

1997 Informe Anual



Índice

- I Carta del Presidente ⁽⁴⁾
- II Consejo de Administración ⁽⁶⁾
- III Evolución del Grupo ⁽⁹⁾
- IV Configuración del Grupo ⁽¹¹⁾
 - 1. Antecedentes y Situación Actual ⁽¹²⁾
 - 2. Evolución Cronológica del Grupo Metrovacesa ⁽¹⁴⁾
 - 3. Principales Productos del Grupo Metrovacesa ⁽¹⁵⁾
 - 4. Grupo Metrovacesa: Empresas más Representativas ⁽¹⁶⁾
 - 5. Organización del Grupo ⁽¹⁷⁾
- V Actividades ⁽¹⁹⁾
 - 1. Alquileres ⁽²⁰⁾
 - 2. Ventas ⁽³³⁾
 - 3. Rotación de Activos ⁽³⁸⁾
 - 4. Gestión de Suelo ⁽³⁹⁾
 - 5. Prestación de Servicios ⁽⁴⁰⁾
 - 6. Internacional ⁽⁴⁰⁾
- VI Acciones y Accionistas ⁽⁴³⁾
 - 1. Operaciones Financieras ⁽⁴⁴⁾
 - 2. Dividendos ⁽⁴⁴⁾
 - 3. Ampliación de Capital ⁽⁴⁵⁾
 - 4. Evolución Bursátil ⁽⁴⁷⁾
 - 5. Accionistas ⁽⁴⁹⁾
- VII Situación Financiera ⁽⁵¹⁾
 - 1. Cuenta de Resultados ⁽⁵²⁾
 - 2. Balance de Situación ⁽⁵⁵⁾
 - 3. Estructura de Financiación ⁽⁵⁷⁾
- VIII Informe de Auditoría, Cuentas Anuales e Informe de Gestión del Grupo ⁽⁶¹⁾
- IX Información Complementaria de la Sociedad Matriz ⁽¹⁰⁵⁾
- X Series Históricas del Grupo ⁽¹¹⁷⁾
- XI Delegaciones, Parques Empresariales, Centros Comerciales, Hoteles y otros Edificios Singulares ⁽¹²¹⁾
- XII Junta General de Accionistas: Orden del Día ⁽¹²⁵⁾

I Carta del Presidente



Señoras y señores accionistas: Es probable que el ejercicio 1997 haya sido el más significativo de esta década para el sector inmobiliario. El tono y el pulso del mercado han crecido mes a mes. Además la holgada incorporación a la primera fase de la Unión Económica y Monetaria, la reactivación y la mejora estructural de la economía española han completado un panorama optimista en su conjunto.

Desde el comienzo de este ciclo expansivo, nuestra compañía ha asumido una actitud diligente. Al cierre del año pasado, Metrovacesa fue el mayor grupo inmobiliario cotizado por cifra de alquileres, y el segundo por capitalización bursátil y beneficio neto. Ante todo, ambos logros significan que seguimos, en esta nueva etapa, fieles a nuestra vocación patrimonialista. Asimismo, subrayar que mantenemos el estricto cuidado por la gestión, asentada tanto en la solidez y solvencia profesionales, como en el incremento constante de la cuenta de resultados.

Si profundizamos en las cifras, se verá que los ingresos por alquileres ascendieron en 1997 a 8.538 millones de pesetas, con un incremento del 10,4 por ciento respecto a los 7.737 millones de pesetas del ejercicio anterior. Hace tiempo que Metrovacesa se ha consolidado como inmobiliaria global. En parques empresariales, centros comerciales, hoteles, aparcamientos, centros de tercera edad o locales industriales, la compañía ha alcanzado madurez y figura por derecho propio entre las empresas de primera línea. De ahí que las aportaciones de estos productos nuevos al total de ingresos por alquileres hayan continuado creciendo de forma muy satisfactoria en el último ejercicio.

La cifra de negocio de Metrovacesa también se elevó con respecto al año pasado, en este caso a 22.250 millones de pesetas, con un aumento del 15 por ciento respecto al ejercicio anterior. Las ventas en promociones inmobiliarias también se incrementaron, desde 11.003 millones de peseta en 1996 a 13.096 millones de pesetas un año después.

Desarrollamos en 1997 un total de 15 promociones de viviendas para la venta, con más de 1.000 viviendas efectivamente construidas y una superficie total sobre rasante superior a los 126.000 metros cuadrados. El crecimiento generalizado se ha extendido también al beneficio antes de impuestos, que pasó de 6.214 a 7.038 millones de pesetas, un 13,3 por ciento más, y al beneficio neto, que en 1997 ha alcanzado por primera vez los 5.000 millones de pesetas, con un aumento del 6,1 por ciento sobre los 4.713 millones de 1996. El cash-flow creció un 8,4 por ciento, para cerrar el último ejercicio en 7.994 millones de pesetas.

La buena marcha de las cifras acrecienta su relevancia por la posición actual que el Grupo ha adoptado en el sector. En un mercado nacional más

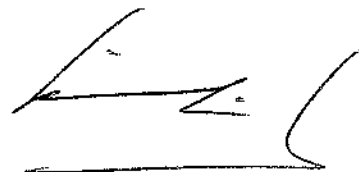
competitivo y dinámico, Metrovacesa ha protagonizado algunas de las operaciones inmobiliarias más destacadas del último año, como, por ejemplo, la compra por 4.880 millones de pesetas del edificio madrileño de la Plaza de Callao en que se ubica la compañía FNAC.

Poco después, la compañía adquirió por 3.475 millones de pesetas un edificio de oficinas de más de 13.000 metros cuadrados sobre rasante, situado en el número 94 de la calle Santiago de Compostela de Madrid. Aún más recientemente, se ha anunciado la inauguración, a finales de 1999, de un centro empresarial frente al Campo de las Naciones. El proyecto consta de 40.000 metros cuadrados de oficinas llave en mano, en alquiler, y supondrá una inversión aproximada de unos 11.500 millones de pesetas. En la misma línea de actividad, en los próximos días se inaugura el centro comercial Artea, ubicado en Lejona, Bilbao. Con una inversión neta de unos 5.000 millones de pesetas, aporta 17.500 metros cuadrados de superficie alquilable, con capacidad para ciento diez tiendas especializadas, otros tantos metros para un hipermercado, así como 3.800 plazas de aparcamiento.

Con estos nuevos proyectos hemos dado los primeros pasos para reforzar el liderazgo del Grupo en las áreas de oficinas en alquiler y centros comerciales. De algún modo, cada uno de ellos adelanta la respuesta de Metrovacesa ante el futuro. Con el cambio de siglo, los próximos objetivos son añadir a nuestra fisonomía patrimonialista una cesta de productos aún más cualificada, segmentada y competitiva que hasta ahora, así como mantener, e incluso incrementar, la habitual tendencia ascendente de nuestros resultados.

Se trata de un desafío apasionante, respecto al que esperamos seguir contando con su confianza. Pueden tener la seguridad de que, para los profesionales de Metrovacesa, crecer en calidad y resultados es nuestro mayor y constante propósito.

Atentamente,



JOSÉ ANTONIO SÁENZ-AZCÚNAGA

II Consejo de Administración

Para dar cumplimiento a lo que establece el artículo 24 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración propone la reelección por un período de 5 años de D. José Aguinaga Cárdenas, D. José María Abril Pérez, D. Emilio Zurutuza Reigosa, y D. José Ramón Marco-Gardoqui Ibáñez.



Detalle del Edificio España

Presidente **D. José Antonio Sáenz-Azcúnaga Usandizaga (*)**

Vicepresidente **D. José Antonio Ramírez-Escudero Valdés (*)**

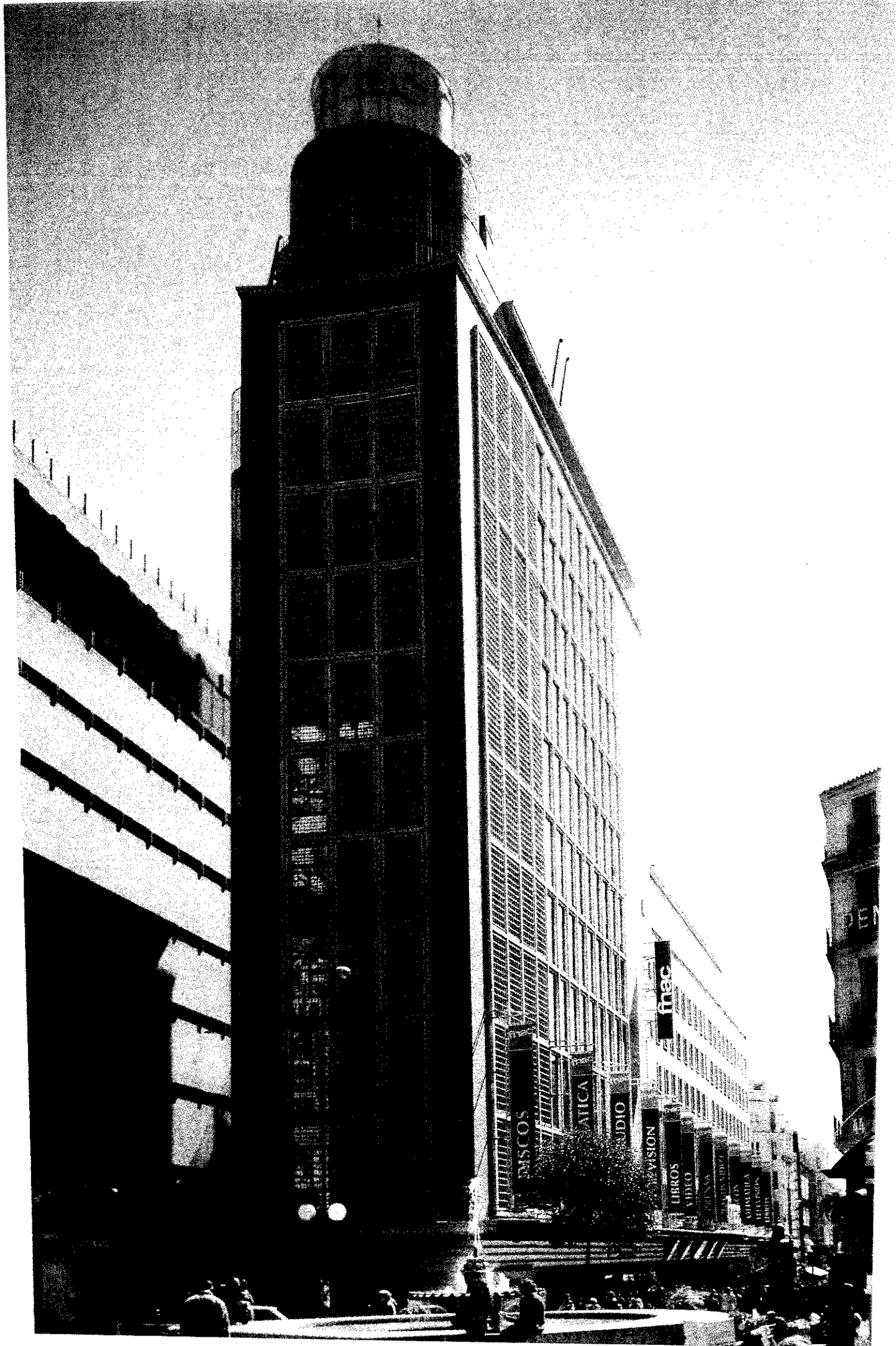
Consejero Delegado **D. Fernando Vara Herrero (*)**

Vocales

- D. José María Abril Pérez (*)**
- D. José Aguinaga Cárdenas (*)**
- D. Manuel Alonso-Urquijo Inchaurtieta**
- D. Alfonso Bernar Castellanos**
- D. Roberto Botija Enciso**
- D. Alejandro Churruca Otamendi**
- D. Álvaro Churruca Otamendi (*)**
- D. Pedro María Furundarena Achalandabaso**
- D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray**
- D. José Ramón Marco-Gardoqui Ibáñez**
- D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogeoasca**
- D. Khaliffa Nasser Bin Huwaileel (*)**
- CONTROLVIEW, BV -**
- D. Víctor Picó García**
- D. Ramón de Rotaèche y Velasco**
- D. Roberto C. Spinosa Cattela (*)**
- D. Santiago Ybarra y Churruca (*)**
- D. Emilio Zurutuza Reigosa**

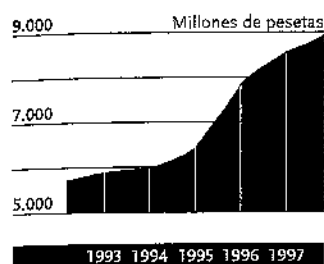
Secretario **D. Javier García-Renedo Martínez**

(*) Miembros de la Comisión Ejecutiva

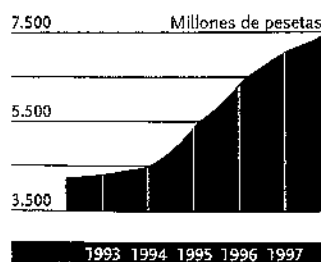


III Evolución del Grupo

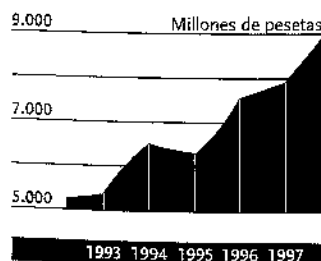
Alquileres



Beneficio antes Impuestos



Cash-flow



Cuenta de Resultados

(en Millones de Pesetas)	1993	1994	1995	1996	1997
Alquileres	5.883	5.925	6.692	7.737	8.538
Margen Ventas	2.486	3.913	3.457	3.941	4.091
Ingresos Financieros	368	327	468	326	263
Servicios y Otros	1.348	1.103	898	804	925
Total Ingresos	10.085	11.268	11.515	12.808	13.817
Total Gastos	4.409	4.521	4.448	4.596	4.645
Amortizaciones	1.391	2.219	1.663	1.998	2.134
B° Antes de Impuestos	4.285	4.528	5.404	6.214	7.038
Impuestos	483	309	790	1.501	2.038
B° Neto	3.802	4.219	4.614	4.713	5.000
Cash-flow (*)	5.193	6.438	6.277	7.373	7.994
Dividendos	2.070	2.382	2.517	2.674	2.855

(*) AJUSTADO CON IMPUESTOS DIFERIDOS NO PAGADOS EFECTIVAMENTE

Evolución del Balance

(en Millones de Pesetas)	1993	1994	1995	1996	1997
Inmovilizado	63.127	69.130	79.685	83.634	96.453
Circulante	22.576	24.192	23.172	28.699	38.620
Activo / Pasivo	85.703	93.322	102.857	112.333	135.073
Fondos Propios	67.097	69.091	71.146	73.135	75.366
Exigible	18.606	24.231	31.711	39.198	59.707

Evolución otros Datos

	1993	1994	1995	1996	1997
Superficie Alquilable	528.035	530.600	570.280	567.850	564.838
Reserva de Suelo	736.333	717.200	739.315	800.377	897.489
Plantilla Media	161	162	172	186	190
Presión Fiscal	11,3%	6,8%	14,6%	24,2%	29,0%



IV Configuración del Grupo

¹ Antecedentes y Situación Actual

² Evolución Cronológica
del Grupo Metrovacesa

³ Principales Productos
del Grupo Metrovacesa

⁴ Grupo Metrovacesa: Empresas
más Representativas

⁵ Organización del Grupo

IV Configuración del Grupo

1 Antecedentes y Situación Actual

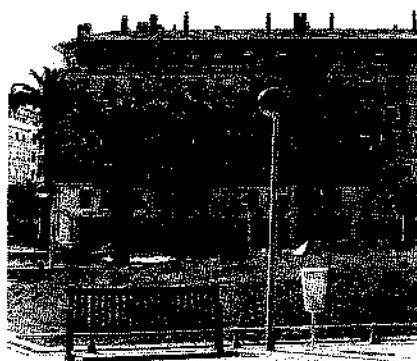
Metrovacesa es la primera compañía inmobiliaria cotizada en Bolsa por volumen de alquileres. Es de las inmobiliarias españolas la que más claramente tiene definida su **vocación patrimonialista**, como muestra el hecho que desde su constitución en 1989, como resultado de la fusión de tres sociedades que venían desarrollando su actividad desde el año 1918, haya aumentado su patrimonio en alquiler en más de 100.000 m². Además del aumento de superficie, cabe también destacar el esfuerzo realizado en renovar y **mejorar el patrimonio** en alquiler.

En la actualidad, la superficie con antigüedad inferior a quince años es aproximadamente el 60% del patrimonio total, asegurándose así la calidad del servicio a los inquilinos y garantizando las rentas futuras.

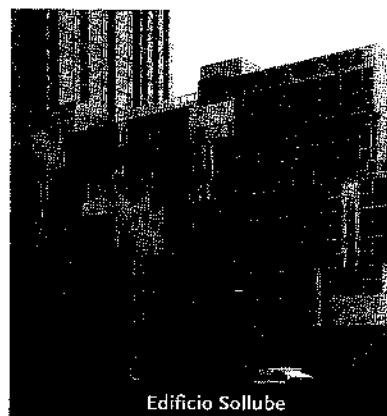
Esta apuesta de futuro se ha desarrollado a través de una estrategia de crecimiento y modernización que conlleva la puesta en explotación de nuevas superficies para alquiler.

Para ello se ha llevado a cabo un **proceso diversificador** por productos, basándose principalmente en dos: oficinas y centros comerciales, aunque la cesta de alquileres se completa con hoteles, viviendas, aparcamientos, naves industriales y tercera edad, reduciéndose así el riesgo de concentración en un único segmento y generándose capacidad de gestión para consolidar el proceso de modernización y diversificación del patrimonio.

El otro punto en que se ha realizado el esfuerzo diversificador ha sido la localización geográfica. A lo largo de los últimos años Metrovacesa ha intensificado su actividad en Madrid y la ha extendido al resto de la península Ibérica. En Madrid se concentra la mayor parte de su patrimonio histórico, compuesto por edificios de oficinas y viviendas, así como los nuevos parques empresariales. Fue Metrovacesa la creadora de este nuevo concepto empresarial, cuyo éxito se demuestra con el cartel de «completo» que cuelga en los tres parques existentes hasta ahora: Euronova en Tres Cantos, Madrid; El Plantío, en Majadahonda, y José María Churruga también en Madrid. En la actualidad se están iniciando las obras del cuarto, que se situará en el Campo de las Naciones, zona de nueva expansión, próxima a la autovía del aeropuerto de Madrid, Barajas. En la península, Metrovacesa cuenta ya en la actualidad con delegaciones en Barcelona, Bilbao, Valencia, Valladolid y Lisboa en Portugal. D

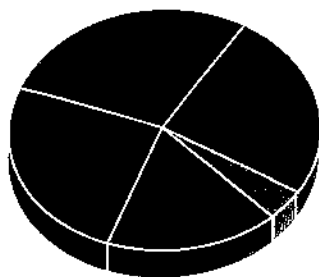


Viviendas Benta-Berri, en San Sebastián



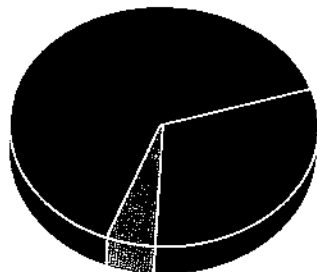
Edificio Sollube

Activos Inmobiliarios



- Diversificación (25,4%)
- Oficinas Modernas (28%)
- Edificios Antiguos (24,9%)
- Terrenos (3,7%)
- Obras en curso (18%)

Ingresos Inmobiliarios



- Alquileres (64%)
- Margen Ventas (31%)
- Servicios (5%)

los ingresos inmobiliarios, que al 31 de diciembre de 1997 ascienden a 22.250 millones de pesetas, un 28% se obtienen de productos ubicados fuera de Madrid.

Para este proceso diversificador se ha constituido un tejido de sociedades filiales especializadas, en las que en ocasiones se da entrada a socios externos expertos en los distintos segmentos, ganando capacidad de gestión y diluyendo los riesgos.

Si bien el rasgo distintivo de la actividad del Grupo se centra en la vocación patrimonialista, en los últimos años la cuenta de resultados se complementa con la actividad de **promoción para la venta**.

