

COMISIÓN NACIONAL MERCADO DE VALORES (CNMV)

C/ Serrano 47

28001 Madrid

Madrid a 10 de diciembre de 2008

ASUNTO: REQUERIMIENTO Nº 2008075955

Muy Sres. nuestros:

En contestación a las cuestiones planteadas en la revisión realizada de la información del tercer trimestre de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes remitida a la CNMV con fecha 19 de Noviembre de 2008, adjuntamos las siguientes explicaciones y aclaraciones a las mismas:

Pregunta 1:

En los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 30 de junio de 2008 figuraban " Activos no corrientes mantenidos para la venta" por valor de 2.186 millones de euros, correspondientes a la participación de 26,99% de Gecina, cuya enajenación estaba prevista de la siguiente manera: 13.919.125 acciones de Gecina serán transmitidas a cambio de las acciones de una sociedad francesa propietaria de activos procedentes de Gecina, y 2.890.485 acciones restantes, que los antiguos accionistas de Metrovacesa (Sres. Rivero y Soler) se habían comprometido a adquirir valoradas en 129,36 €/acción.

A este respecto, se les requirió con fecha 30 de septiembre de 2008, solicitándoles, entre otras cuestiones, los motivos por los cuales consideraban que la cotización bursátil de las acciones de Gecina no era el mejor indicador del valor razonable de las acciones de Gecina y, en especial, de las acciones que no iban a ser canjeadas por acciones de la sociedad francesa Medea.

Con fecha 27 de octubre de 2008 se recibió en esta Comisión Nacional respuesta a dicho requerimiento, en el cual manifestaban lo siguiente:

"Metrovacesa considera que el importe de 129,36 euros por acción debe mantenerse como el valor más fiable a tener en cuenta en la valoración de la participación de Gecina al considerar que, si bien se encuentra publicado el auto del Tribunal de Apelación de París, tanto al 31 de diciembre de 2007 como a la fecha de formulación de las cuentas anuales resumidas correspondientes al primer semestre de 2008, el acuerdo se mantiene vigente en todos los aspectos anteriormente detallados. [...]"

Con posterioridad a la formulación de las mencionadas cuentas anuales resumidas semestrales de 2008 debe considerarse que, con fecha 24 de septiembre de 2008, los Sres. Rivero y Soler han quedado liberados de adquirir la participación residual de acciones de Gecina, que quedará bajo titularidad de Metrovacesa al término de la ejecución de la vertiente francesa del acuerdo de separación suscrito entre los citados Sres. Rivero y Soler de un lado, y el Grupo Sanahuja de otro. Respecto a la indicada participación residual, Metrovacesa podrá mantenerla, o bien disponer de la misma de una forma ordenada. En los cierres de septiembre y diciembre de 2008 la sociedad evaluará el impacto de este acuerdo así como la evolución del resto de aspectos

relacionados con la vertiente francesa del acuerdo de separación y registrará los impactos contables que correspondan, en su caso"

Sin embargo, el balance de situación incluido en la declaración intermedia de gestión correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2008, mantiene la clasificación de estas 2.890.485 acciones como "activos destinados a la venta" y su valoración a 129,36 euros por acción.

En consecuencia, se les requiere para que aporten la siguiente información:

- 1.1 Cuáles han sido los impactos contables que han registrado al 30 de septiembre de 2008 tras evaluar las implicaciones de este acuerdo.
- 1.2 Justifiquen de manera razonada los motivos por los cuales no han considerado como mejor indicador del valor razonable menos costes de ventas el precio de cotización de la sociedad, que al 30 de septiembre de 2008 se situaba en 76 euros por acción.
- 1.3 Cuantifiquen el efecto, sobre los EEFF al 30 de septiembre de 2008, de valorar la referida participación a 76 euros por acción.

Respuesta 1.1

En el cierre de septiembre el grupo ha mantenido su participación en Gecina como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" aplicándoles el valor de 129,36 euros por acción, correspondiente al precio fijado en la ecuación de canje del Acuerdo de Separación.

Respuesta 1.2:

Con el acuerdo de liberación, por parte del Sr. Rivero y Soler, del pago de la parte residual de las acciones a 129,36 euros por acción, Metrovacesa ha optado por no registrar ningún ajuste a la valoración de la parte residual ya que, de acuerdo con la última valoración obtenida de los inmuebles que serán transferidos a Metrovacesa (30 de junio de 2008) existían plusvalías significativas respecto al valor acordado para el traspaso. Metrovacesa no disponía de ninguna otra valoración a Septiembre 2008.

Metrovacesa considera que la participación en Gecina debe valorarse conjuntamente, y por tanto no considera adecuado registrar ninguna provisión por la participación residual en la medida en la que existan plusvalías suficientes en los inmuebles a transferir que compensen dicha minusvalía.

Respuesta 1.3:

El impacto en los estados financieros intermedios consolidados a fecha 30 de septiembre de 2008 en relación con la participación residual en Gecina, en caso de valorarse al precio de cotización de dicha fecha que ascendía a 76 euros por acción, tendría un impacto negativo en la cuenta de resultados por importe bruto de 156 millones de euros, aproximadamente.

Pregunta 2:

En su respuesta a nuestro requerimiento de fecha 30 de septiembre de 2008, también indicaban que Metrovacesa se encontraba en proceso de negociación con diversas entidades financieras para la refinanciación de la deuda relacionada con el edificio HSBC, cuyo vencimiento es el próximo 27 de noviembre.

- 2.1 A este respecto, actualicen la situación de las negociaciones mantenidas para la refinanciación de la citada deuda indicando, en su caso, como podría afectar su probable desenlace en el patrimonio y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2008.

Respuesta 2.1:

Según el hecho relevante comunicado el 28 de noviembre de 2008, el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A, propuso al Hong Kong and Shanghai Bank (HSBC) la venta de la torre sita en 8 Canada Square, Canary Wharf, Londres, sede del citado banco HSBC por el precio de 838 millones de libras esterlinas.

De llevarse a cabo esta operación y según el tipo de cambio existente, se generaría un impacto negativo en la cuenta de resultados de 97,9 millones de euros.

Con posterioridad a dicha comunicación, con fecha 5 de diciembre de 2008 Metrovacesa y HSBC han firmado el contrato de compraventa del mencionado edificio, por el importe indicado anteriormente.

p.p.: Pablo Usandizaga ~~Usandizaga~~

SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

