha 31 de octubre de 2006 con tales Acreedores) contra la amortización del saldo vivo de tal sindicado y otras deudas financieras con los Acreedores más el pago por éstos de una cantidad en efectivo metálico de manera que, junto con la amortización de dichas deudas, resulta un precio de canje de 57€ por acción. La operación se ha ejecutado entre los seis Acreedores por sextos.
2. Compra por parte de los Acreedores de 7.500.000 acciones de Metrovacesa (representativas en total del 10,77% del capital) a 57€ por acción, conforme al siguiente desglose: Anida Operaciones Singulares, S.L., Banco Popular Español, S.A. y Banco de Sabadell, S.A. han adquirido, cada uno, 1.250.000 acciones, en tanto que Banco Santander, S.A. ha adquirido 3.750.000 acciones.
3. Concesión a un vehículo controlado por don Román Sanahuja Pons de una opción de compra (sin prima) sobre las 7.500.000 acciones antes referidas, ejercitable (total o parcialmente) en cualquier momento durante un plazo de 4 años, a un precio de 57€ por acción más un interés anual acumulado del 3,5% menos los dividendos entretanto repartidos.
4. Adquisición a término (*forward purchase* prepagado) por un vehículo controlado por don Román Sanahuja Pons de 1.459.278 de acciones de Metrovacesa (2,10% del capital de Metrovacesa) a un precio no superior a 57€ por acción (y que se adquirirán en dos plazos durante el mes de febrero y marzo de 2009) y derecho a adquirir de ciertos vendedores 350.000 acciones adicionales (0,5% del capital de Metrovacesa), todo ello a un precio no superior a 57€ por acción. La familia Sanahuja

BANCO ESPAÑOL DE CREDITO

Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3
MADRID

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

5. Compromisos de la familia Sanahuja (y cualesquiera personas relacionadas o que actúen concertadamente con ella):

- No acudir a ninguna OPA sobre Metrovacesa que cualquiera de los Acreedores o a la propia Metrovacesa pudiera venir obligado a realizar dentro de los 5 años siguientes a la fecha de cierre de la operación.
- No incrementar su participación en el capital de Metrovacesa respecto de aquella que resulte de las operaciones contempladas en los apartados anteriores durante un plazo de 5 años o mayor si pervivieran ciertas obligaciones del Grupo Cresa-Sacresa a favor de los Acreedores.
- Renuncia a su derecho de representación proporcional en el consejo de administración de Metrovacesa al que eventualmente tuvieran derecho tras la reestructuración durante un plazo de 5 años o mayor si pervivieran obligaciones del Grupo Cresa-Sacresa a favor de los Acreedores. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la permanencia en el consejo como vocal de don Román Sanahuja Pons.
- Cesión a Anida Operaciones Singulares, S.L., Banco Popular Español, S.A., Banco de Sabadell, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en los términos que se indican a continuación, de los derechos de voto de las acciones de las que sean titulares la familia Sanahuja (derechos que se ejercerán libremente por cada una de las entidades cesionarias sin seguir instrucción de voto alguna de dichos titulares de las acciones) y cualesquiera personas que actúen concertadamente con ella tras la reestructuración durante un plazo de 5 años o mayor si pervivieran ciertas obligaciones del Grupo Cresa-Sacresa a favor de parte de los Acreedores. La cesión se instrumenta mediante una combinación de un compromiso de la familia Sanahuja y personas relacionadas de no asistir a las Juntas, respecto del porcentaje de participación que así sea solicitado para cada junta por cada una de las anteriores entidades, y un compromiso de delegar, para cada junta, el derecho de voto a favor de tales Acreedores en los porcentajes que, en su caso, cada uno de ellos indique. Los derechos de voto cedidos, en combinación con los correspondientes a cada uno de los Acreedores como consecuencia de la dación en pago y la

compra arriba referidas, no superará, para ningún Acreedor el 29% del capital de Metrovacesa. El acuerdo de cesión de derechos de voto se declarará como pacto parasocial entre las entidades antes citadas y la familia Sanahuja en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112 de la Ley del Mercado de Valores.

6. Compromiso de los Acreedores entre sí de no transmitir acciones de Metrovacesa a la familia Sanahuja (y cualesquiera personas relacionadas o que actúen concertadamente con ella) durante un plazo de 5 años o mayor si pervivieran obligaciones del Grupo Cresa-Sacresa a favor de los Acreedores. Este compromiso se declarará como pacto parasocial entre los Acreedores en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112 de la Ley del Mercado de Valores.

7. Ninguno de los Acreedores alcanzará tras la operación de reestructuración una participación en Metrovacesa igual o superior al 30% del capital. Cada uno de los Acreedores ejercitará sus derechos de voto en Metrovacesa de forma autónoma, sin que exista, ni vaya a formularse, acuerdo de concertación de voto entre tales Acreedores o entre éstos o cualquiera de ellos y la familia Sanahuja. El acuerdo de reestructuración alcanzado entre las partes no entra en ninguno de los supuestos de concertación previstos en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre ofertas públicas de adquisición de valores. En consecuencia, ninguno de los Acreedores vendrá obligado a formular oferta pública de adquisición sobre Metrovacesa.