El producto principal es la vivienda, especialmente en el segmento medio, pero Metrovacesa promueve también otros productos para venta como locales comerciales, naves industriales y aparcamientos para residentes, entre otros.

La clave de este negocio es la búsqueda y obtención de suelo. Al cierre del ejercicio 1997 Metrovacesa cuenta con una reserva de suelo de uso residencial de más de 500.000 m² edificables. De ellos 276.000 m² aproximadamente están ya en desarrollo, y el resto irá entrando en los próximos meses.

La mayor parte de las viviendas de las promociones en curso se venden antes de la finalización de las obras, por ello, las ventas comprometidas al cierre del ejercicio ascienden a 16.125 millones de pesetas. Estas ventas, que se formalizan en contratos firmados por los clientes, se incorporarán a las cuentas de resultados de los próximos ejercicios, a medida que las viviendas se vayan entregando.

La actividad promotora se está desarrollando también a lo largo de la península Ibérica, así en este año 1997 se han entregado dos promociones en Madrid y una en Barcelona, el año próximo se entregarán viviendas correspondientes a promociones desarrolladas en Madrid, Barcelona, Lisboa, Bilbao y Valladolid. El ritmo de entrega de viviendas irá creciendo durante 1998 y 1999, hasta alcanzar una media de 1.000 viviendas/año.

En un clima de confianza, con tipos de interés reducidos y precios contenidos, se pretende contribuir a satisfacer la demanda de viviendas existente, con la garantía de calidad y solvencia que han convertido a Metrovacesa a lo largo de los años en la primera inmobiliaria patrimonialista del país.

Finalmente, como complemento a los ingresos por alquiler y venta de productos están los ingresos derivados de la prestación de servicios.

En resumen, Metrovacesa sostiene su ventaja en el mercado de alquiler, en el que está presente en todos los segmentos, y completa su carácter de inmobiliaria global al incorporar la actividad de promoción para venta.

Mejorar continuamente los resultados, proporcionar la mayor satisfacción posible a los clientes y obtener un elevado grado de eficiencia y calidad de gestión continúan siendo los retos y desafíos para el presente y para los años que han de venir.

2 Evolución Cronológica del Grupo Metrovacesa

1989

Fusión e integración de los equipos humanos y de la gestión.
Definición de un plan estratégico.

1990

Reforzamiento de la organización y de la gestión.
Inicio del área de negocio de promoción para ventas.
Inicio del área de negocio de diversificación (c. comerciales, parkings, etc.).
Inicio de la política de inversiones en suelo.
Reforzamiento de la estructura de capital.
Ampliación de capital social.

1991

Creación formal del Grupo Metrovacesa.
Inicio de la rotación de activos antiguos.
Fuerte actividad de construcción para alquiler.
Inicio de las ventas en Parque del Conde de Orgaz y chalets de El Plantío.
Inicio ingresos por gestión.

1992

Participación en El Encinar de los Reyes.
Venta del edificio «Monumental», en Lisboa, primera operación en Portugal.
Aumento superficie alquiler: El Plantío, Centro Comercial de Cáceres.

1993

Consolidación definitiva del Grupo Metrovacesa.
Aumento superficie alquiler: Tres Cantos, Ulises, Océano y Centro Comercial de Canarias.
Inicio de las ventas del Mirador de Almansa.
Ampliación de capital social.

1994

Inicio actividad de promoción de vivienda económica.
Aumento superficie alquiler: Primer edificio del Parque Empresarial José María Churruca.

1995

Cambios en la organización, reforzamiento de la diversificación.
Incremento de la actividad de promoción de la vivienda.
Aumento superficie alquiler. Segundo edificio del Parque Empresarial José María Churruca, Centros Comerciales de Parla y Valencia, Hotel Moncloa y otros.

1996

Compra de nuevos solares para promoción de viviendas.
Nuevas superficies en alquiler: Tercer y Cuarto edificio del Parque Empresarial José María Churruca y Hotel Tres Cantos.
Inicio de colaboración con el BBV en el Plan BBV en favor de la vivienda.
Inicio construcción de edificios para alquiler en régimen de V.P.O.

1997

Compra de nuevos edificios para alquiler en Madrid, Plaza de Callao, 5 y calle Santiago de Compostela, 94.
Fin rehabilitación integral T. de Madrid. Comercialización al 100%.
Entrega 3 nuevas promociones: San Cugat I, El Madrigal y Entreparkes I.
Precomercializados 16.125 millones de pesetas en ventas comprometidas.
Ampliación gratuita de capital social.

3 Principales Productos del Grupo Metrovacesa

Oficinas

Actividad básicamente alquiladora.
Productos tradicionales de edificios antiguos.
Edificios de nueva construcción.
Parques empresariales.
Inversión en edificios terminados y alquilados.

Centros Comerciales

Fuerte expansión en los últimos años. Se alquila el conjunto de la galería comercial, se venden las grandes y medianas superficies.
Producto muy importante para Metrovacesa.
Uno de los principales promotores de España.
Producto básico en el crecimiento de superficie en alquiler.
Centraliza las mayores inversiones del Grupo.

Hoteles

Actividad alquiladora.
Gestión cedida a terceros.
Ampliación a nuevos hoteles de tres estrellas.
Generación de plusvalías.

Residencias para la Tercera Edad

Producto con gran futuro por razones demográficas y socioeconómicas.
Orientado tanto al mercado nacional (ciudad) como extranjero (costa).
Colaboración con terceros, gestores especialistas.

Viviendas

Alquiler

Productos tradicionales de edificios antiguos.
Pocas edificaciones nuevas, salvo V.P.O.
Ventas por rotación de patrimonio.

Promoción para Ventas

Nueva actividad para Metrovacesa.
Mercado en auge, en vivienda económica
Gestión de suelo, muy importante

Aparcamientos

Actividad alquiladora y de gestión.
Promoción y venta para residentes.
Producto complementario en patrimonio en alquiler.

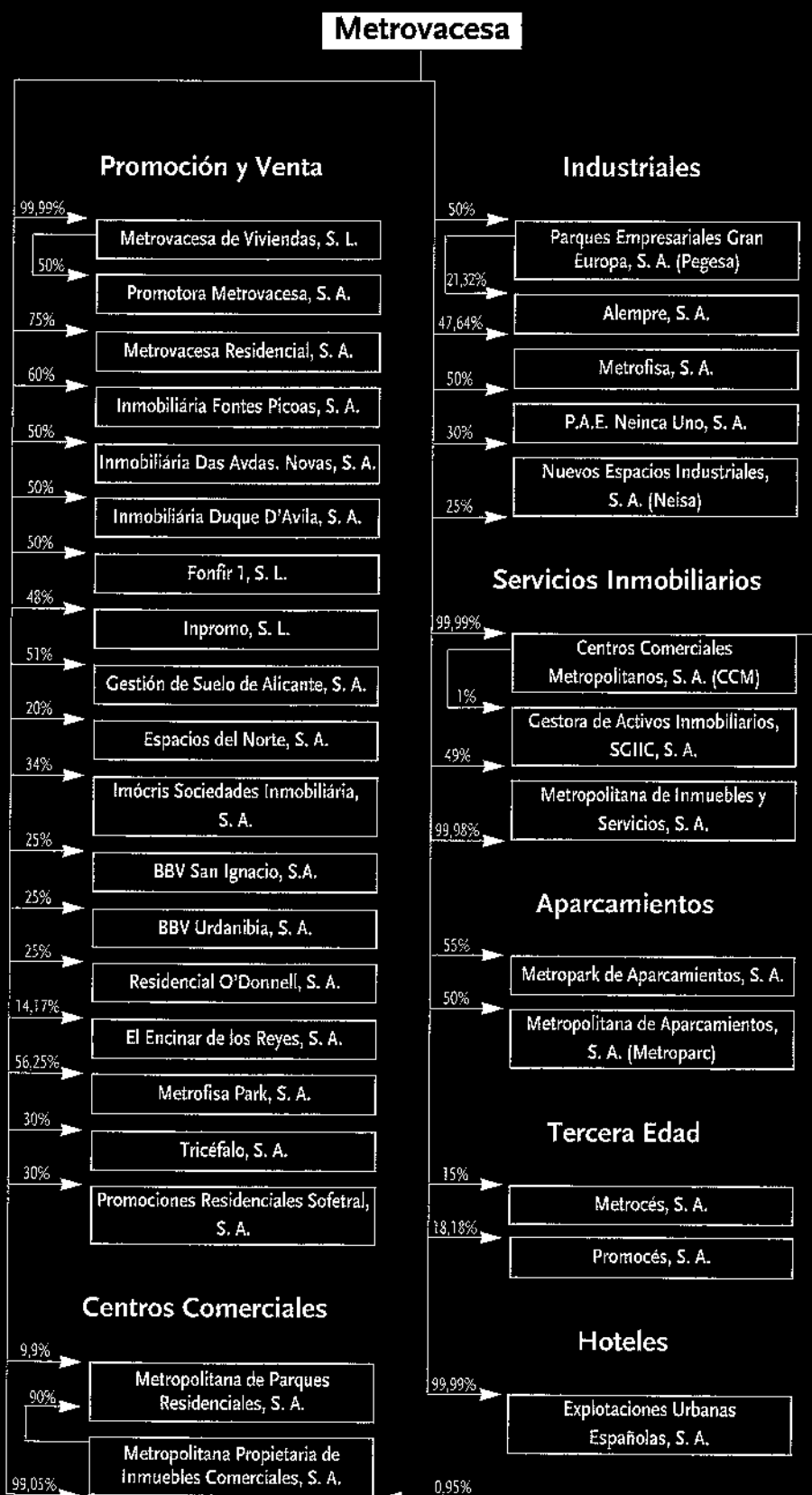
Naves Industriales

Actividad de promoción para la venta.
Oportunidades de negocio en alquiler.
Gestión de suelo.

Suelo Edificable

Interés en la calificación de grandes superficies de suelo para finalmente vender parte a terceros y parte construir.
Colaboración con entes públicos y otros promotores privados con la misma filosofía.
Política compatible con la no concentración de riesgo/ubicación.

4 Grupo Metrovacesa: Empresas más representativas



5 Organización del Grupo

Áreas Inmobiliarias de Negocio

Las decisiones principales en la gestión del Grupo Metrovacesa se toman de modo corporativo por los órganos de dirección e igualmente se marcan las líneas de actuación y se determina la coordinación entre las distintas áreas que configuran el Grupo.

Existen cuatro áreas de negocio, diferenciadas según los productos: Patrimonio, que gestiona el patrimonio clásico; Diversificación, que desarrolla su actividad en los sectores de hoteles, naves industriales, aparcamientos y tercera edad; Centros Comerciales que gestiona los ocho centros ya en marcha y se encarga de promover los nuevos, y Promoción para la venta, básicamente de vivienda residencial.

Servicios Corporativos Centralizados

Los servicios financieros, jurídicos, de personal e informática, así como el departamento técnico, encargado de la supervisión de las obras en marcha, son servicios centralizados para todas las áreas de negocio y sociedades del Grupo.



Viviendas Entreparkes de Príncipe Pío, en Madrid



V Actividades

¹ Alquileres

² Ventas

³ Rotación de Activos

⁴ Gestión de Suelo

⁵ Prestación de Servicios

⁶ Internacional

V Actividades

1 Alquileres

Perfil patrimonialista

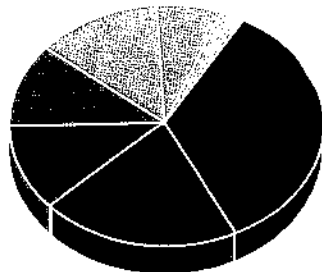
Metrovacesa dispone en la actualidad de 564.838 m² alquilables, y en 1997 ha generado unos ingresos por alquileres de 8.538 millones de pesetas, con un incremento del 10,4% respecto a 1996.

Del total de la superficie en explotación, 281.358 m² se han incorporado al patrimonio en los últimos ocho años y el patrimonio anterior a la fusión que dio origen a Metrovacesa en 1989, representa un 50% del patrimonio total. Este porcentaje se viene reduciendo en los últimos años por dos causas: principalmente por la incorporación de nuevos activos y en menor medida la rotación de patrimonio antiguo.

Superficie

Al cierre de los últimos tres ejercicios, el patrimonio en alquiler del Grupo Metrovacesa se repartía según su uso de la forma siguiente:

Superficie en Renta 1997



- Oficinas (34,6%)
- Viviendas (11,5%)
- L. Comerciales (6,9%)
- Hoteles (11,3%)
- C. Comerciales (13,1%)
- Industrial (2,4%)
- Garajes (20,2%)

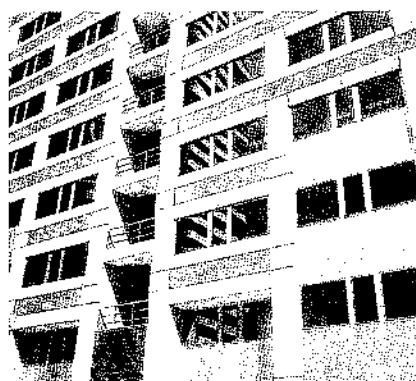
Superficie alquilable	En m ² (*)	1995	1996	1997	% Total
Oficinas		204.600	190.576	195.716	34,6%
Viviendas		66.603	77.892	64.866	11,5%
Locales Comerciales		51.989	41.317	39.308	6,9%
Hoteles		61.768	63.433	63.433	11,3%
Centros Comerciales		61.007	63.887	73.903	13,1%
Naves Industriales		17.900	22.762	13.562	2,4%
Aparcamientos (**)		106.413	107.983	114.050	20,2%
Total		570.280	567.850	564.838	100,0%

(*) SUPERFICIES CORRESPONDIENTES AL GRUPO METROVACESA

(**) INCLUYE LA SUPERFICIE DE LOS APARCAMIENTOS URBANOS EN ROTACIÓN Y DE LOS GARAJES DE LOS EDIFICIOS.

Durante el pasado ejercicio, el patrimonio en alquiler ha experimentado entre otros los siguientes cambios:

- Se han adquirido dos edificios en Madrid, un edificio de oficinas situado en la calle Santiago de Compostela número 94 con una superficie de 15.192 m² y un edificio singular situado en la céntrica plaza Callao número 5 con una superficie alquilable de 11.506 m² que actualmente está arrendado principalmente a la multinacional FNAC.



Oficinas en la calle Santiago de Compostela

- El patrimonio histórico en alquiler de Metrovacesa, se ha visto reducido durante el ejercicio 1997 en 22.506 m², por la venta de edificios antiguos.
 - Se han vendido en el área de diversificación, naves industriales, con una superficie total de 10.428 m², y locales en centros comerciales con una superficie de 1.541 m².
- En consecuencia, el conjunto de la superficie ha experimentado una disminución en 1997 de 3.012 m²

alquilables. La evolución del patrimonio en alquiler en los últimos cinco años ha sido la que se indica en la siguiente tabla:

Variación Patrimonio en Alquiler

En m ²	1993	1994	1995	1996	1997	Acumulado
Incrementos (+)	73.609	29.799	57.087	19.839	31.463	211.797
Ventas (-)	20.025	27.234	17.407	22.269	34.475	121.410
Neto	53.584	2.565	39.680	-2.430	-3.012	90.387

El Grupo Metrovacesa tiene previsto mantener la estrategia de modernizar su patrimonio en alquiler con la incorporación de nuevos edificios de oficinas, viviendas, centros comerciales, naves industriales, hoteles y aparcamientos, tanto con la construcción de nuevos edificios como con la compra de edificios singulares con buena ubicación y características técnicas para fortalecer su posicionamiento en el mercado inmobiliario español del alquiler.

Ingresos

El incremento del 10,4% en los ingresos por alquiler se ha debido, entre otros, a los siguientes hechos:

- Alquiler durante todo el año del Parque Empresarial José María Churruga y entrada en alquiler de nuevas superficies en la Plaza de Callao 5, aparcamiento de Hernani, y viviendas de la Torre de Madrid.
- Mayor ocupación de las nuevas superficies ya puestas en alquiler. La tasa de desocupación al cierre del ejercicio es del 5,3% (ver desocupación).
- Mejora en los ingresos por alquiler de los hoteles. Estos ingresos se derivan del sistema de rentas flexibles que dependen del crecimiento del Beneficio operativo de la explotación hotelera.
- En cuanto a los precios del alquiler, hay que destacar que han iniciado un proceso de recuperación, especialmente en las oficinas, que también ha contribuido a la mejora de los ingresos.

El año 1997 ha sido el año del inicio de la recuperación del sector inmobiliario. El sector de oficinas, el más castigado durante los pasados años de crisis, ha sido también el primero en iniciar la recuperación. El primer paso se ha visto en la reducción de los espacios vacíos, para poco después iniciarse el aumento en los precios. Otros productos como centros comerciales, se verán beneficiados de la buena situación económica general, especialmente del incremento del



Parque Empresarial José María Churruga

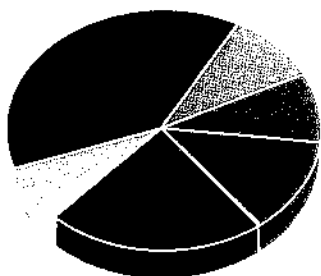


Edificio Océano, en Barcelona

consumo privado. En definitiva, parece claro que se ha iniciado el proceso de recuperación del sector.

Los ingresos por alquileres para cada uno de los principales productos y correspondientes a los tres últimos ejercicios se distribuyen del siguiente modo:

Ingresos por alquileres 1997



- Oficinas (38,7%)
- Viviendas (9,2%)
- L. Comerciales (9,5%)
- Hoteles (13,0%)
- C. Comerciales (22,2%)
- Industrial (2,4%)
- Aparcamientos (5,0%)

Ingresos por Alquileres

(en Millones de Pesetas)	1995	1996	1997	% Total 1997
Oficinas	2.880	3.119	3.300	38,7%
Viviendas	724	669	788	9,2%
Locales Comerciales	845	800	805	9,5%
Hoteles	810	916	1.101	13,0%
Centros Comerciales	909	1.664	1.895	22,2%
Naves Industriales	129	159	209	2,4%
Aparcamientos (*)	395	410	440	5,0%
Total	6.692	7.737	8.538	100,0%

(*) INGRESOS PROCEDENTES DEL ALQUILER DE APARCAMIENTOS URBANOS EN ROTACIÓN.

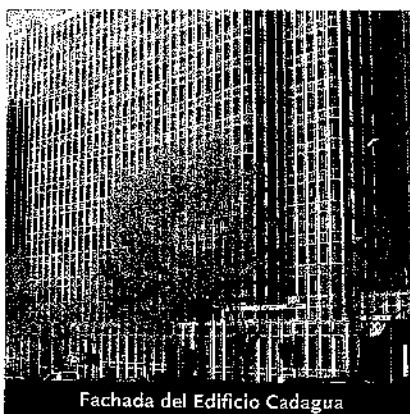
Contratos

Como resultado de una eficaz gestión patrimonial, cada año es menor la parte del patrimonio histórico de Metrovacesa que, procedente de las sociedades fusionadas en 1989, está alquilado a precios inferiores a los de mercado.

Precisamente dichas rentas son menores porque los contratos de arrendamiento correspondientes a dichos inmuebles antiguos se regían por la anterior legislación en materia de arrendamientos que impedía la actualización de los precios de los alquileres para ciertos tipos de contrato.

Al término del ejercicio 1997, la superficie con contratos antiguos desciende a un 21,1% y proporciona el 12,2% de los ingresos por alquiler.

La Ley de Arrendamientos Urbanos, que entró en vigor el 1 de enero de 1995, ha ido contribuyendo a una progresiva mejora de los ingresos por alquiler, acercando las rentas del patrimonio antiguo a los niveles de rentas del mercado. La progresiva actualización de las rentas de los contratos antiguos con otras más acordes a la evolución del mercado de alquileres, así como la repercusión proporcional a los inquilinos de los gastos de mantenimiento de los edificios alquilados, constituye un objetivo prioritario en la gestión patrimonial del Grupo Metrovacesa y supone un cuantioso potencial de crecimiento en los ingresos del Grupo.



Fachada del Edificio Cadagua



Detalle del Edificio Sollube

La distribución de contratos por productos y según tipología de superficies e ingresos en 1997 ha sido la siguiente:

Superficie 1997 (en %)	Locales				Centros			Total
	Viviendas	Oficinas	Comerciales	Garajes	Hoteles	Comerciales	Industrial	
Antiguos	3,8%	3,5%	2,9%	10,9%	0,0%	0,0%	0,0%	21,1%
Mercado	7,3%	28,6%	3,4%	7,8%	11,5%	12,8%	2,2%	73,6%
Vacía/Rehabilitación	0,7%	1,1%	0,8%	1,7%	0,0%	0,7%	0,3%	(*)5,3%
Total	11,8%	33,2%	7,1%	20,4%	11,5%	13,5%	2,5%	100,0%

(*) SIN INCLUIR SANTIAGO DE COMPOSTELA

Ingresos 1997 (en %)	Locales				Centros			Total
	Viviendas	Oficinas	Comerciales	Garajes	Hoteles	Comerciales	Industrial	
Antiguos	3,0%	3,9%	3,7%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	12,2%
Mercado	6,2%	34,8%	5,8%	3,4%	13,0%	22,2%	2,4%	87,8%
Total	9,2%	38,7%	9,5%	5,0%	13,0%	22,2%	2,4%	100,0%

Desocupación

Al término del ejercicio 1997, la tasa de desocupación de los inmuebles en alquiler del Grupo Metrovacesa se ha reducido hasta situarse en el 5,3% de la superficie total alquilable, excluyendo el nuevo edificio de la Avda. de la Ilustración, que se compró vacío al cierre de 1997, pero que a finales de Febrero de 1998 se encontraba ya alquilado al 95%, esperándose la plena ocupación para los próximos meses. De esta superficie desocupada, un 0,7% se puede asignar a edificios en reacondicionamiento o rehabilitación y un 2,0% a edificios antiguos en proceso de venta que se mantienen desocupados voluntariamente. Así, la superficie desocupada realmente en gestión de comercialización es el 2,6% cifra muy por debajo de la tasa de desocupación técnica que el sector considera mínima (4-5%). De este porcentaje, un 0,7% corresponde a edificios en primera comercialización y un 1,9% a superficie desocupada de edificios clásicos. La situación económica favorable ha contribuido en parte a estos resultados satisfactorios.

Al 31 de diciembre de 1997, la evolución total de los espacios desocupados del Grupo Metrovacesa se desglosa mediante la siguiente tabla:

Espacios Desocupados

En % la superficie total alquilable	1994	1995	1996	1997
Edificios en primera comercialización	5,9%	4,4%	3,2%	0,7%
Desocupación en gestión	3,1%	2,4%	2,1%	1,9%
Total en gestión	9,0%	6,8%	5,3%	2,6%
Edificio en rehabilitación	3,0%	2,8%	2,8%	0,7%
Edificios en proceso de venta	0,7%	1,0%	1,8%	2,0%
Total	12,7%	10,6%	9,9%	5,3%

El otro edificio incorporado en el ejercicio 1997 al patrimonio en explotación, el edificio situado en la Plaza de Callao de Madrid, está alquilado al 100% a la multinacional FNAC, sociedad dedicada al comercio al por menor de libros y artículos de ocio.

Información sobre Productos en Alquiler

Oficinas

En 1997 se han confirmado nuestras expectativas de recuperación del mercado de oficinas en alquiler en España. La tendencia general ha ido cambiando a un ritmo gradual, los precios están creciendo pausadamente en la mayor parte de las mejores zonas.

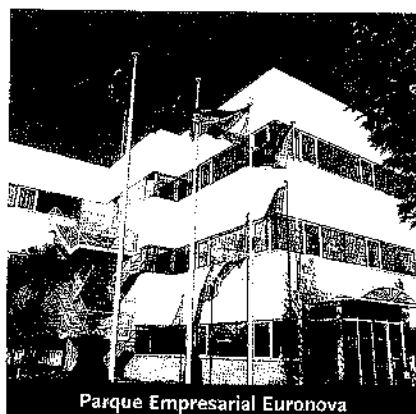
Para Metrovacesa, su posicionamiento fuerte en el mercado de oficinas en alquiler constituye una de las mejores ventajas competitivas en el presente y así continuará en el futuro.

La oferta de oficinas en edificios de primera categoría está empezando a escasear. También el mercado de oficinas en alquiler ha ganado en transparencia. El grado de profesionalidad de las empresas ha crecido y como consecuencia, tanto el servicio como la calidad de los estudios que pueden ayudar a entender la situación.

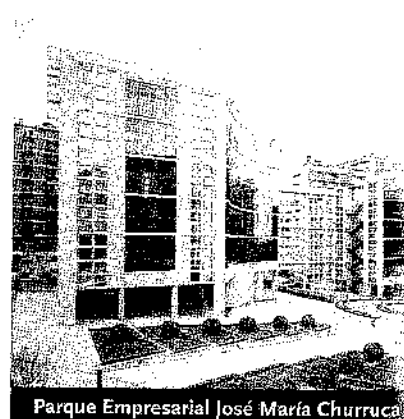
Este entorno más optimista, que bien puede ser el principio de una nueva fase de recuperación del ciclo inmobiliario, aumenta el valor de 51.296 metros cuadrados edificables con que cuenta Metrovacesa, en terrenos de oficinas de óptima ubicación para desarrollos en alquiler y proyectos llave en mano, en algunas de las mejores zonas de expansión de Madrid (Campo de las Naciones) y Barcelona (centro empresarial de El Prat).

Según lo que ya se indicaba en la Memoria Anual del año 1996, Metrovacesa habiendo estudiado la posible adquisición de edificios ya en explotación ubicados en zonas privilegiadas, ha adquirido un edificio de oficinas de nueva construcción: el edificio Santiago de Compostela, de 15.192 m² con 217 plazas de garaje, que se ubica en Avda. de la Ilustración en Madrid, en el eje Norte, y goza de unas excelentes comunicaciones con cualquier área de la ciudad y sus alrededores.

Metrovacesa continuará invirtiendo en nuevos edificios destinados al alquiler. En concreto, el parque empresarial en el Campo de Las Naciones en Madrid, está en fase de proyecto, tiene previsto el comienzo de las obras para finales de segundo trimestre de este año. Dicho parque, está compuesto de varios edificios que se construirán en diferentes fases y está destinado a oficinas en alquiler de alta calidad con una superficie total de unos 40.000 metros cuadrados.



Parque Empresarial Euronova



Parque Empresarial José María Churruga

El patrimonio más moderno de edificios de oficinas en alquiler se constituye por parques empresariales como El Plantío en Majadahonda, Euronova 3 en Tres Cantos y José María Churruga en Madrid y por edificios especializados de uso exclusivo de oficinas entre los que destacan el edificio Ulises en Madrid y el edificio Océano en Barcelona, por citar solamente dos de los edificios de reciente construcción.

En 1997, el parque empresarial José María Churruga ha sido galardonado con el Premio de Urbanismo, Arquitectura y Obra Pública de Madrid 1996 en el apartado de Edificios de Nueva Planta otorgado por el Ayuntamiento de Madrid.

El proyecto del parque empresarial es obra del arquitecto Kevin Roche y responde a la idea de Metrovacesa de seleccionar las mejores zonas, dotadas de espacios abiertos para edificios modernos, que hacen la vida cotidiana más agradable y que a su vez reducen costes de mantenimiento por incorporar las últimas innovaciones tecnológicas. También la Torre de Madrid, ha sido galardonada en 1997 con el mismo premio en el apartado de Edificios o Conjuntos Rehabilitados. Estos otorgamientos son una manifestación de la calidad propia de los nuevos edificios, característica común de las actuaciones del Grupo Metrovacesa.

Vivienda residencial

La vivienda en alquiler se ha mantenido como un producto clásico en la actividad patrimonialista del Grupo, ya que da estabilidad a los ingresos por alquiler.

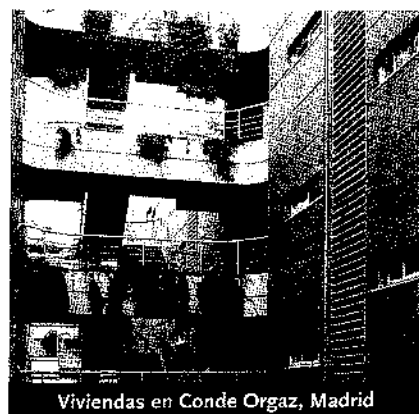
La estrategia general de Metrovacesa en este segmento ha sido la de reducir paulatinamente su porcentaje de participación en el total de superficie alquilable del Grupo, a favor de otros productos con mayor potencial de rentabilidad en los tiempos actuales.

No obstante, el Gobierno vasco y el Instituto de la Vivienda de Madrid han adjudicado, mediante concurso público, solares para la promoción de Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.) en régimen de alquiler en San Sebastián y en Madrid.

Esta inversión se presenta como una oportunidad dadas las bonificaciones y compensaciones de carácter económico que la legislación ha establecido. El mayor aliciente de la vivienda protegida en alquiler resulta de su posible venta como vivienda libre pasado un mínimo de tiempo (entre 10 y 15 años) desde su



Promoción en Valdebernardo



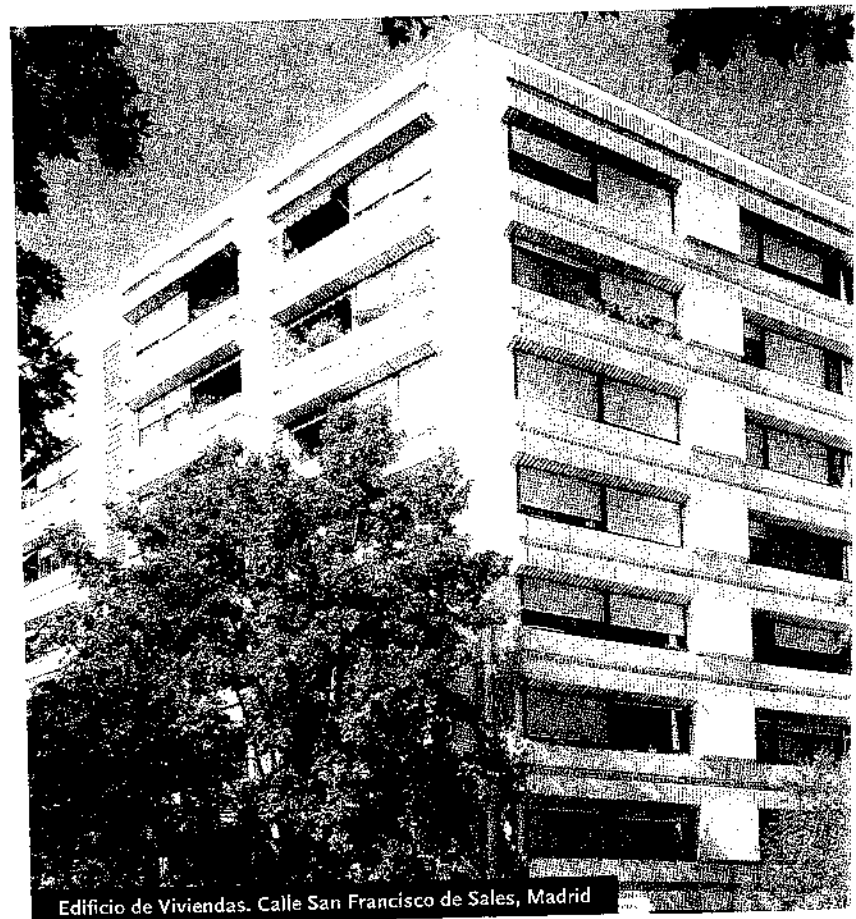
Viviendas en Conde Orgaz, Madrid

puesta en alquiler. Así se mantiene la política de rotación de inmuebles de nuestro Grupo, vendiendo aquellas viviendas que por su antigüedad pierden interés para la explotación en alquiler.

Actualmente el Grupo Metrovacesa viene promoviendo la construcción de 68 V.P.O. en régimen de alquiler en San Sebastián y Madrid (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón):

- Las 255 viviendas de San Sebastián (Benta Berri) están ya en fase de construcción y se iniciará su alquiler en el primer semestre de 1998. Las solicitudes de información de esta promoción anticipan una comercialización al cien por cien.
- Las 152 viviendas de Valdebernardo (Madrid) están en la actualidad en fase de construcción y está previsto que pueda iniciarse su alquiler en el segundo semestre de 1998.
- Las 153 viviendas de Alcorcón (Madrid) están en fase de adjudicación de obras y su puesta en alquiler se ha previsto también para el segundo semestre de 1999.
- Las 128 viviendas de Pavones (Madrid) están ya con su proyecto realizado

Con la finalidad de dar satisfacción a la demanda existente de viviendas en alquiler en edificios singulares dotados de todos los servicios que el mercado requiere en la actualidad y ubicados en el centro histórico de Madrid, Metrovacesa ha rehabilitado la Torre de Madrid construida en 1959. Con esta rehabilitación se ha procedido al cambio parcial de uso, convirtiendo lo que



antes eran oficinas antiguas en modernos apartamentos.

Las 126 viviendas de la Torre de Madrid, están alquiladas al 100% y han producido rentas a lo largo de todo el año 1997. Esta es una muestra de cómo Metrovacesa se anticipa a las necesidades del mercado. Así, también está en proceso de rehabilitación y de cambio parcial de uso el histórico Edificio España, situado también en la Plaza de España en Madrid.

Hoteles

En 1997 los hoteles que Metrovacesa mantiene en explotación están realizando una mayor aportación a la cuenta de resultados. En el año 1997 han contribuido al Grupo con más de 1.100 millones de pesetas en rentas.

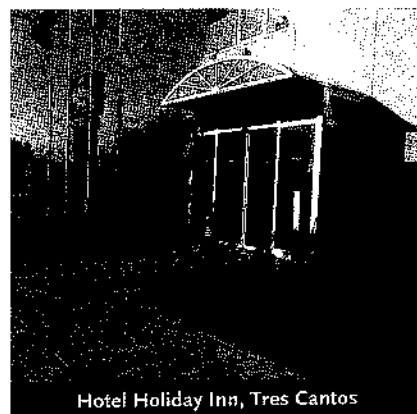
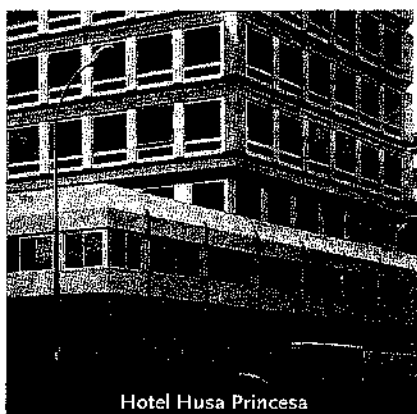
El Hotel Princesa en el centro de Madrid, tiene 5 estrellas y está alquilado a la cadena Husa. Aprovechando parte del Hotel Princesa, en 1995 se abrió el Hotel Moncloa de 3 estrellas.

El Grupo Metrovacesa tiene suscrito, desde 1995, un acuerdo de colaboración con la cadena hotelera internacional Holiday Inn. Metrovacesa mantiene la propiedad de los hoteles, mientras que Holiday Inn aporta su nombre, la gestión, su asistencia técnica y la central de reservas de la cadena. Para la compañía esta alianza supone un camino sólido para aumentar la diversificación en este segmento. En concreto, el acuerdo en régimen de franquicia abarca el Hotel Holiday Inn Crowne Plaza en Madrid y el Hotel Holiday Inn Express en Tres Cantos.

Hoteles	m ²	Habitaciones	Estrellas
Husa Princesa, Madrid	29.132	275	5
Holiday Inn Crowne Plaza, Madrid	21.511	306	4
Moncloa Garden, Madrid	8.135	121	3
Holiday Inn Express, Tres Cantos	2.893	61	3
Holiday Inn Express, Valencia (*)	1.762	97	3
Total	63.433	860	

(*) FUTURO DESARROLLO

Está previsto el desarrollo, en el futuro, de nuevos hoteles bien directamente o bien en colaboración con la cadena Holiday Inn, prestando especial atención al segmento de los hoteles de tres estrellas que es el que tiene mayor rentabilidad en estos momentos.



En concreto, en el primer trimestre de 1998 se han iniciado las obras del próximo hotel bajo franquicia Holiday Inn Express localizado en El Saler, en Valencia, frente al Centro Comercial El Saler, y dispondría de unas cien habitaciones y una categoría de tres estrellas.

Centros Comerciales

Los centros comerciales están actuando como grandes impulsores del negocio inmobiliario y todavía tienen un margen de crecimiento. En los últimos siete años se han abierto 172 centros en España, alcanzando la cifra total de 398, con una superficie comercial superior a los cinco millones de m², lo que muestra el cambio en los hábitos de consumo del país. Aún así la superficie comercial media por habitante en España es inferior a la media europea.

La tendencia general de los centros comerciales va dirigida a un mayor nivel de calidad en todas las fases de proyecto y diseño, comercialización, promoción, gerencia y explotación del conjunto comercial. También se tiende a una redefinición constante del diseño y la distribución de espacios en los nuevos centros comerciales en función de los cambiantes hábitos de consumo y de ocio. El Grupo Metrovacesa es propietario de ocho centros comerciales en diferentes ciudades distribuidas por toda la Península Ibérica siendo una muestra de la expansión geográfica propia de la estrategia actual del Grupo. Esta realidad señala una posición destacada en el sector que se mantendrá en los próximos años como consecuencia de las inversiones y continua dotación de medios



Centro Comercial El Ferial, en Parla

técnicos y humanos que el Grupo está realizando en este segmento. Al término de 1997 el Grupo Metrovacesa tenía 75.393 m² de G.L.A. en los centros comerciales manteniendo el nivel de ocupación en un 94,9% sin tener en cuenta los dos grandes proyectos que se inaugurarán a lo largo del año 1998, un centro regional en Lejona (Bilbao) y otro urbano en Lisboa. En la tabla que se expone a continuación se muestra la distribución de superficies en los centros comerciales de las sociedades del Grupo:

Centros Comerciales		Superficie Total		Metrovacesa	Apertura
		m ²	m ² Sup.	m ² Sup.	
		Construidos	Comercial	Comercial	
Las Huertas	Palencia	23.000	19.200	3.962	Septiembre 89
La Loma	Jaén	31.000	28.000	8.806	Mayo 91
Ruta de la Plata	Cáceres	45.000	19.000	7.927	Mayo 93
La Ballena	Las Palmas	112.000	42.000	11.290	Diciembre 93
El Ferial	Parla, Madrid	30.000	21.000	6.652	Abril 95
El Saler	Valencia	140.000	47.000	22.370	Noviembre 95
Metrocentro	Madrid	3.533	2.880	2.880	Agosto 96
Callao, 5	Madrid	13.462	11.506	11.506	Septiembre 97
Artea	Lejona (Vizcaya)	41.335	33.960	17.500	Abril 98
Picoas	Lisboa	11.000	7.500	4.500	Octubre 98
Total		450.330	232.046	97.393	

En la primavera de 1998 se tiene prevista la inauguración del Centro Comercial Artea, en el municipio de Lejona, situado en la margen derecha de la ría de Bilbao. La inversión neta acumulada a diciembre de 1997 es de 4.535 millones de pesetas y aporta 17.500 m² de superficie alquilable. Tiene capacidad para 110 tiendas especializadas, un hipermercado, así como 3.800 plazas de aparcamiento.

La presencia del Grupo Metrovacesa en este segmento, se refuerza al mismo tiempo que la actividad se expande por la Península con la apertura de un primer centro comercial en Lisboa. Se trata del Centro Comercial Fontes Picoas con 7.500 m² de superficie comercial alquilable que forma parte de un edificio urbano de uso fundamentalmente residencial que se encuentra vendido al cien por cien. La celebración en Lisboa de la Expo '98 hace prever un auge del mercado inmobiliario en dicha ciudad.

La sociedad patrimonialista de nuestros centros comerciales es Metroprice, S.A. y la gestora de los mismos Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. (CCM), ambas participadas al 100% por Metrovacesa, S.A..

Naves Industriales

Por medio de empresas filiales en las que Metrovacesa tiene participación, Alempre (68,97%), Metrofisa (50%), Parques Empresariales Gran Europa (50%) y Neisa (25%), se ha consolidado la actividad del Grupo en el segmento de naves industriales en alquiler. Dicha actividad patrimonialista se realiza en colaboración con otras sociedades inmobiliarias con años de experiencia en este producto. No se descarta la posibilidad cuando se presenta el caso de proceder a la venta de naves industriales a terceros.