8. Cada Acreedor designará libremente a los miembros del órgano de administración de Metrovacesa que le corresponden en proporción a su participación en el capital social. Simultáneamente al cierre se ha celebrado un consejo de administración de Metrovacesa en el que don Javier Sanahuja Escofet, Grupo de Empresas HC, S.A. (representada por don Ricardo Sanahuja Escofet), don Román Sanahuja Escofet, todos ellos consejeros dominicales de la familia Sanahuja, y don Jesús García de Ponga, consejero ejecutivo, han presentado su dimisión y, previo informe favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, se ha nombrado a don Vitalino Nafria Aznar (Presidente del consejo de administración, que tendrá la consideración de "otro consejero externo"), don Eduardo Paraja Quirós (consejero delegado, que tendrá la consideración de "consejero interno o ejecutivo"), don Jesús Rodríguez Fernández (consejero dominical propuesto por Banco Popular Español, S.A.) y don Josep Tarres Busquets (consejero dominical propuesto por Banco de Sabadell, S.A.) por cooptación. Igualmente se ha acordado modificar el Reglamento del consejo con objeto de eliminar la comisión ejecutiva. Está previsto que en los próximos días los restantes Acreedores propongan el nombramiento de su representante en el consejo de administración de Metrovacesa. Igualmente es intención de los Acreedores que permanezca al menos uno de los actuales consejeros independientes en el consejo y proponer el nombramiento de otros dos consejeros

independientes en la próxima junta general de accionistas. Los Acreedores pretenden que Metrovacesa lleve a cabo una gestión independiente dirigida por profesionales con experiencia en el sector.

9. Amortización total o parcial de otras financiaciones bilaterales concedidas al Grupo Cresa-Sacresa por los Acreedores contra la dación en pago o, alternativamente, la compra de ciertos activos inmobiliarios.

10. Es premisa fundamental de la operación que Metrovacesa siga cotizando. Metrovacesa mantendrá el contrato de liquidez celebrado el 7 de noviembre de 2008 con Ibersecurities (hecho relevante número 99977, de 7 de noviembre de 2008) conforme a lo dispuesto en la Circular CNMV 3/2007, de 19 de diciembre.

8.2. Importe de la deuda objeto del proceso de reestructuración, garantizada por las acciones de Metrovacesa, S.A., y condiciones previas y posteriores a la reestructuración, en cuanto a retribución, plazo y amortización.

La deuda cancelada con la operación de reestructuración ascendió a 326 millones de euros de principal, más los intereses devengados. Después de esta operación, de las deudas objeto de reestructuración se novaron 11 millones de euros cuyo plazo de vencimiento varió de siete a cuatro años cambiando también el tipo de interés que pasó del Euribor más 1,75% a Euribor más 1,00%.

8.3. Precio al que se han valorado las acciones de Metrovacesa, S.A., el 30 de junio de 2008, y criterio e hipótesis en base a las cuales se ha determinado su valor razonable indicando la normativa aplicada.

Las acciones de Metrovacesa estaban valoradas al 30 de junio de 2009 en 45 euros por acción, tomando como referencia el valor neto de sus activos (NAV), por entender que este método de valoración era el que mejor cumplía con la NIC 39 y la Circular 4/2004 del Banco de España toda vez que no había transacciones equivalentes próximas en el tiempo que pudieran indicar un valor de mercado y que el pequeño free-float y la baja negociación de los títulos en Bolsa no permitían que la cotización fuese un buen indicador del valor de mercado de dicha Compañía. Éste es un método de valoración comúnmente empleado por los expertos independientes cuando se pronuncian sobre la razonabilidad de los precios, por ejemplo, en OPAs de exclusión de cotización.

8.4. Explique y justifique el criterio seguido para la contabilización de la adquisición de las acciones de Metrovacesa, S.A., al cierre del primer semestre del ejercicio 2009,

BANCO ESPAÑOL DE CREDITO

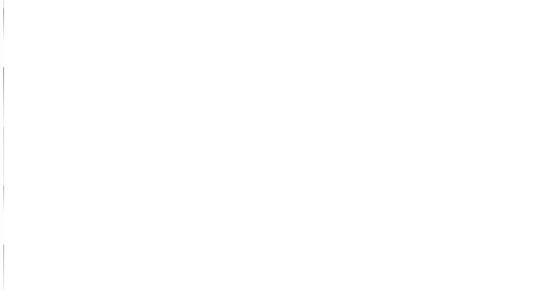
Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3
MADRID

teniendo en cuenta su precio de adquisición, su valor razonable y el importe recuperable.

Las acciones de Metrovacesa se contabilizaron en el momento de su entrada en la cartera de valores del Banco en 57 euros por acción, con fundamento en el informe emitido por Ernst & Young al efecto, en el que consideraba razonable el precio acordado con el Grupo Sanahuja. Con posterioridad, se ajustó el valor dotando contra resultados el correspondiente deterioro hasta llegar a los 45 euros descritos en el párrafo anterior.

En cuanto al punto 9 de su escrito, comprensivo de sus indicaciones a tener en cuenta de cara a la formulación de las cuentas anuales en ejercicios futuros, les informamos que estamos procediendo a su detallado análisis y toma en consideración, al objeto de implementar las medidas que correspondan, en su caso.

Sin otro particular, les saludamos muy atentamente.



Mónica López-Monís Gallego

Secretaria General y del Consejo de Administración
de Banco Español de Crédito, S.A.