Aparcamientos Hernani, Madrid

Esto es lo que ha ocurrido en el mes de noviembre de 1997, al realizarse la venta de cuatro naves industriales localizadas en el municipio de Alcalá de Henares en Madrid.

Aunque el objetivo principal de Metrovacesa en este segmento es el de promoción y posterior venta de naves industriales habitualmente «llave en mano», es de prever que el Grupo mantenga su actividad arrendadora en estos productos. El Grupo Metrovacesa disponía al 31 de diciembre de 1997 de la propiedad de naves industriales, en función del porcentaje de participación accionarial en las sociedades ya referidas, con una superficie alquilable de 13.562 m².

Aparcamientos

La actividad del Grupo Metrovacesa en el área de aparcamientos se lleva a cabo de diversas formas:

- Explotación de la superficie bajo rasante del patrimonio en alquiler. Esta era la única actividad que desarrollaba el Grupo en este producto hasta 1994. La finalidad es prestar servicio de aparcamiento a las oficinas y viviendas situadas sobre los garajes, no siendo la explotación del mismo el objetivo principal.
- Gestión de aparcamientos por cuenta propia. Se trata de unidades independientes, no relacionadas con el resto del patrimonio en alquiler, cuyo objetivo es alcanzar la máxima rentabilidad. En este campo el Grupo cuenta ya con tres aparcamientos, dos de ellos situados en Valencia con un total de

598 plazas, con una concesión por un período de 52 años que finaliza en el 2045 y otro en Madrid, de 115 plazas por un período de 75 años cuya concesión finaliza en el 2072.

Está en la actualidad en construcción otro aparcamiento de 203 plazas situado frente al Hospital de la Princesa de Madrid.

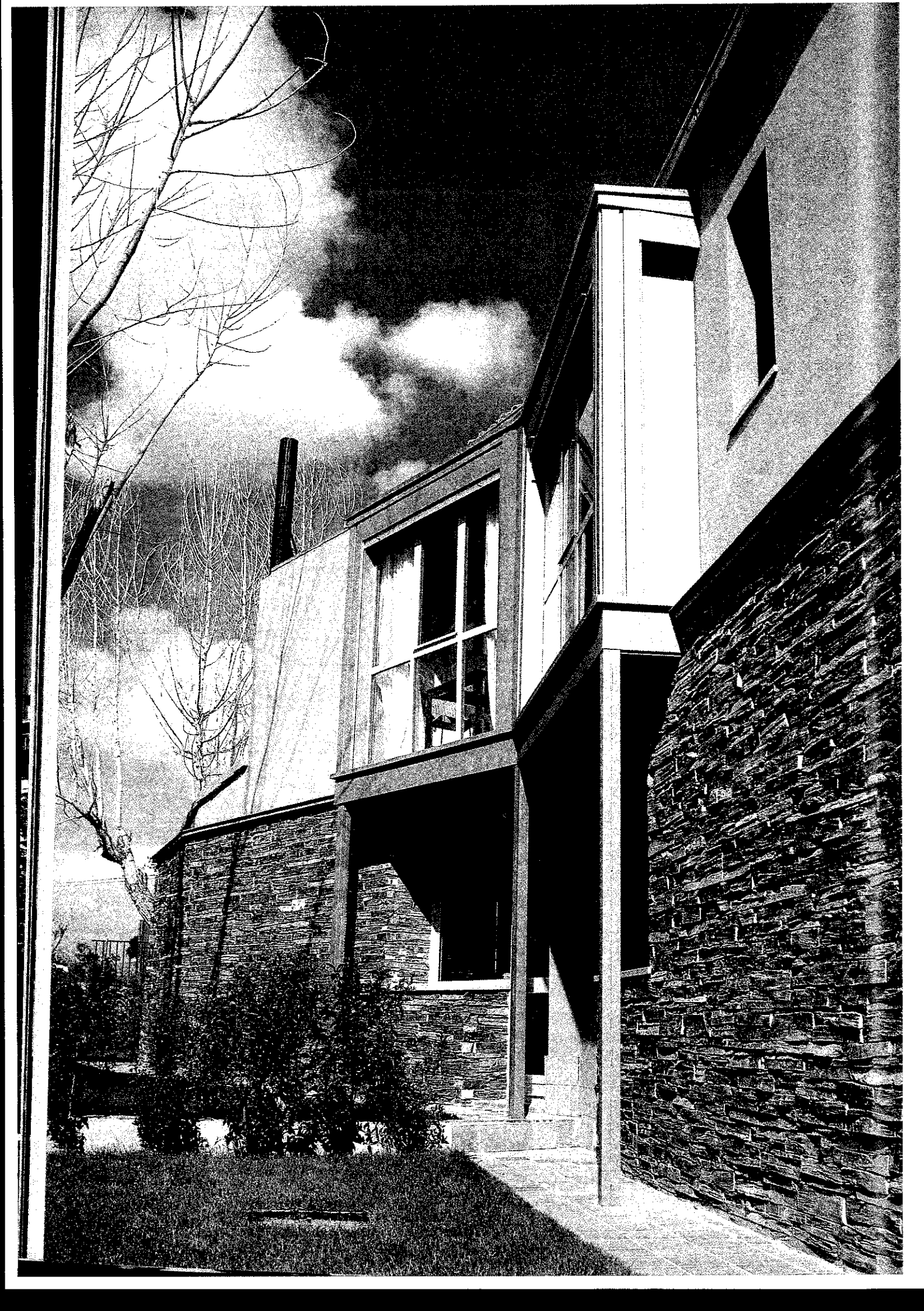
- También se promueven aparcamientos para su venta a los residentes del barrio en el que se construyen. Durante 1997 se entregó uno en la calle Hernani, de 380 plazas y está prevista la entrega de otro aparcamiento durante el ejercicio 1998 en la calle Lagasca, también en Madrid. Este último cuenta con 327 plazas, de las que se han precomercializado el 80% al cierre de 1997.
- Se ha iniciado en 1997 la comercialización de plazas de aparcamiento para residentes por cuenta de terceros, como prestación de servicios. En la actualidad se gestionan las ventas de 2.728 plazas por un importe superior a los 4.000 millones de pesetas. En el campo de prestación de servicios también se gestionan aparcamientos en rotación por cuenta de terceros, contando al cierre de 1997 con dos por un total de 440 plazas.

Toda esta actividad se desarrolla a través de dos sociedades filiales: Metropark de Aparcamientos, S.A. (55%) y Metropolitana de Aparcamientos, S.A. (50%) constituidas en 1994 y en las que el Grupo Belga Tractebel, especialista en este negocio, con gran experiencia internacional, participa al 45%.

Aparcamientos	Plazas en venta	Plazas vendidas	Plazas en rotación	Fecha terminación
Glorieta Porta (Valencia)			598	mayo/1991
Hernani	380	368	115	mayo/1997
Lagasca (Diego de León)	327	247		abril/1998
Díaz Porlier (Diego de León)			203	agosto/1998

Tercera Edad

Como consecuencia del crecimiento que está teniendo, por parte de la tercera edad, la demanda creciente de servicios asistenciales en residencias en el centro de las ciudades, Metrovacesa como socio minoritario, en asociación con otras empresas interesadas en estas actividades (compañías de seguros, mutualidades e inmobiliarias) y con socios especializados ha determinado la creación de Metrocés, S.A., y Promocés, S.A.. Estas sociedades afrontan sus primeros proyectos en Madrid, Valencia y Vitoria. Igualmente, durante 1998 se iniciarán las obras de construcción de una residencia en Valencia, de 140 camas en las que la participación de Metrovacesa, S.A. es del 100%.



2 Ventas

Actividad de Ventas Complementaria al Alquiler

Desde antaño, el alquiler de inmuebles ha sido lo más característico de la actividad de Metrovacesa. En los últimos años, se ha desarrollado una estrategia de «inmobiliaria global» y se han integrado la actividad de alquileres con la actividad de promoción y venta. Así, las ventas contribuyen como un complemento selectivo y estable a la Cuenta de Resultados del Grupo.

El producto principal en el que se centra la actividad de ventas es la vivienda. En cualquier caso, el Grupo también promociona naves industriales, aparcamientos para residentes, vende grandes superficies e hipermercados de los centros comerciales que promueve y se venden también oficinas, locales comerciales y otros productos. A continuación se ofrece el desglose de las ventas en promociones nuevas y desinversiones por rotación de activos:

Ventas y Margen de Ventas (en Millones de Pesetas)				% Variación
	1995	1996	1997	97/96
Desglose de Ventas				
Ventas	10.134	7.679	9.616	25,2%
Rotación Activos	2.870	3.324	3.480	4,7%
Total Ventas	13.004	11.003	13.096	19,0%
Desglose de Margen de Ventas				
Ventas	1.323	1.568	1.465	-6,5%
Rotación Activos	2.134	2.373	2.626	10,7%
Total Margen	3.457	3.941	4.091	3,8%

Las ventas por productos contabilizadas en la Cuenta de Resultados de los últimos tres años se muestran en el detalle siguiente:

Ventas por Productos (en Millones de Pesetas)	1995		1996		1997	
	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen
Residencial	6.056	2.134	8.021	2.210	9.583	3.578
Oficinas	0	0	2.390	1.649	741	236
Centros Comerciales	6.603	1.251	73	20	346	0
Aparcam., Industrial y Otros	345	72	519	62	2.426	277
Total Ventas	13.004	3.457	11.003	3.941	13.096	4.091

Incluido bajo el título de residencial se encuentran las ventas de suelos que se han producido en 1997 y 1996.

Metrovacesa es compradora de suelos, pero en aquellas áreas en las que se produce una concentración excesiva de metros cuadrados se procede a la desinversión selectiva, a fin de no acumular riesgo en una localidad determinada.

El incremento en el margen proveniente de las ventas de residencial es el reflejo del fuerte aumento en esta actividad, aunque al cierre del ejercicio 1997 la cifra de margen obtenida en la rotación es aún importante. A medida que las promociones que ya están en la fase de obras vayan siendo entregadas a los clientes el volumen de ventas crecerá de forma significativa.

Información sobre Productos y Ventas

Viviendas

Al finalizar el año 1997, el Grupo Metrovacesa tenía 43 promociones en distintas fases de desarrollo; de ellas 15 en comercialización, edificación y entrega, con un total de 1.046 viviendas y una superficie sobre rasante de 126.434 metros cuadrados. Esta realidad constata el gran dinamismo que la actividad de promoción y venta de viviendas residencial está adquiriendo de un tiempo a esta parte en el Grupo.

El Grupo Metrovacesa lleva a cabo las promociones para venta de tres formas diferentes:

- Promociones de viviendas realizadas directamente por Metrovacesa, de vivienda media- económica.
- Grandes desarrollos de vivienda dentro del llamado «Plan BBV en favor de la vivienda». De las 15 promociones ya iniciadas en este plan entran siete. Nuestra participación en ellas varía según proyecto entre el 25% y el 75% del total. Se trata de un programa masivo de construcción de viviendas, a precios muy competitivos, y tiene como atractivo descuentos en el tipo de interés hipotecario y una serie de regalos, como el seguro de la vivienda y algunos elementos del menaje ya instalados.
- Promociones en asociación con otros grupos inmobiliarios.

La actividad comercial llevada a cabo por el Grupo Metrovacesa en el área de ventas durante 1997 se puede resumir en función de diversos parámetros como sigue:



Actividad Comercial en Promociones de Viviendas para la Venta

	N.º de Viviendas					Ubicación
	Total	Vendidas	Vendidas	m ² Ventas com-		
	antes 1997	fin 1997	fin 1997	Construidos	prometidas	
Promociones Iniciadas antes de 1997						
Residencial Saldanha	107	105	107	13.606	3.564	Lisboa
Entreparques I	80	71	80	7.970		Madrid
Entreparques II	76	32	63	8.054	1.696	Madrid
San Cugat I	56	0	55	7.097		Barcelona
El Madrigal	48	44	48	7.417		Madrid
Total Grupo	367	252	353	44.144	5.260	
Nueva Ría/ San Ignacio	54	52	54	5.623	1.072	Bilbao Plan BBV
Urdanibia Berri	31	18	31	3.204	665	Irún Plan BBV
Total Equivalencia	85	70	85	8.827	1.737	
Total	452	322	438	52.971	6.997	
Promociones Iniciadas en 1997						
Parque Manzanares I	110	0	97	11.942	1.495	Madrid Plan BBV
Parque Manzanares II	105	0	15	11.554	221	Madrid Plan BBV
Residencial Sta. Ana I	83	0	80	13.535	1.927	Valladolid Plan BBV
Residencial Sta. Ana II	48	0	48	8.103	1.234	Valladolid Plan BBV
San Cugat II	24	0	23	3.279	606	Barcelona
San Cugat III	36	0	8	5.162	206	Barcelona
Soto Pozuelo	108	0	2	12.510	59	Madrid
Soto Boadilla	96	0	47	11.250	918	Madrid
El Retiro I	128	0	74	12.988	1.966	Madrid
Total Grupo	738	0	394	90.323	8.632	
La Alcina	11	0	7	1.791	355	Madrid
Residencial O'Donnell	29	0	9	3.833	141	Alcalá H. Plan BBV
Total Equivalencia	40	0	16	5.624	496	
Total	778	0	410	95.947	9.128	
Promociones terminadas en 1997						
Entreparques I	80	71	80	7.970		Madrid
San Cugat I	56	0	55	7.097		Barcelona
El Madrigal	48	44	48	7.417		Madrid
Total Grupo	184	115	183	22.484		
Total	184	115	183	22.484		
Promociones en curso a final de 1997						
Total Grupo	921	137	564	111.983	13.892	
Total Equivalencia	125	70	101	14.451	2.233	
Total	1.046	207	665	126.434	16.125	

Según establece la normativa contable específica de las empresas inmobiliarias, las ventas únicamente pueden incorporarse a la Cuenta de Resultados cuando las viviendas están substancialmente terminadas, con independencia de que dichas ventas se hayan comprometido en el año en curso o en años anteriores. Por tanto, las ventas comprometidas reflejan la verdadera actividad comercial del Grupo Metrovacesa y manifiestan que al final del año 1997, Metrovacesa tiene vendidas 665 unidades de las 1.046 viviendas en curso, que figuran como

anticipos de clientes y que serán contabilizadas en los próximos años cuando las obras ya estén terminadas.

Las promociones terminadas en el año 1997 y llevadas a la Cuenta de Resultados son tres: Entreparkes I en Madrid, El Madrigal en Tres Cantos (Madrid) y San Cugat I en Barcelona. Estas tres promociones suman 184 viviendas, que vendidas en su totalidad, aportan un margen de 427 millones de pesetas.

Para los próximos años, el Grupo ha resuelto en gran parte su carencia de suelo como se ve por los proyectos siguientes:

Futuros Proyectos para la Venta

	N.º de Viviendas	m ² Construidos S/R	Ubicación
Alicante	462	63.648	Alicante
Avdas Novas	70	15.000	Portugal
Comp.Oporto	40	5.629	Portugal
Barajas I	180	14.273	Madrid
Barajas II	49	4.025	Madrid
Boadilla II	64	7.680	Madrid
El Retiro II	160	15.940	Madrid
El Retiro III	160	15.940	Madrid
La Perla III	217	21.683	Madrid
La Sagrera	140	17.233	Barcelona
Las Tablas	31	3.067	Madrid
Majadahonda	70	7.000	Madrid
Oriols	361	38.637	Alicante
Parc Central	43	4.546	Barcelona
Sanchinarro	150	15.073	Madrid
Santa Ana III	243	34.761	Valladolid
Santa Rita	292	29.210	Madrid
Valdevebas	200	20.040	Madrid
Encinar de los Reyes	148	21.842	Madrid
Total	3.080	355.227	

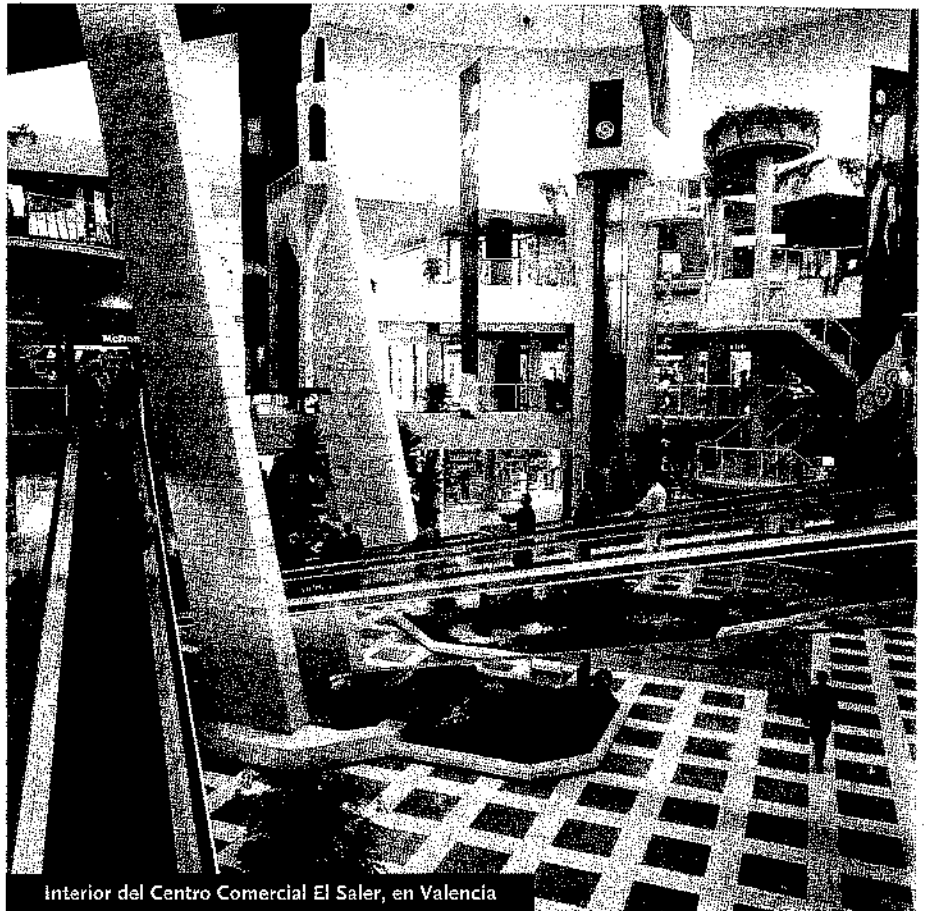
Centros Comerciales

De modo habitual, cuando Metrovacesa promueve un centro comercial, se reserva la mayor parte de la superficie para explotarla en alquiler. Las grandes y medianas superficies del centro se venden a los hipermercados y empresas medias del sector textil o del ocio, que actúan como locomotoras del centro integrándolos en el proyecto común. El margen que se obtiene con la venta de estas superficies no es por tanto el aspecto más decisivo.

Así, en el centro que el Grupo Metrovacesa está desarrollando en la actualidad en Lejona (Vizcaya) se sigue esta filosofía. El hipermercado de 12.045 metros cuadrados de superficie cuya venta está ya comprometida con Eroski, se entregará a la cadena de distribución en la apertura del Parque Comercial.

Naves Industriales

Las empresas filiales del Grupo Metrovacesa especializadas en el segmento de naves industriales tienen como objetivo la promoción y venta de naves



Interior del Centro Comercial El Saler, en Valencia

y almacenes. En noviembre de 1997, Alempre, S.A. ha realizado la venta de naves industriales en Azuqueca de Henares (Guadalajara), por importe de 1.522 millones de pesetas con un margen bruto de 126 millones y Parques Empresariales Gran Europa ha vendido naves que han aportado a Metrovacesa unos ingresos de 681 millones de pesetas con un margen bruto de 100 millones. Esto muestra que las naves industriales son un producto que seguirá siendo importante en la actividad promotora-vendedora del Grupo. Al margen de las cifras contabilizadas dentro del Grupo, nuestra filial Neisa que sólo consolida por puesta en equivalencia (Metrovacesa tiene el 25%) ha vendido en 1997 unos 2.548 millones de pesetas.

Aparcamientos

Formando parte de sus actividades típicas, Metrovacesa, por medio de Metroparc, gestiona la promoción y la gestión de ventas de aparcamientos urbanos a residentes. Durante el año 1997, se han concluido 380 plazas en el aparcamiento de la calle Hernani en Madrid, habiendo vendido 368 plazas. Además, en el segundo trimestre se hará la entrega de un parking de 327 plazas en la calle Diego de León de Madrid, del que ya hay vendidas 247 plazas a residentes al cierre de 1997. Metroparc también realiza la gestión comercial de 2.728 plazas de aparcamiento en Madrid, habiendo vendido a finales de 1997 unas 1.248 plazas.

3 Rotación de Activos

Modernización del Patrimonio

Uno de los aspectos claves de la estrategia que sostiene el Grupo es el de la modernización constante de su patrimonio en alquiler. Los edificios antiguos se hacen menos eficaces desde un punto de vista inmobiliario y de rentabilidad por la obsolescencia producida por el transcurso del tiempo. De forma sistemática se analizan las características de los edificios antiguos con la finalidad de determinar si es preferible reformar el edificio o por el contrario, venderlo e invertir ese dinero en nuevos edificios o en suelos. Además, se produce así el reflejo en la cuenta de resultados del incremento de valor que dichos activos han tenido, con el paso del tiempo, lo que forma parte de nuestro negocio inmobiliario.

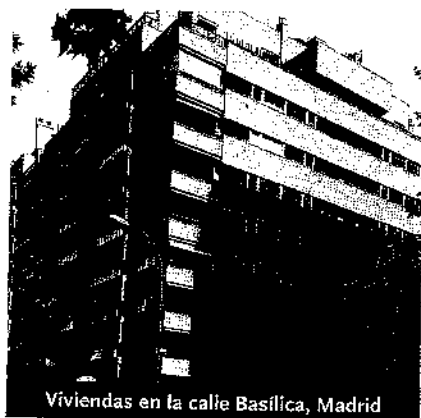
Los edificios de los hoteles Princesa y Plaza o la Torre de Madrid son ejemplos de una rehabilitación profunda con cambios en las instalaciones y servicios. Los edificios, generalmente de viviendas, en los que se han producido desinversiones vendiéndose a terceros son: General Rodrigo, Orense 6, Quinta de Goya y Lope de Vega, Beatriz de Bobadilla y Julián Romea todos ellos en Madrid.

Durante 1997, se ha procedido a la venta de 22.506 m² de patrimonio histórico de uso residencial y oficinas.

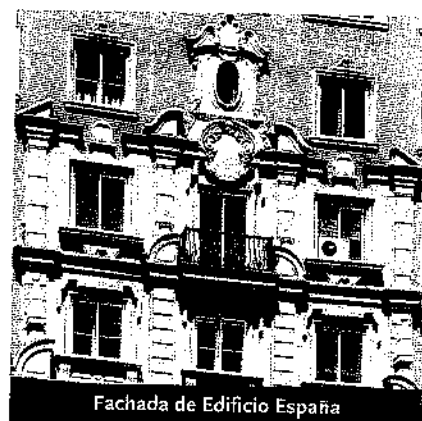
Desde 1989, año de constitución de la Sociedad dominante, el patrimonio neto puesto en explotación (descontando las superficies vendidas) ha supuesto un incremento de la superficie alquilable de 110.434 m², un 24% de la superficie inicial.

Como se ha indicado anteriormente, el Grupo Metrovacesa tiene una carácter claramente patrimonialista y aumenta su superficie alquilable de forma continuada en el medio plazo.

Esto requiere un rejuvenecimiento constante del patrimonio con el fin de garantizar la rentabilidad en el futuro. Resulta significativo el destacar que, aún habiendo realizado dichas ventas, Metrovacesa ha pasado de tener 129.051 m² de superficie en alquiler en 1989 en edificios modernos (con menos de 15 años), a 335.982 a finales de 1997.



Viviendas en la calle Basilica, Madrid



Fachada de Edificio España

4 Gestión de Suelo

Reserva adecuada a las necesidades

La manera de asegurar el crecimiento de la actividad inmobiliaria que el Grupo Metrovacesa quiere desarrollar en el futuro es contar con una reserva selecta de suelo.

La carencia de suelo era uno de los retos que el Grupo debía acometer después de la fusión. En los últimos años se ha mantenido una política de adquisición de suelo para nuevos proyectos, tanto de oficinas como de viviendas y otros productos, aprovechando las épocas de precios bajos durante las recientes fases de recesión del ciclo inmobiliario.

La adquisición de suelo realizada incluye la asignación, en su mayor parte, de usos previstos. Por ejemplo, en el caso de suelo para vivienda residencial libre permitirá al Grupo Metrovacesa poner a disposición de futuros clientes, en un plazo de tiempo muy corto, un número elevado de viviendas.

Al final del ejercicio 1997 el Grupo Metrovacesa disponía de más de 897.489 m² de edificabilidad (sobre y bajo rasante) tanto en promociones ya en curso como por desarrollar. En la siguiente tabla se muestra el reparto de suelo para alquiler por productos y para la promoción y venta al final del año 1997.

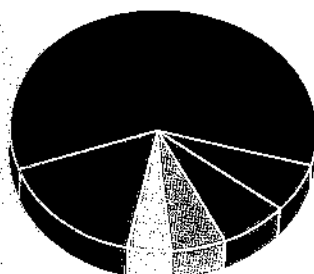
Reserva de suelo por usos

En m ² construibles	1997	% del Total
Oficinas	51.429	5,7%
Viviendas	64.332	7,2%
Hoteles y Residencias Tercera Edad	6.600	0,7%
Centros Comerciales	39.900	4,4%
Industrial	144.103	16,1%
Viviendas para venta	481.661	53,7%
Total	788.025	87,8%
Bajo rasante	109.464	12,2%
Total	897.489	100,0%

De este total 276.240 m² sobre rasante están ya en proyectos en marcha, como las V.P.O., el hotel de Valencia, los centros comerciales de Lejona y Lisboa y hemos iniciado en 1997 el proyecto de un parque empresarial en el Campo de las Naciones, con cerca de 40.000 m² sobre rasante.

Por otro lado, el Grupo Metrovacesa ya ha mostrado capacidad tanto financiera como de gestión para actuar como agente urbanizador de grandes lotes de suelo. Los posibles propietarios de suelos no calificados y las propias administraciones involucradas ya saben que el Grupo Metrovacesa es un dinamizador sólido del proceso urbanístico. Con el objetivo de no concentrar importantes lotes de suelo en una misma localización se actuará de un modo operativo vendiendo los solares pertinentes.

Reserva de Suelo
897.489 m² sobre y bajo rasante
% sobre m² edificables



- Viviendas (7,2%)
- Oficinas (5,7%)
- C. Comerciales (4,4%)
- Industrial (16,1%)
- Promoción (53,7%)
- Otros (6,6%)

5 Prestación de Servicios

Aprovechamiento de los Recursos de Gestión

Según el plan de expansión que el Grupo Metrovacesa ha implantado en los últimos años, se está potenciando la prestación de servicios a terceros como fuente complementaria de ingresos de carácter inmobiliario, aprovechando los recursos de gestión disponibles para la realización de las actividades de alquiler y promoción.

El objetivo de esta actividad no es el prestar servicios administrativos o de mantenimiento con escaso margen, sino el aportar a terceros ajenos al Grupo, conocimientos y experiencia en la gestión tanto urbanística como promotora, contribuyendo al mismo tiempo a nuestros resultados con un mayor valor añadido.

En línea con nuestra actividad, los servicios que el Grupo presta son los desarrollos de suelos, la gestión de centros comerciales, la constitución de comunidades de propietarios, la promoción y comercialización de viviendas y otros productos para terceros. Según la importancia de los proyectos gestionados en cada momento, las cifras a ingresar por este concepto pueden oscilar.

Ingresos por Servicios

(en Millones de Pesetas)

1993	689
1994	785
1995	497
1996	458
1997	615
Total	3.044

6 Actividad Internacional

Actuaciones en Europa

Las estrategias de tipo internacional en el sector inmobiliario son difíciles de llevar a la práctica debido fundamentalmente a los sólidos conocimientos que esta actividad requiere de las características y necesidades de cada mercado local, así como de los requisitos urbanísticos y legales de cada país.

La coordinación que conllevaría el participar en los distintos mercados inmobiliarios, muy desiguales entre sí, requeriría mantener una estructura excesiva y gestionar una mayor complejidad, precisamente en un momento como el actual, en el cual nuestro Grupo se está expansionando.

Esto no obsta para que el Grupo Metrovacesa contemple dentro de su estrategia la expansión geográfica como una línea prioritaria para los próximos años. Se han emprendido varios proyectos en Portugal (Lisboa y Oporto) y en el Reino Unido (Londres).

Si la selección de los proyectos de inversión siempre se realiza aplicando sólidos criterios de selección, para las inversiones fuera de España, estos

critérios son más exigentes. Las inversiones se circunscriben únicamente a mercados consolidados de nuestro entorno, con un mayor grado de liquidez y siempre con el objetivo prioritario de aprovechar las oportunidades que se presentan en los mercados.

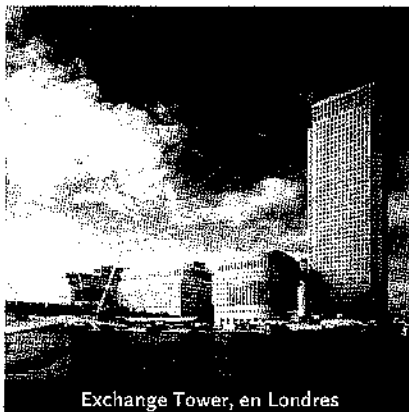
Proyectos en Portugal

Las características del mercado inmobiliario en Portugal son semejantes a las del mercado inmobiliario español, con algunas diferencias. Las costumbres y la demanda son similares, y los recursos necesarios para invertir en los proyectos portugueses son menos cuantiosos que en otros países cercanos. En el desarrollo de los proyectos en curso, Metrovacesa actúa por medio de diferentes filiales constituidas en asociación con otros grupos inmobiliarios con la finalidad de compartir los riesgos y realizar conjuntamente la promoción y venta de oficinas, viviendas y locales comerciales, así como gestionar el alquiler de dichos productos. Al 31 de diciembre de 1997, las sociedades existentes y nuestro grado de participación eran las siguientes:

Sociedad	Ciudad	% Participación
Inmobiliaria Fontes Picoas	Lisboa	60%
Inmobiliaria das Avenidas Novas	Oporto	50%
Inmobiliaria Duque D'Avila	Lisboa	50%
Imócris, Sociedade Imobiliaria	Lisboa	34%

Proyectos en el Reino Unido

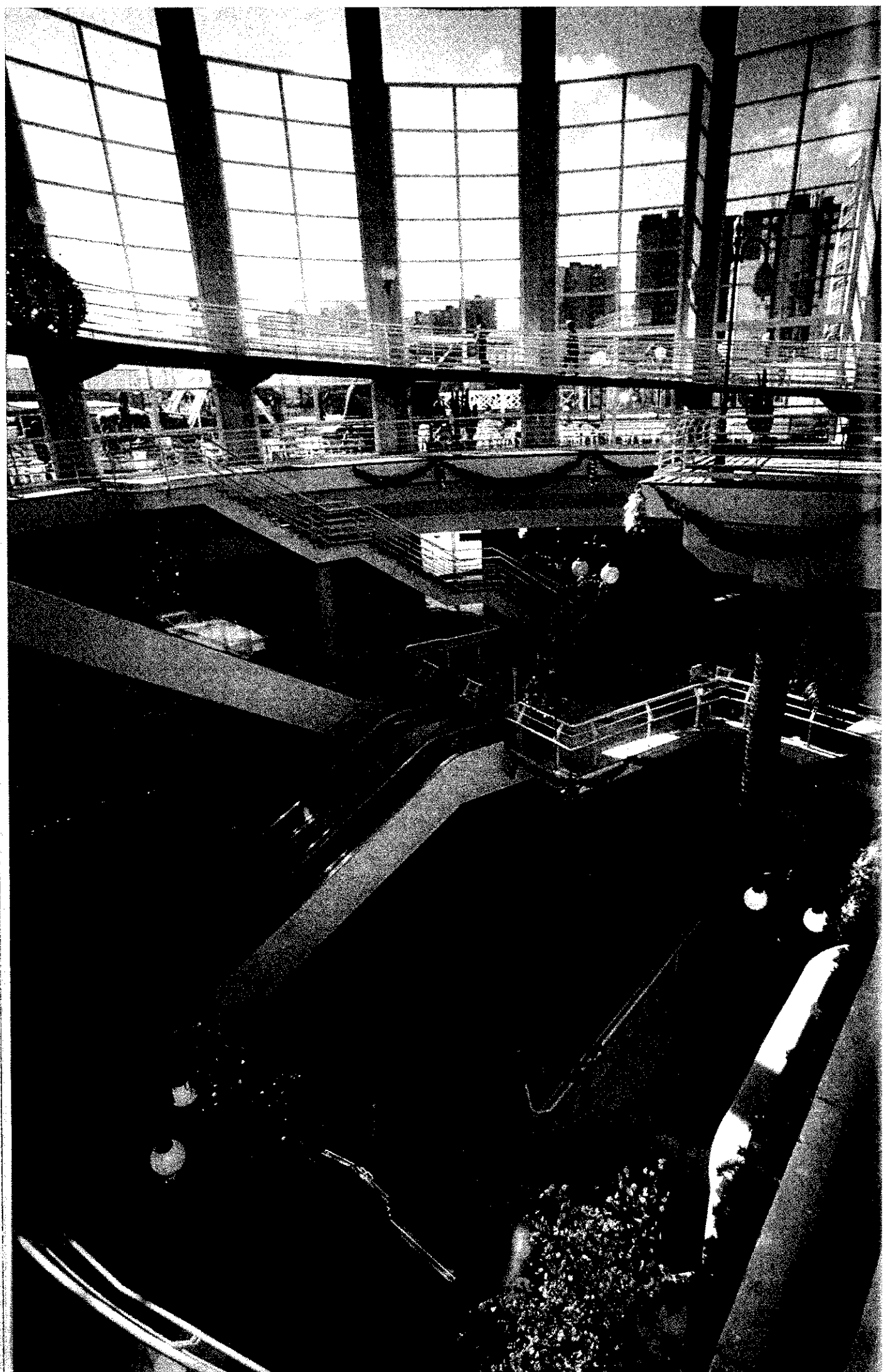
Además de las actuaciones que nuestras sociedades filiales están llevando a cabo en el país vecino, el Grupo Metrovacesa estudia pormenorizadamente operaciones de adquisición de inmuebles ya terminados y en explotación destinados al alquiler, que enriquezcan nuestro patrimonio tradicional. Parece conveniente que para las inversiones en el extranjero no se deseen asumir los trámites que se derivan de la promoción y se prescinda de la gestión urbanística y posterior construcción de inmuebles. De un modo consistente con lo ya indicado, en el año 1995 Metrovacesa tomó una participación del 45%, a través de una de las filiales (Valdevivar, S.A.) en la compra de un edificio de oficinas en Londres, con una superficie de 22.024 m², entregado llave en mano y arrendado a terceros.



Exchange Tower, en Londres



Interior del Exchange Tower, Londres



VI Acciones y accionistas

¹ Operaciones Financieras

² Dividendos

³ Ampliación de Capital

⁴ Evolución Bursátil

⁵ Accionistas

VI Acciones y Accionistas

1 Operaciones Financieras

Emisión de Obligaciones

Metrovacesa, S.A. mantiene abierta una emisión de obligaciones simples no convertibles emitida el mes de julio de 1993, por un importe de 3.000 millones de pesetas, vencimiento a 15 años y un tipo de interés variable indexado al MIBOR. La fecha de amortización es el 30 de junio del año 2008, no obstante, se puede amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión el 30 de junio de 1998 al precio del 101% del valor nominal, es decir, 10.100 pesetas por cada una de los 300.000 títulos en circulación. El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado ejercer el derecho de cancelación anticipada de acuerdo a las condiciones de la emisión.

2 Dividendos

De acuerdo con la propuesta de distribución de beneficios, se abonará, con cargo a los resultados del ejercicio 1997, un dividendo de 119 pesetas brutas por acción (un 23,8% sobre el nominal). Además, en concepto de prima de asistencia a la Junta se pagarán 2 pesetas brutas por acción.

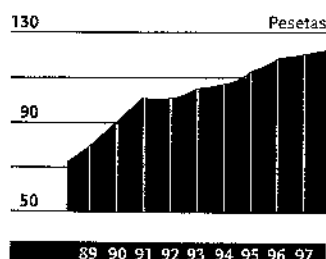
El dividendo de 1998 es superior en 2 pesetas por acción al de 1997 y, teniendo en cuenta que tras la ampliación de capital de Junio de 1997 el número de acciones se incrementó en 1.123.674 liberadas con cargo a Prima de Emisión, el importe global de dividendos repartidos se ha incrementado en un 6,8%.

N.º de Acciones	Importe Bruto	Retención		Importe Neto
		25% IRPF (*)		
23.597.154	Dividendo 119,0	29,75		89,25
	Prima 2,0	0,50		1,50

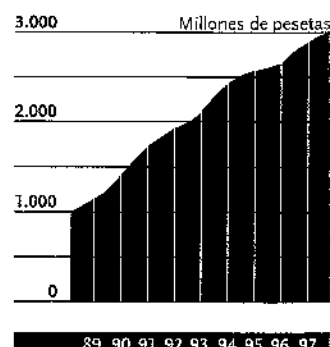
(*) RETENCIÓN FISCAL APLICABLE CON CARÁCTER GENERAL

El 2 de enero de 1998 se satisfizo un dividendo a cuenta de 55 pesetas brutas por acción y se propone a la aprobación de la Junta General un dividendo complementario de 64 pesetas brutas por acción, a pagar el 3 de junio de este mismo año.

Dividendo por Acción



Total Dividendos



3 Ampliación de Capital

A propuesta del Consejo de Administración, en la Junta General de Accionistas, celebrada el día 18 de abril de 1997, se tomó la decisión de ampliar el capital social, totalmente liberado y con cargo a reservas voluntarias, en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, de 500 pesetas de valor nominal. La evolución de los Fondos Propios fue:

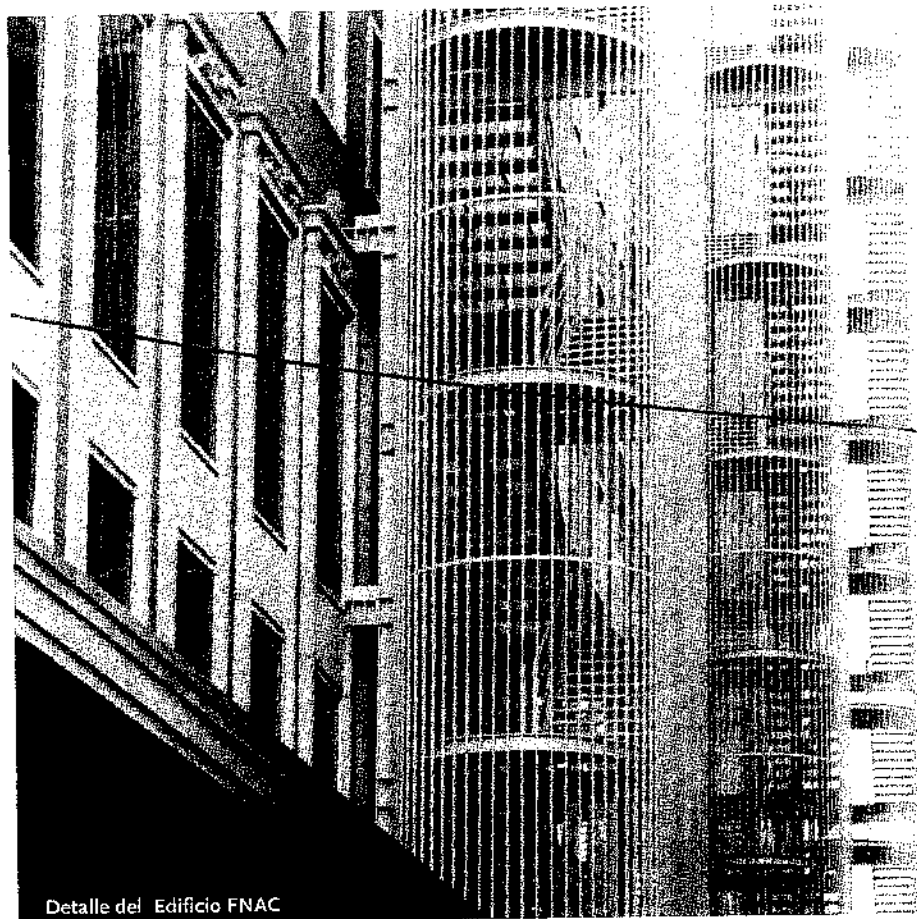
Capital	31-Dic-96	Ampliación	31-Dic-97
En Pesetas	11.236.740.000	561.837.000	11.798.577.000
En Acciones	22.473.480	1.123.674	23.597.154

De acuerdo con lo establecido en el folleto de ampliación de capital, los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones cotizaron en el mercado bursátil durante un mes, desde el 26 de junio de 1997 hasta el 26 de julio de 1997. El volumen total de derechos cotizados durante dicho periodo asciende a los 3.445.452 títulos, cerrando su cotización en 260 pesetas por cada derecho de asignación gratuita. El precio máximo de la cotización del derecho se elevó a las 280 pesetas y el mínimo se situó en 257 pesetas por título. Las nuevas acciones han quedado suscritas en su totalidad y cotizan en las bolsas desde el 10 de octubre de 1997.

Estas acciones confieren a sus propietarios los mismos derechos que las acciones anteriores, concediendo a sus titulares derecho al dividendo sobre los



Edificio de oficinas en la calle Santiago de Compostela



Detalle del Edificio FNAC

beneficios logrados desde el 1 de enero de 1997.

En el Consejo de Administración celebrado el 26 de Marzo de 1998 se acordó proponer a la Junta General de Accionistas las siguientes operaciones:

- Reducción del nominal de las acciones de 500 a 250 pesetas por acción, mediante el desdoblamiento de cada uno de los títulos actualmente en circulación en dos, es decir, un «split» de dos por una. De esta forma, si la Junta General de Accionistas lo aprobara, se pasaría de 23.597.154 acciones de 500 pesetas de valor nominal a 47.194.308 acciones de 250 pesetas de valor nominal.
- Ampliación de capital, totalmente liberada con cargo a la Prima de Emisión, en la proporción de una acción nueva por cada veinte antiguas, de 250 pesetas de valor nominal.

Si la Junta General de Accionistas aprobara dicha ampliación, las nuevas acciones participarían de los beneficios de la Sociedad desde el día 1 de enero de 1998.

Evolución de los Fondos Propios

Capital	31-Dic-97	Tras el Split	Tras la Ampliación
En Pesetas	11.798.577.000	11.798.577.000	12.388.505.750
En Acciones	23.597.154	47.194.308	49.554.023

4 Evolución Bursátil

Magnitudes Bursátiles

(Datos referentes al Grupo)	1993	1994	1995	1996	1997
En Millones					
N.º Acciones Final de Año	22,47	22,47	22,47	22,47	23,60
Acciones medias	19,85	22,47	22,47	22,47	23,04
Beneficio Neto	3.802	4.219	4.614	4.713	5.000
Cash flow Ajustado	5.193	6.438	6.227	7.373	7.994
Dividendos (*)	2.070	2.382	2.517	2.674	2.855
Fondos Propios Medios FPM	60.148	68.094	70.119	72.140	74.251
Activos Totales Medios ATM	76.159	89.513	98.090	107.595	123.703
Capitalización Bursátil 31-XII	116.395	95.160	89.880	107.311	162.112
En Pesetas					
Beneficio por Acción	192	188	205	210	212
Dividendo por Acción (*)	104	106	112	119	121
Cash flow por Acción	262	287	277	328	339
FPM por Acción	3.030	3.030	3.121	3.211	3.146
Cotizaciones cierre 31-XII	5.180	4.235	4.000	4.775	6.870
En %					
Ben. Neto / FPM	6,3%	6,2%	6,6%	6,5%	6,7%
Ben. Neto / ATM	5,0%	4,7%	4,7%	4,4%	4,0%
Pay Out	54,4%	56,5%	54,5%	56,7%	57,1%
Rotación / Acciones Medias	45,2%	34,0%	58,2%	55,47%	56,4%
En base a la última cotización de cada año					
Rentabilidad por Dividendo (*)	2,0%	2,5%	2,8%	2,5%	1,7%
PER	27,0	22,5	19,5	22,7	32,4
P/CF	19,8	14,8	14,4	14,6	20,30
Contratación Diaria (**)	35.905	30.275	52.274	49.669	52.848

(*) INCLUYE PRIMA DE ASISTENCIA A JUNTA DE ACCIONISTAS

(**) VOLUMEN DE CONTRATACIÓN DIARIA MEDIA EN TÍTULOS

Evolución Comparada con Índices

El Índice General de la Bolsa de Madrid alcanzó la cota de los 632,55 puntos al cierre del año 1997, habiendo experimentando una fuerte tendencia general al alza a lo largo de todo el ejercicio.

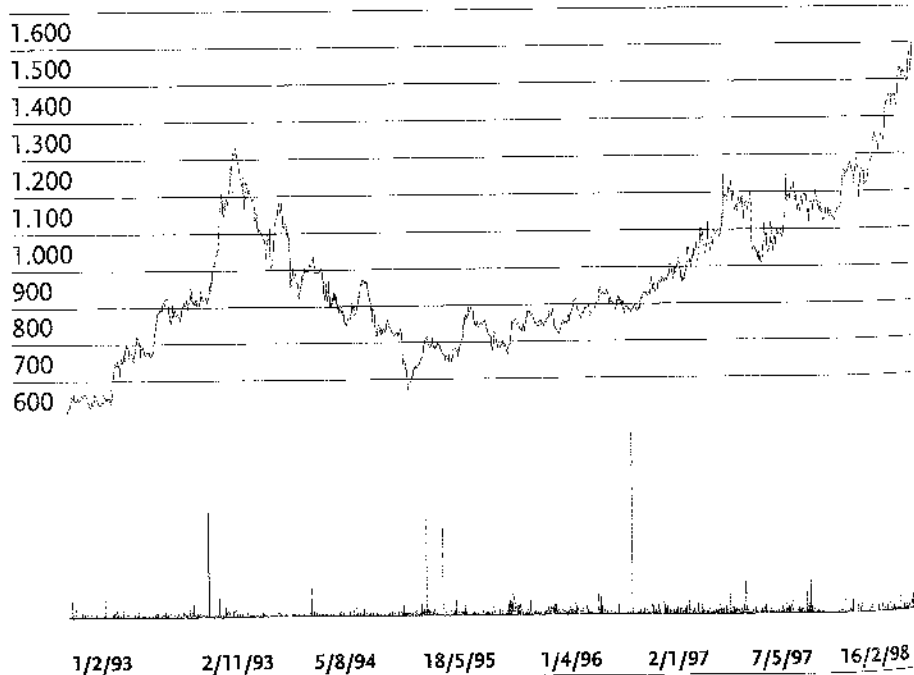
El máximo histórico de 1997 fue alcanzado el 1 de octubre con 640,2 puntos y el mínimo fue 434,54 puntos en el mes de enero, a principio de año. Octubre fue el mes más activo del ejercicio al conseguirse un récord histórico en el volumen de contratación total, superándose los 2,9 billones de pesetas efectivas. En la Bolsa de Madrid, durante el año 1997, se superó la barrera de los 24,5 billones de pesetas de negociación global, con lo que se supera en un 26,4%, los 19,5 billones de negociación global alcanzados en todo el año 1996.

En 1997 los inversores han preferido dirigir su capital de la renta fija a la renta variable, circunstancia que manifiesta un claro cambio de tendencia reflejo de la buena situación inversora empresarial. La inversión bursátil en renta variable en el año 1997 ha supuesto un 83,3% de la inversión total. En 1996, la renta variable representaba tan sólo el 52% de la inversión total.

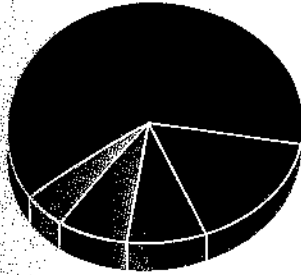
La buena marcha de la economía y en concreto del sector inmobiliario en España en 1997, ha incentivado la inversión bursátil en el capital de empresas inmobiliarias. La cotización de las empresas del sector ha crecido en la mayor parte de los títulos.

	Dic. 92	Dic. 93	Dic. 94	Dic. 95	Dic. 96	Dic. 97	93/92	94/93	95/94	96/95	97/96
Metrovacesa (ptas.)	2.850	5.180	4.235	4.000	4.775	6.870	81,8%	-18,2%	-5,5%	19,4%	43,9%
General (puntos)	241,3	322,7	285,0	320,1	444,8	632,5	33,7%	-11,7%	12,3%	39,0%	42,9%
Construcción (puntos)	288,2	518,3	476,9	396,7	459,1	852,9	87,9%	-16,2%	-4,7%	15,7%	85,8%

La acción de Metrovacesa cerró el año a un precio de 6.870 pesetas por acción, alcanzando una cotización histórica máxima. La rentabilidad de la acción desde principios de año, teniendo en cuenta el dividendo bruto pagado en el año, el valor teórico del derecho y la diferencia de cotización entre el primero del año y el final asciende a un 46,7% superior a la rentabilidad de los índices bursátiles que asciende un 42,2%. La revalorización de la acción de Metrovacesa en el conjunto de los cinco últimos años es de un 141%. La acción de Metrovacesa dejó de formar parte del índice IBEX 35 desde el 1 de junio de 1997 y esta circunstancia no ha impedido que la acción se haya revalorizado de manera destacable.



Accionistas



- BBV (16,2%)
- PGGM (8,3%)
- ADIA (8,0%)
- Consejo (5,2%)
- Otros (62,3%)

5 Accionistas

Las acciones que representan el capital social de la Sociedad Matriz, son títulos al portador, representados mediante anotaciones en cuenta. Como consecuencia, únicamente es posible conocer la composición de nuestro accionariado bien a través de los registros existentes en la C.N.M.V., a quien se debe comunicar las operaciones de compra o venta que supongan porcentajes superiores al 5% del capital social.

De la última información disponible la distribución más aproximada de nuestros principales accionistas al 31 de diciembre de 1997 sería la siguiente:

Participación directa e indirecta	(en%)
Grupo BBV	16,2%
Pensioenfond PGGM	8,3%
Abu Dhabi Investment Authority	8,0%
Otros Miembros del Consejo	5,2%
Otros accionistas	62,3%
Total	100,0%

El BBV, accionista mayoritario de Metrovacesa vendió, el 4 de diciembre de 1997, acciones representativas de un 9,3% del Capital Social de la compañía, manteniendo su participación como primer accionista y socio de referencia en un 16,2% del Capital Social.

En función de los datos antes manejados, el «free float» de las acciones de Metrovacesa estará situado en torno al 62% de las acciones emitidas, habiendo sido negociados a lo largo del ejercicio 13.317.907 títulos.



Entreparkes de Príncipe Pio, en Madrid



VII Situación Financiera

¹ Cuenta de Resultados

² Balance de Situación

³ Estructura de Financiación

VII Situación Financiera

La estabilidad en rentas en alquiler da lugar a que, en nuestra estructura de Cuenta de Resultados, los ingresos por alquileres cubran sobradamente el total de gastos del Grupo Metrovacesa y los impuestos. Si a los ingresos por alquileres, sumamos el margen de ventas, veremos que se cubren todos los gastos anteriormente mencionados más dividendos y amortizaciones en un 108,6%.

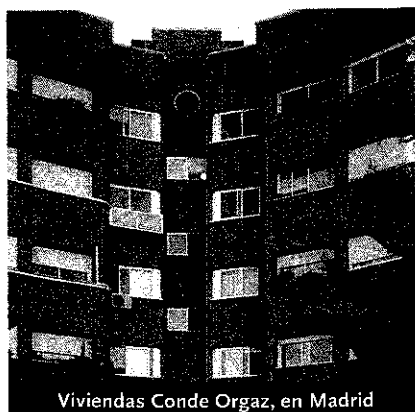
1 Cuenta de Resultados

(en Millones de Pesetas)	Diciembre 93	Diciembre 94	Diciembre 95	Diciembre 96	Diciembre 97	% s/Ingresos Totales
Aquileres	5.883	5.925	6.692	7.737	8.538	61,8%
Ventas / Desinversiones	9.874	8.965	13.004	11.003	13.096	
Costo Ventas	-7.388	-5.052	-9.547	-7.062	-9.005	
Margen de Ventas	2.486	3.913	3.457	3.941	4.091	29,6%
Ingresos Financieros	368	327	468	326	263	1,9%
Servicios y Otros Ingresos	1.348	1.103	898	804	925	6,7%
Total Ingresos	10.085	11.268	11.515	12.808	13.817	100%
Gastos de Personal	703	796	904	981	1.101	7,9%
Gastos Explotación	1.988	1.776	1.840	1.721	1.699	12,2%
Gastos Financieros	770	743	992	1.294	1.143	8,2%
Provisiones y Extraordinarios	948	1.206	712	600	702	5,1%
Total Gastos	4.409	4.521	4.448	4.596	4.645	33,6%
Amortizaciones	1.391	2.219	1.663	1.998	2.134	15,4%
Beneficio A. Impuestos	4.285	4.528	5.404	6.214	7.038	50,9%
Impuestos	483	309	790	1.501	2.038	14,7%
Beneficio Neto	3.802	4.219	4.614	4.713	5.000	36,2%

El beneficio antes de impuestos del Grupo Metrovacesa en el ejercicio 1997 ha ascendido a 7.038 millones de pesetas, un 13,3% más que los 6.214 millones de pesetas obtenidos en 1996.

El beneficio neto del Grupo ha sido de 5.000 millones de pesetas, lo que representa un incremento del 6,1% respecto al de 1996, debido a la mayor presión fiscal soportada.

El impuesto sobre sociedades que en 1996 fue 1.501 millones de pesetas, en 1997 pasó a 2.038 millones, lo cual supone un crecimiento del 35,8%. Este elevado incremento en el impuesto de sociedades se produce por segundo año



Viviendas Conde Orgaz, en Madrid



Viviendas El Madrigal, en Tres Cantos

consecutivo debido a las modificaciones introducidas en 1995 por la nueva Ley del Impuesto de Sociedades. Estos cambios someten actualmente a tributación las plusvalías que se obtienen en la venta de edificios anteriormente puestos en explotación, una vez aplicada la corrección monetaria. Hasta el 1 de enero de 1996, estas plusvalías estaban exentas de tributación si se producía la reinversión en las condiciones reglamentariamente establecidas.

De no haberse introducido esta modificación fiscal el resultado neto habría crecido el 9,0%. En la actualidad se obliga a registrar la totalidad del impuesto correspondiente a las plusvalías reinvertidas, aunque el pago se realice en cuotas lineales en los próximos 50 años si se reinvierten en inmuebles para arrendamiento (excluido el suelo).

Como consecuencia de los cambios fiscales, la presión fiscal ha sido en este año del 29,0%, muy superior al 24,2% del año 1996.

A continuación se hace referencia a los aspectos más representativos de la cuenta de resultados del Grupo en el año 1997:

Alquileres

En 1997, el Grupo Metrovacesa obtuvo unos ingresos por alquileres de 8.538 millones de pesetas, con un crecimiento del 10,4% sobre los 7.737 millones de pesetas del año anterior, confirmando la misión patrimonialista de nuestro Grupo. La cifra de alquileres representa un 61,8% de todos los ingresos del Grupo, excluido el coste de las ventas realizadas. El porcentaje de ocupación se situaba al cierre del ejercicio (considerando sólo el vacío en gestión) en un 97,4% como manifestación de una gestión eficiente.

El porcentaje de m² actualmente en régimen de libertad de contratación respecto del total del patrimonio, asciende a un 78,9% con un incremento de 2,1 puntos porcentuales respecto al existente a finales de 1996, lo que indica que el potencial de crecimiento por este concepto es todavía amplio. La cifra de alquileres devengados en 1997 supera en 1,9 veces la totalidad de los gastos, lo que da idea de la gran estabilidad y solidez de nuestra cuenta de resultados, y comparada con las 1,7 veces de 1996, se observa también el afianzamiento de dicha solvencia.

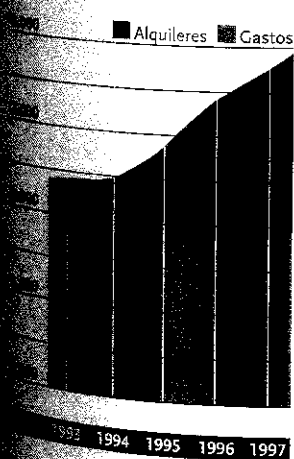
Ventas

El resultado obtenido en la actividad de ventas ha sido de 4.091 millones de pesetas, lo que significa un aumento del 3,8% respecto a 1996. Cabe destacar que de esta cifra de margen, 1.465 millones corresponde a ventas de nuevos productos, especialmente suelo urbano y viviendas ubicadas en Madrid y Barcelona.

El margen medio obtenido en la actividad de ventas de productos nuevos en 1997 asciende al 15,0%, frente al 20,4% alcanzado en 1996. Es preciso distinguir que del margen obtenido en las ventas de nuevo la cifra obtenida por viviendas es de 427 millones, por suelo 761 millones y el resto corresponde a otros productos.

El margen obtenido en la venta de viviendas crece en un 24,1%, como reflejo del aumento de la actividad promotora. Corresponde a la entrega de 184 viviendas en las promociones Sant Cugat de Barcelona, Entreparkes del Príncipe Pío en Madrid y El Madrigal, en Tres Cantos, provincia de Madrid.

Alquileres/Gastos



Gastos de personal

La plantilla media del Grupo Metrovacesa se sitúa al cierre de 1997 en 190 personas, lo que ha supuesto un incremento en los gastos de personal del 12,2% descontando los incorporados al coste de producción de las promociones en curso. En el ejercicio 1997 se ha intensificado el esfuerzo realizado en formación del personal.

Gastos de explotación

Los gastos de explotación en el año 1997 han ascendido a 1.699 millones de pesetas, lo que representa un 1,2% menos que en el ejercicio anterior, en el que se alcanzó la cifra de 1.721 millones. Es importante señalar el enorme esfuerzo realizado en la contención de los gastos, que se viene produciendo en los últimos años de forma continuada, pese al aumento experimentado en el patrimonio y en la actividad de promoción para venta.

Gastos financieros

Los gastos financieros netos del Grupo, es decir, deducidos los gastos cargados a las promociones en ejecución, en las que se sigue el criterio de considerarlos mayor coste de producción hasta la finalización de las obras, ascienden a 1.143 millones de pesetas. De ellos, la mayor parte corresponde a los centros comerciales y aparcamientos en explotación arrendaticia, así como los pagados por la emisión de obligaciones de 3.000 millones de pesetas de julio de 1993, correspondiente a la Sociedad Dominante, por importe de 243 millones. Al cierre del ejercicio 1997 las deudas con entidades de crédito ascendían a 30.167 millones de pesetas, siendo esta cifra superior en 15.337 millones a la existente al cierre de 1996. El proceso inversor en el que se encuentra inmerso el Grupo conlleva el incremento de la financiación, pero siempre manteniendo la sólida estructura de balance que ha caracterizado a Metrovacesa desde su constitución.

Con el fin de cubrir los riesgos derivados de posibles subidas de los tipos de interés ante los cambios que se avecinan en la Unión Monetaria se han realizado operaciones de cobertura de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones, la sociedad ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por fijas durante la vida de los mismos en base a endeudamientos estimados (Ver Estructura de Financiación).

Provisiones, amortizaciones y otros

La evolución de los ingresos por alquileres está acompañada de un incremento en las amortizaciones, ya que en buena parte, se deben a la puesta en explotación de nuevas superficies. Además, la política seguida por nuestro Grupo de aprovechar al máximo las ventajas fiscales de las dotaciones, aplicando siempre los coeficientes máximos, también supone un mayor gasto por este concepto.

2 Balance de Situación

Extracto del Balance de Situación

(en Millones de Pesetas)	Diciembre 93	Diciembre 94	Diciembre 95	Diciembre 96	Diciembre 97	% s./Total
Inmovilizado Inmaterial.	731	1.049	1.488	1.471	1.158	0,8%
Inmovilizado Material Neto	49.755	53.892	70.758	75.132	86.319	64%
Inmovilizado Financiero	11.462	13.752	7.007	6.605	8.664	6,4%
Gts. Distribuir Var. Ejerc.	1.179	437	432	426	312	0,2%
Total Inmovilizado	63.127	69.130	79.685	83.634	96.453	71,4%
Tesorería Inv. Financieras.	6.333	5.147	2.063	2.775	3.120	2,3%
Existencias	9.890	13.789	14.266	20.128	25.147	18,3%
Deudores	6.273	5.035	6.783	5.702	10.297	7,6%
Otro Circulante	80	221	60	94	56	0,04%
Total Circulante	22.576	24.192	23.172	28.699	38.620	28,6%
Activo / Pasivo	85.703	93.322	102.857	112.333	135.073	100,0%
Capital	11.237	11.237	11.237	11.237	11.799	8,7%
Reservas	53.069	54.572	56.495	58.421	59.865	44,3%
Resultados	3.802	4.219	4.614	4.713	5.000	3,7%
Res. Minoritarios	2	29	-9			
Dividendo	-1.013	-1.146	-1.191	-1.236	-1.298	-0,9%
Fondos Propios	67.097	69.091	71.146	73.135	75.366	55,8%
Socios Externos	139	652	342	705	805	0,6%
Provis. Riesgos, Gtos. y Otros	1.732	2.228	2.108	3.929	4.120	3,0%
Acreeedores Largo	5.625	4.471	14.373	19.360	31.297	23,2%
Acreeedores Corto	11.110	16.880	14.888	15.204	23.485	17,4%
Total Exigible	18.606	24.231	31.711	39.198	59.707	44,2%

Las principales magnitudes del Balance de Situación y las variaciones más significativas habidas a lo largo del ejercicio 1997 en las mismas han sido las siguientes:

1. Inversiones en Inmovilizado Material e Inmuebles en Existencias

Las inversiones de acondicionamiento y rehabilitación del inmovilizado han sido efectuadas principalmente en el Edificio España y Torre de Madrid por importe de 734 millones de pesetas. Las obras de construcción de Viviendas de Protección Oficial en régimen de arrendamiento en Madrid (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón) y en San Sebastián (Benta Berri) han supuesto una inversión de 1.644 millones, así como la adquisición de un edificio de oficinas en la Calle Santiago de Compostela de Madrid y de un Centro Comercial en la plaza de Callao de Madrid por importes de 8.450 millones de pesetas. También se han adquirido solares en Madrid y Barcelona por importe de 1.410 millones de pesetas y se han invertido 3.810 millones en las obras de construcción del Centro Comercial Artea (Vizcaya).

Las inversiones netas en existencias de promociones en curso y terminadas han ascendido a 5.019 millones de pesetas.

2. Deudores

La Hacienda Pública es uno de los principales deudores del Grupo, con 3.875 millones de pesetas, correspondientes en su mayor parte al IVA sobre compras de terrenos pendientes de devolución.

Entre los clientes por ventas y prestaciones de servicios cuya deuda al cierre del ejercicio asciende a 4.900 millones, destacan aquellos correspondientes a las ventas realizadas en promociones en las que no se ha hecho aún la entrega de llaves por no haber finalizado la obra.

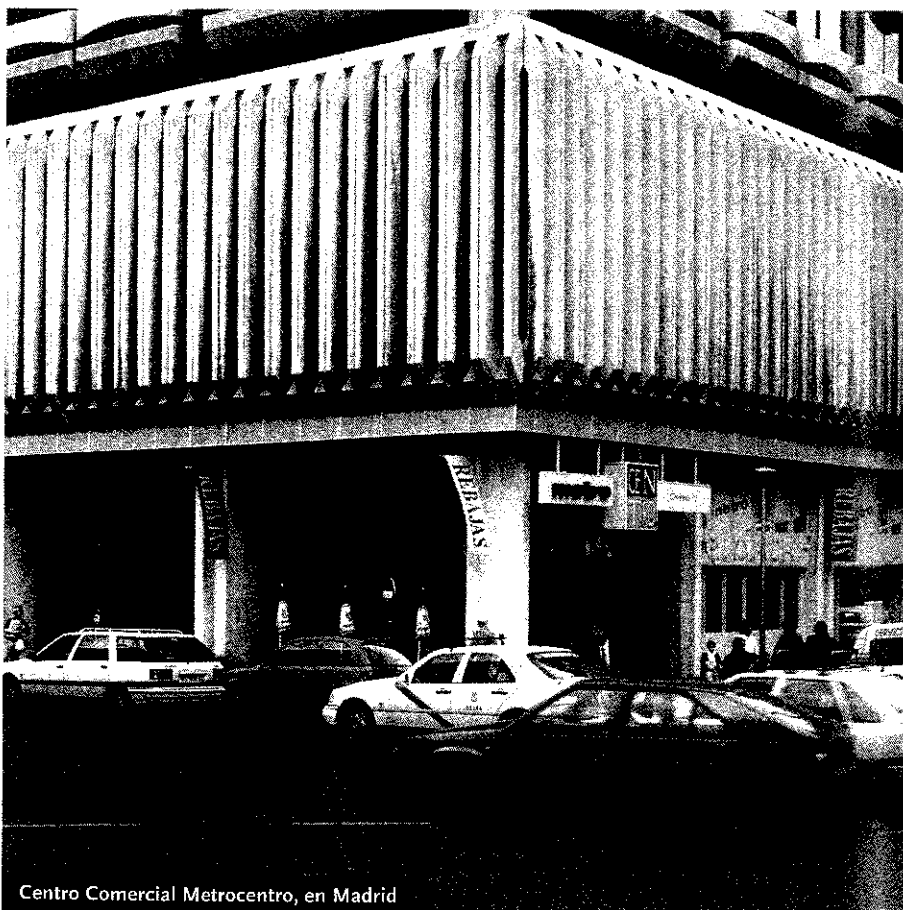
El resto son los arrendatarios y deudores por servicios de la explotación normal de las actividades de alquiler y servicios.

3. Incremento de los Fondos Propios

Los recursos propios del Grupo al 31 de diciembre de 1997 se han incrementado en un 3,1% frente a los de 1996 (2.231 millones de pesetas) y ascienden a 75.366 millones de pesetas, antes de la distribución de Resultados que se acuerde en la Junta General de Accionistas.

4. Resto pasivo a Corto y Largo plazo

La financiación de terceros se ha incrementado durante el ejercicio 1997 en 20.508 millones de pesetas, de los que 8.281 corresponden a acreedores a corto plazo, 11.937 a los acreedores a largo plazo y 291 millones a provisiones del largo plazo y socios externos.



Centro Comercial Metrocentro, en Madrid

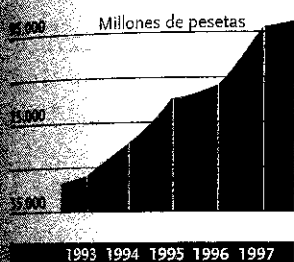


Viviendas Benta-Berri

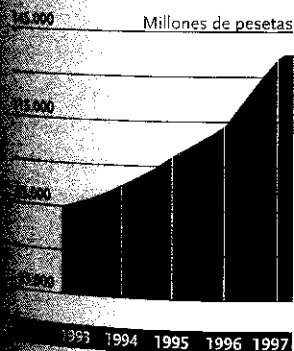


Detalle de la Exchange Tower

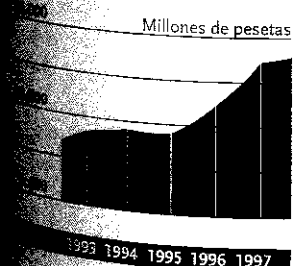
Inmovilizado



Total Activos



Total Circulante



De entre los acreedores a largo plazo cabe destacar los 1.522 millones de pesetas a pagar a la Administración Pública por el impuesto diferido a largo plazo surgido de la nueva Ley del Impuesto según se ha comentado en el apartado de la Cuenta de Resultados, y el incremento de las deudas con entidades de crédito por importe de 14.830 millones de pesetas.

3 Estructura de Financiación

Tradicionalmente, el Grupo Metrovacesa ha tenido una estructura financiera muy saneada con escasa financiación ajena, colocando habitualmente sus excedentes de tesorería en inversiones financieras temporales hasta tanto no se producan las inversiones en nuevos inmuebles, es decir, se hacía acopio de los recursos financieros necesarios antes de adoptar una decisión inversora.

En los últimos años, debido al esfuerzo inversor realizado tanto en edificios para oficinas como en centros comerciales, nuestro Grupo ha incrementado su recurso al endeudamiento con terceros, tanto por la vía de obtener mayores facilidades crediticias como por recurrir en mayor medida a la financiación de nuestros proveedores y acreedores.

A pesar de todo ello, nuestro balance sigue teniendo una estructura muy sólida como puede observarse por la información que se facilita en el siguiente cuadro:

(en Millones de Pesetas)		1993	%	1994	%	1995	%	1996	%	1997	%
Fondos Propios		67.097	78,3%	69.091	74,0%	71.146	69,2%	73.135	65,1%	75.366	55,8%
Recursos Ajenos											
a Largo		7.496	8,7%	7.351	7,9%	16.823	16,4%	23.994	21,4%	36.222	26,8%
Recursos											
Permanentes		74.593	87,0%	76.442	81,9%	87.969	85,5%	97.129	86,5%	111.588	82,6%
Recursos Ajenos											
a Corto		11.110	13,0%	16.880	18,1%	14.888	14,5%	15.204	13,5%	23.485	17,4%
Total Pasivo		85.703	100%	93.322	100%	102.857	100%	112.333	100%	135.073	100%

Como se puede observar, en los últimos años nuestro Grupo ha mantenido una política conservadora, financiando íntegramente con recursos permanentes el 100% del inmovilizado y aproximadamente el 50% de las inversiones en activo circulante.

Aprovechando el contexto de bajada de tipos de interés en nuestro país, el Grupo Metrovacesa ha incrementado su apalancamiento financiero recurriendo al endeudamiento en mayor medida de lo que había sido práctica habitual en ejercicios anteriores. La evolución del endeudamiento financiero en los tres últimos años ha sido la siguiente:

Endeudamiento Financiero

(en Millones de Pesetas)	Diciembre 95	Diciembre 96	Diciembre 97
Endeudamiento Bancario	7.447	12.120	24.955
Créditos Personales	6.797	9.323	22.615
Préstamos Hipotecarios	650	2.797	596
Préstamos Hipotecarios Subrogables	0	0	1.744
Leasings	324	687	299
Deudas por Leasing	324	687	299
Empréstitos y Pagarés	3.000	3.000	3.000
Emisión Obligaciones	3.000	3.000	3.000
Total Endeudamiento a Largo	10.771	15.807	28.254
Endeudamiento Bancario	5.079	2.396	4.668
Créditos Personales	5.079	2.396	4.668
Préstamos Hipotecarios	0	0	0
Préstamos Hipotecarios Subrogables	0	0	0
Leasings	605	134	245
Deudas por Leasing	529	82	58
Intereses Devengados	76	52	187
Empréstitos y Pagarés	0	0	0
Emisión Obligaciones	0	0	0
Total Endeudamiento a Corto	5.684	2.530	4.913
Total Endeudamiento	16.455	18.337	33.167

En el ejercicio 1997 el Grupo Metrovacesa ha incrementado su endeudamiento financiero en 14.830 millones de pesetas. Este endeudamiento es el resultado de una política expansiva en inversiones en activo fijo y nuevas promociones para venta. Estos préstamos han sido contratados con entidades financieras de primer nivel, estando referenciadas al MIBOR más un diferencial en torno al 0,15%.

Al 31 de diciembre de 1997 el Grupo Metrovacesa tenía autorizadas líneas de crédito a largo y corto plazo por un importe total de 48.158 millones de pesetas, de los que se hallaban dispuestos sólo 29.623 millones, lo que supone un grado de disposición del 61,5%.

De los 33.167 millones de endeudamiento financiero existente al 31 de diciembre, 28.254 millones de pesetas, es decir, el 85,2% de la cifra total era endeudamiento a largo plazo.

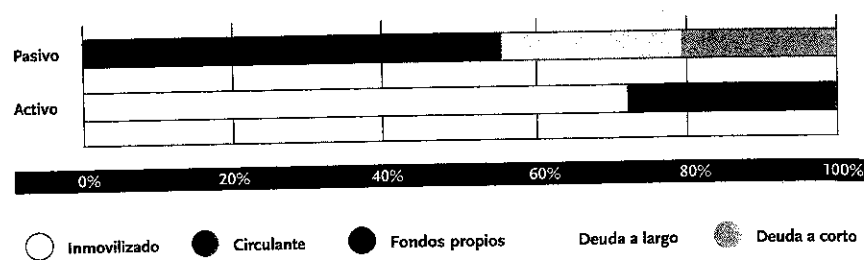
Las inversiones netas efectuadas en inmovilizado y existencias en el último ejercicio ascendieron a 19.417 millones de pesetas, de los que el 74% corresponde a inmovilizado y el resto a existencias. Este volumen de inversión supera en 66,9 puntos porcentuales al nivel de inversión alcanzado en el ejercicio anterior.

De estas inversiones, el 41% fueron financiadas con el cashflow generado durante el ejercicio y el resto con endeudamiento financiero y otros recursos de terceros, según puede apreciarse en la información siguiente:

Inversiones en Inmovilizado y Existencias

(en Millones de Pesetas)	Diciembre 95	Diciembre 96	Diciembre 97	% Variación
Inversiones				
Inversiones Brutas en Inmovilizado	21.867	10.537	17.977	70,6%
Desinversiones	10.245	4.767	3.579	-24,9%
Inversiones Netas en Inmovilizado	11.622	5.770	14.398	249,5%
Inversiones Netas en Existencias	477	5.861	5.019	-14,3%
Total Inversiones Netas	12.099	11.631	19.417	66,9%
Origen de Fondos				
Cashflow Generado	6.227	7.373	7.994	8,4%
Endeudamiento Financiero	5.787	1.881	14.830	688,4%
Resto Recursos Ajenos	85	2.377	-3.407	N.S. %
Total Orígenes	12.099	11.631	19.417	66,9%

E s t r u c t u r a d e l B a l a n c e



Operación de Cobertura de Riesgo

A fin de 1997 se han contratado operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap), mediante las que, en base a endeudamientos estimados, se intercambian tipos de interés variables por fijos durante la vida de los mismos. El desglose de estas operaciones es:

Importes contratados a 31 de diciembre de cada ejercicio

(en Millones de Pesetas)	1997	1998	1999	2000	2001
A 5 años	17.000	21.200	23.400	23.600	12.400
A 2 años	3.800	6.400	-	-	-
	20.800	27.600	23.400	23.600	12.400

Los tipos de interés fijos oscilan entre 4,89% y el 5,66%.

VIII Informe de Auditoría, Cuentas Anuales e Informe de Gestión del Grupo

¹ Informe de Auditores

² Informe de Gestión

³ Balance y Cuenta de Resultados

⁴ Memoria Anual del Ejercicio 1997

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A.
(METROVACESA):

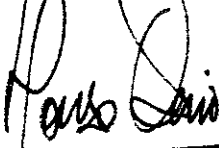
1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO METROVACESA (formado por Metrovacesa y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 17 de marzo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del GRUPO METROVACESA al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados consolidados de sus operaciones así como de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

BDO Audiberia Auditores, S.L., Reg. Merc. Madrid, Tomo 2100, Libro 0, Folio 85, Sección 8, Hoja M-37.241, Inscripción 6,
Domicilio Social: Juan Bravo, 3 b - 28006 Madrid, Código de Identificación Fiscal B-28746964
INSC. (Nº 80.677) EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (R.O.A.C.)
INSCRITA EN EL INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Arthur Andersen y Cía., S. Com., Reg. Merc. Madrid, Tomo 3190, Libro 0, Folio 1, Sec. 8, hoja M-54414, Inscrip. 1ª,
Domicilio Social: Raimundo Fernández Villaverde, 65 - 28003 Madrid, Código de Identificación Fiscal D 79104469
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC)
INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)

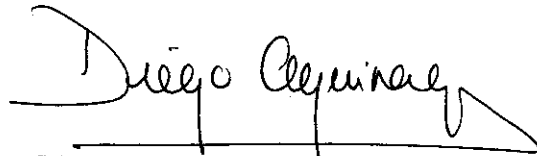
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1997 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo.

BDO Audiberia



Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruga

27 de marzo de 1998

Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. y Sociedades Dependientes

Grupo Metrovacesa

Informe de Gestión Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de diciembre de 1997

El Grupo Metrovacesa está compuesto por la Sociedad Matriz y 43 sociedades dependientes y multigrupo.

Actividad Desarrollada en el Ejercicio

El beneficio bruto asciende a 7.038 millones de pesetas, con un crecimiento del 13,2% respecto del obtenido en el ejercicio precedente. El crecimiento del beneficio neto, sin embargo, únicamente se sitúa en el 6,1%, hecho éste motivado por el significativo incremento de la presión fiscal, que pasa del 24,1% en 1996 al 28,8% en 1997.

Como señalamos en el ejercicio 1996, la entrada en vigor de la Ley 43/95 de 27 de diciembre de 1995 supuso un cambio en la contabilización del gasto por Impuesto Sobre Sociedades, mediante el cual el beneficio por venta de inmovilizado dejaba de estar exento y su pago resultaba diferido en partes iguales a lo largo de la vida útil del bien en que las plusvalías realizadas eran reinvertidas. En el caso del Grupo Metrovacesa, la deuda con la Administración Tributaria es satisfecha en partes iguales en plazo no inferior a 50 años, dado que los compromisos de reinversión de las plusvalías señaladas son habitualmente materializados en la adquisición de inmuebles para arrendamiento (excluyéndose el coste correspondiente a suelo).

Este cambio, que implica un mayor gasto por impuesto pero no una salida efectiva de flujos de caja, ya tuvo un efecto de 662 millones de pesetas en el ejercicio anterior, y ha supuesto en el presente ejercicio un gasto de 860 millones de pesetas (29,9% superior al ejercicio precedente). Descontados los efectos impositivos referidos al cambio mencionado, los crecimientos del beneficio estarían en el 16,5% y el 9,1%, respectivamente para los ejercicios 1996 y 1997.

El volumen de ingresos inmobiliarios alcanzado durante el ejercicio 1997 asciende a 22.249 millones de pesetas, lo cual supone un incremento del 15,9% respecto a la cifra de negocios del ejercicio anterior. De esta cifra, 8.538 millones de pesetas corresponden a alquileres, correspondiendo el resto a ventas y servicios, que ven incrementadas sus cifras en el conjunto en un 19,6% respecto al ejercicio precedente. El incremento en el volumen de alquileres, que se sitúa en el 10,4% respecto a las cifras del ejercicio 1996, sigue confirmando la vocación esencialmente patrimonialista que define al Grupo, sin dejar de lado el resto de actividades inmobiliarias, cuyo peso en el conjunto de la cifra de negocios continúa incrementándose en cada ejercicio de forma significativa. Este carácter patrimonialista se ha visto materializado en el presente ejercicio en la adquisición de dos nuevos inmuebles para alquiler, como los de Plaza de Callao, 5 (de uso comercial y adquirido alquilado en su totalidad), y Santiago de

Compostela, 94 (adquirido vacío a finales del ejercicio para uso terciario, pero con una ocupación en torno al 95% a finales de febrero de 1998). Asimismo, las inversiones en las obras de mejora y adaptación de edificios singulares como la Torre de Madrid (finalizadas en el presente ejercicio, y con una ocupación del 100%) y el Edificio España, así como las nuevas inversiones en Viviendas de Protección Oficial para alquiler (Madrid y San Sebastián) y las obras en centros comerciales como el de Artea en Lejona, Bilbao, y Picoas, en Lisboa, entre otras, confirman la continuación de la línea de negocio tradicional del Grupo. En lo que respecta a nuevas inversiones en inmovilizado, durante el presente ejercicio se han materializado compras de suelo en las ubicaciones con mayores expectativas de desarrollo inmobiliario, tales como Parc Central y Sant Andreu (ambas en Barcelona) y Barajas (Madrid). Por lo que respecta a promociones iniciadas en ejercicios anteriores, tales como Entreparkes del Príncipe Pío y el Retiro (Madrid), Sant Cugat (Barcelona) y Santa Ana (Valladolid), los índices de comercialización alcanzados durante el ejercicio han confirmado, y en algunos casos superado, las mejores previsiones establecidas en el momento de puesta en marcha de cada proyecto. Estos datos confirman los aciertos en la elección de las ubicaciones y en la gestión de este área de negocio, a la cual han ayudado, en buena parte, las actuales condiciones económicas generales y las particulares del sector inmobiliario.

Perspectivas Futuras

Las expectativas para el ejercicio 1998 son igualmente halagüeñas para el Grupo Metrovacesa, ya que las previsiones anunciadas en ejercicios anteriores respecto a incrementos significativos en volumen y precio de los alquileres correspondientes a oficinas se han visto confirmados, esperándose que se mantengan para ejercicios futuros. Valga de ejemplo el elevado grado de ocupación alcanzado en el edificio de Santiago de Compostela, 94, totalmente dedicado a uso terciario, en sólo dos meses desde su adquisición, como se ha señalado anteriormente. En este sentido, existen nuevos proyectos de desarrollo de inmuebles para alquiler de oficinas, como el iniciado en Campo de las Naciones (Madrid) durante el ejercicio 1997, que en el futuro contribuirán a consolidar la cifra de negocios correspondiente a arrendamientos.

Asimismo, durante el segundo trimestre del próximo ejercicio se producirá la inauguración del Parque Comercial Artea (Vizcaya) que, a partir de ese momento, también redundará en futuros incrementos de cifra de negocios, y que confirma la más que consolidada imagen de diversificación e inversión constante que en los últimos ejercicios ha caracterizado al Grupo. Como se ha señalado con anterioridad, 1998 también será el ejercicio en que, de forma significativa, comenzarán las entregas de llaves de las promociones para la venta en las cuales se han alcanzado cifras de comercialización excelentes. En el próximo ejercicio, por tanto, se confirma una línea de negocio que ha estado en fase de desarrollo en ejercicios precedentes y que se espera generará importantes incrementos de la cifra de negocios y de los beneficios antes y después de impuestos de forma recurrente.

Investigación y Desarrollo

En la línea de constante innovación que caracteriza nuestra actividad, cabe destacar que los nuevos desarrollos se realizan aplicando las más modernas tecnologías. Así, nuestros edificios de oficinas se catalogan dentro del ámbito de «inteligentes», con sistemas de gestión centralizada (por ejemplo, sala de control única en los 4 edificios que componen el Parque Empresarial José María Churruga para sistemas de seguridad, alumbrado, instalaciones eléctricas, etc.), centros comerciales con contadores de afluencia de visitantes que discriminan individuos y no grupos, y aparcamientos con sistemas automáticos de control de acceso, control de facturación, comunicación entre oficina y aparcamiento, incluso sistemas de apertura de barreras por proximidad, etc.

Otra Información

La firma por parte de los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Metrovacesa referidas al 31 de diciembre de 1997 tuvo lugar el 26 de marzo de 1998, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre esas dos fechas adicionalmente a los señalados en la Nota de Hechos Posteriores de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas.

El Grupo Metrovacesa no posee autocartera.

Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A.
(Metrovacesa) y Sociedades Dependientes
(Grupo Metrovacesa) Balances de Situación a 31 de
diciembre de 1997 y 1996 (en Miles de Pesetas) Notas 1 a 4

Activo	1997	1996
Inmovilizado	96.140.936	83.208.744
Gastos de Establecimiento (Nota 6)	425.265	545.198
Inmovilizaciones Inmateriales (Nota 7)	732.790	926.825
Inmovilizaciones Materiales (Nota 8)	86.318.781	75.131.750
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	77.341.538	78.954.878
Otras Instalaciones y Mobiliario	453.832	742.530
Inmovilizado Material en Curso	17.225.992	2.621.121
Otro Inmovilizado	485.596	333.162
Amortizaciones y Provisiones	(9.188.177)	(7.519.941)
Inmovilizaciones Financieras (Nota 9)	8.664.100	6.604.971
Participaciones Puestas en Equivalencia	2.803.567	2.727.336
Cartera de Valores a Largo Plazo	4.388.640	3.030.400
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.482.783	858.125
Provisiones	(10.890)	(10.890)
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios (Nota 10)	311.721	426.331
Activo Circulante	38.619.946	28.697.914
Existencias (Nota 11)	25.146.916	20.127.593
Deudores	10.297.160	5.701.539
Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (Nota 12)	4.899.940	3.239.162
Arrendatarios	506.688	501.663
Empresas Puestas en Equivalencia	0	(954)
Deudores Varios	1.857.195	532.976
Administraciones Públicas (Nota 17)	3.874.645	2.044.202
Provisiones	(841.308)	(615.510)
Inversiones Financieras Temporales	2.132.640	1.306.698
Tesorería	986.897	1.468.122
Ajustes por Periodificación	56.333	93.962
Total Activo	135.072.603	112.332.989

LAS NOTAS 1 A 23 DESCRITAS EN LA MEMORIA FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 1997.

Pasivo	1997	1996
Fondos propios (Nota 13)	75.366.445	73.135.411
Capital Suscrito	11.798.577	11.236.740
Prima de Emisión	33.147.378	33.709.215
Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509
Reserva Legal	2.247.348	2.247.348
Otras Reservas de la Sociedad Dominante	20.897.223	20.205.862
Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional	2.060.162	772.553
Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia	145.328	72.526
Diferencias de Conversión	281.511	327.717
Beneficios Atribuibles a la Sociedad Dominante	5.000.252	4.712.982
Dividendo a Cuenta Entregado	(1.297.843)	(1.236.041)
Socios Externos (Nota 14)	805.380	705.080
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	181.138	510
Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 15)	3.937.561	3.927.741
Acreeedores a Largo Plazo (Nota 16)	31.297.031	19.360.329
Emisión de Obligaciones	3.000.000	3.000.000
Deudas con Entidades de Crédito	25.254.228	12.807.474
Otros Acreeedores	1.520.356	2.890.554
Impuesto Diferido (Nota 17)	1.522.447	662.301
Acreeedores a Corto Plazo	23.485.048	15.203.918
Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	803	803
Deudas con Entidades de Crédito (Nota 16)	4.913.193	2.529.892
Empresas Puestas en Equivalencia	86.249	246.524
Acreeedores Comerciales	13.261.762	10.248.068
Anticipos Recibidos	4.332.347	1.899.885
Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios	7.726.138	6.543.684
Deudas por Efectos a Pagar	1.203.277	1.804.499
Administraciones Públicas (Nota 17)	1.599.190	445.780
Otros Acreeedores (Nota 16)	3.641.047	1.725.004
Ajustes por Periodificación	(17.196)	7.847
Total Pasivo	135.072.603	112.332.989

Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S. A.
(Metrovacesa) y Sociedades Dependientes
(Grupo Metrovacesa) Cuentas de Pérdidas y Ganancias
de los Ejercicios Terminados el 31 de
Diciembre de 1997 y 1996 (En Miles de Pesetas) Notas 1 a 4

Debe	1997	1996
Gastos		
Reducción de Promociones en Curso e Inmuebles Terminados	5.325.180	6.301.117
Aprovisionamientos (Nota 8)	28.120.721	17.275.117
Compras de Solares	4.345.121	5.164.634
Compras y Consumos de Inmuebles Construidos	8.449.784	1.120.542
Obras y Servicios Realizados por Terceros	15.325.816	10.989.941
Transferencia de Inmovilizado a Existencias (Nota 8)	1.724.355	—
Gastos de Personal (Nota 20)	1.200.094	1.089.721
Dotación Amortización Inmovilizado	2.133.630	1.997.695
Amortización Gastos Primer Establecimiento (Nota 6)	132.230	202.443
Amortización Inmovilizado Material (Nota 8)	1.826.552	1.704.989
Amortización Otros Gastos Amortizables e Inmovilizado Inmaterial (Notas 7 y 10)	174.848	90.263
Variación Provisiones de Tráfico	213.710	372.592
Otros Gastos de Explotación	2.860.468	2.721.591
Servicios Exteriores	2.448.394	2.356.570
Tributos	412.074	365.021
Beneficios de Explotación	6.124.171	5.180.812
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	154.205	69.622
Gastos Financieros y Asimilados	1.662.111	1.716.134
Dotación a las Provisiones de Inversiones Financieras	0	(78.627)
Participación en Pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia (Nota 9)	25.843	19.256
Resultados Financieros Positivos	0	0
Beneficios de Actividades Ordinarias	4.743.317	3.872.369
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	28.667	3.923
Variación de las Provisiones del Inmovilizado Material e Inmaterial	420.853	6.549
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 15)	(48.502)	141.446
Gastos Extraordinarios	60.061	142.500
Resultados Extraordinarios Positivos	2.333.971	2.346.771
Beneficio antes de Impuestos	7.077.288	6.219.140
Impuesto sobre Beneficios (Nota 17)	2.037.760	1.500.878
Resultado Atribuido a Socios Externos (Nota 14)	(39.276)	(5.280)
Resultado del Ejercicio	5.000.252	4.712.982

LAS NOTAS 1 A 23 DESCRITAS EN LA MEMORIA FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 1997

**Inmobiliaria Metropolitana Vasco
Central, S.A. y Sociedades Dependientes
(Grupo Metrovacesa)
Memoria Correspondiente
al Ejercicio Anual Terminado el 31 de
diciembre de 1997**

La presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas se ha realizado en base al Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1995, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

1. Actividad del Grupo Metrovacesa

Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (en adelante Metrovacesa, como Sociedad Dominante) y las sociedades dependientes tienen como objeto social:

- 1.º 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.º La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- 3.º El desarrollo de actuaciones, bien directamente o, en su mayoría, 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.

2. Perímetro de la Consolidación

Las sociedades que forman el Grupo Metrovacesa y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación		C. Bruto a 31/12/97 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores	
			Directa	Indirecta				
1996	1997							
Grupo o multigrupo								
Centros comerciales:								
Centro Comercial de Jaén, S.A. (**)	Jaén	C. Comercial	100%	0%	-	-	-	
Centros Comerciales								
Metropolitanos, S.A. (CCM) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	9.998	Metrovacesa	Coopers & Lybrand	
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Lérida	C. Comercial	98,92%	98,92%	460.050	Metrovacesa	Coopers & Lybrand	
Desarrollo Comercial de Parla, S.A. (**)	Madrid	C. Comercial	100%	0%	-	-	-	
Desarrollo Comercial Urbano								
de Canarias, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	49,90%	100%	49.218	Metrovacesa	-	
Desarrollo Comercial Urbano								
Urbano, S.A. (Decursa) (**)	Valencia	C. Comercial	100%	0%	-	-	-	
Iruñesa de Parques								
Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	90,00%	90,00%	180.013	Metrovacesa	Coopers & Lybrand	
Metrop. Prop. de Inmuebles								
Comerc., S.A. (Metroprice) (1) (**)	Madrid	C. Comercial	99,99%	100%	8.791.475	Metrovacesa/CCM	Coopers & Lybrand	
Metroprice II, S.A. (**)	Las Palmas	C. Comercial	100%	0%	-	-	-	
Metropolitana de Parques								
Residenciales, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	100.000	Mvc/Metroprice	-	
Construcción y venta:								
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	75,00%	75.000	Metrovacesa/Pegesa	-	
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	50,00%	1.951.074	Metrovacesa	Arthur Andersen	
Inmobiliária Das Avenidas								
Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y Venta	50,00%	50,00%	1.372.511	Metrovacesa	Peat Marwick	
Inmobiliária Duque								
D'Avila, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y Venta	50,00%	50,00%	960.422	Metrovacesa	Peat Marwick	
Inmobiliária Fontes								
Picoas, S.A. (*) (1)	Lisboa	Const. y Venta	60,00%	60,00%	1.605.639	Metrovacesa	Peat Marwick	
Inpromo, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	48,00%	48,00%	120.000	Metrovacesa	-	
Kefas Promociones								
Inmobiliarias, S.A. (Kefas) (***)	Madrid	Const. y Venta	100%	0%	-	-	-	
Metrofisa Park, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	56,25%	56,25%	150.001	Metrovacesa/Neisa	-	
Metropolitana Gestión 2, S.L. (1) (***)	Madrid	Const. y Venta	99,99%	100%	5.115.022	Metrovacesa	Arthur Andersen	
Metrovacesa Residencial, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	75%	750.016	Metrovacesa	Attest	
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	1.159.876	Met. Gestión 2	Attest	
Naves industriales:								
Alempre, S.A. (1)	Guadalajara	Alquiler Industrial	68,97%	68,97%	234.500	Metrovacesa/Pegesa	BDO Audiberia	
Metrofisa, S.A. (2)	Madrid	Alquiler Industrial	50,00%	50,00%	225.000	Metrovacesa	Ernst & Young	
Parques Empresariales								
Gran Europa, S.A. (Pegesa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50,00%	50,00%	1.087.524	Metrovacesa	BDO Audiberia	
Aparcamientos:								
Metropark Aparcamientos, S.A. (1)	Valencia	Aparcamientos	70,00%	55,00%	357.500	Metrovacesa	Attest	
Metropolitana de Aparcamientos, S.A. (Metroparc) (2)	Madrid	Aparcamientos	50,00%	50,00%	150.001	Metrovacesa	Attest	

(1) SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE EL SISTEMA DE INTEGRACIÓN GLOBAL.

(2) SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE EL SISTEMA DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL.

(3) SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE PUESTA EN EQUIVALENCIA.

(*) INVERSIONES REALIZADAS EN ESCUDOS PORTUGUESES CONVERTIDAS A PESETAS.

(**) SOCIEDADES DE CENTROS COMERCIALES FUSIONADAS DURANTE EL EJERCICIO.

(***) SOCIEDADES DE CONSTR. Y VENTA FUSIONADAS DURANTE EL EJERCICIO.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación		C. Bruto a 31/12/97 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			Directa	Indirecta			
1996	1997						
Otras:							
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	99,99%	100%	298.159	Metrovacesa	-
Gestión Activos Inmobiliarios, S.G.I.I.C, S.A. (2)	Madrid	Gestión Fondos	50,00%	50,00%	35.000	Metrovacesa/CCM	Arthur Andersen
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	39.000	Euesa	-
Metropolitana de Inmuebles y Servicios, S.A. (Metroservice) (1)	Madrid	Gest. Inmuebles	99,98%	99,98%	9.999	Metrovacesa	BDO Audiberia
Asociadas							
Construcción y venta:							
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	200.000	Metrovacesa	Attest
BBV Urdanibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	273.187	Metrovacesa	Attest
Gestión de Suelo de Alicante, S.A. (2)	Alicante	Const. y Venta	0,00%	49,00%	250.000	Metrovacesa	-
Imócris, Sociedade. Imobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34,00%	34,00%	639.138	Metrovacesa	Peat Marwick
Teranum, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	149.999	Metrovacesa	-
Valdevivar, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	45,00%	45,00%	367.400	Metrovacesa	-
Residencial O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	0,00%	25,00%	200.000	Metrovacesa	-
Ticéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	0,00%	30,00%	30.000	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	0,00%	30,00%	30.000	Metrovacesa	-
Naves industriales:							
Nuevos Espacios Industriales, S.A. (Neisa) (3)	Madrid	Suelo Industrial	25,00%	25,00%	745.691	Metrovacesa	Ernst & Young
P.A.E. Neisca Uno, S.A. (3)	Madrid	Suelo Industrial	30,00%	30,00%	157.375	Metrovacesa	Ernst & Young
No consolidadas							
Adyal-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelera	10,00%	8,00%	24.957	Metrovacesa	-
Ageus A.I.E.	Madrid	Agrupación	5,00%	10,00%	5.000	Metrovacesa	-
El Encinar de los Reyes, S.A.	Madrid	Const. y Venta	13,28%	14,17%	3.054.795	Metrovacesa	Comessa
Espacios del Norte, S.A.	Madrid	Const. y Venta	20,00%	20,00%	36.200	Metrovacesa	-
Metrocés, S.A.	Madrid	3.ª Edad	10,00%	15,00%	4.625	Metrovacesa	-
Promocés, S.A.	Madrid	3.ª Edad	0,00%	18,18%	119.000	Metrovacesa	-
Regus Business Center, S.A.	Madrid	Prest. Servicios	5,00%	20,00%	500	Metrovacesa	-
Total					31.574.865		

(1) SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE EL SISTEMA DE INTEGRACIÓN GLOBAL.

(2) SOCIEDADES CONSOLIDADAS MEDIANTE EL SISTEMA DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL.

(3) SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE PUESTA EN EQUIVALENCIA.

(*) INVERSIONES REALIZADAS EN ESCUDOS PORTUGUESES CONVERTIDAS A PESETAS.

(**) SOCIEDADES DE CENTROS COMERCIALES FUSIONADAS DURANTE EL EJERCICIO.

(***) SOCIEDADES DE CONSTR. Y VENTA FUSIONADAS DURANTE EL EJERCICIO.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto del Grupo como asociadas o multigrupo, finaliza el 31 de diciembre de cada año, excepto en la sociedad Alempre, S.A., que finaliza el 30 de septiembre, por lo que se ha realizado la homogeneización temporal correspondiente.

Los datos que figuran en la información anterior han sido facilitados por las respectivas sociedades, y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 1997.

3. Distribución del Resultado

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

(En Miles de Pesetas)

Bases de Reparto	
Pérdidas y Ganancias	3.917.250
Resultados de Ejercicios Anteriores	4.687
Total	3.921.937
Distribución	
A Dividendos	2.808.061
A Cuenta	1.297.843
Complementario	1.510.218
A Prima de Asistencia a Junta	47.194
A Reservas Voluntarias	950.000
A Reserva legal	112.367
A Remanente	4.315
Total	3.921.937

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.510.218 miles de pesetas (64 ptas. por acción) que se pagará el día 3 de junio de 1998.

4. Bases de Presentación

4.1. Principios de Consolidación

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (Metrovacesa) y de sus sociedades dependientes y asociadas (que se detallan en la Nota 2), cuyas respectivas cuentas anuales han sido elaboradas de acuerdo, en su caso, con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias. Dichas cuentas se someterán a la aprobación de las Juntas Generales Ordinarias correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener

mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión, por el método de integración proporcional para aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros, y cuando no se tiene la mayoría de votos, ni se gestiona conjuntamente con terceros siendo la participación superior al 20%, mediante el procedimiento de puesta en equivalencia.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global se presenta en los capítulos «Socios Externos» del pasivo del Balance de Situación consolidado y «Resultado Atribuido a Socios Externos» de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, respectivamente.

Las variaciones del perímetro de consolidación ocurridas durante 1997 no han supuesto un efecto significativo sobre los activos, pasivos y los resultados del grupo consolidado en el ejercicio corriente respecto al precedente.

5. Normas de Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

5.1. Homogeneización de Partidas

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.

5.2. Saldos y Transacciones entre Sociedades Incluidas en el Perímetro de Consolidación

Como paso previo a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, se ha procedido a la eliminación de los saldos y las transacciones de ingresos y gastos significativos entre sociedades del Grupo.

5.3. Método de Conversión

En la conversión de las cuentas anuales de las sociedades extranjeras del Grupo se ha utilizado el método del tipo de cambio de cierre del ejercicio a excepción de:

- 1) Capital y reservas, que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- 2) Cuentas de pérdidas y ganancias, que se han convertido al tipo de cambio medio del ejercicio.

Las diferencias de cambio originadas como consecuencia de la aplicación de este criterio se incluyen en el capítulo «Diferencias de Conversión» bajo el epígrafe «Fondos Propios» del Balance de Situación consolidado adjunto.

5.4. Gastos de Establecimiento

Están formados por los gastos de constitución, ampliación de capital y otros gastos necesarios hasta el comienzo de la actividad productiva, y se contabilizan por los costes incurridos, presentándose en el Balance de Situación consolidado adjunto netos de su correspondiente amortización, que se calcula en 5 años a razón del 20% anual.

5.5. Inmovilizaciones Inmateriales

Corresponde básicamente a los pagos realizados por concesiones administrativas y por los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero.

Los costes incurridos como consecuencia de las concesiones administrativas se amortizan a lo largo del período de concesión.

El importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y las cuotas pendientes de pago, se registra en el epígrafe «Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios», cargándose a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de acuerdo con su devengo financiero.

Dichos bienes, básicamente naves industriales, se amortizan linealmente en el plazo de su vida útil estimada (33 años).

5.6. Inmovilizaciones Materiales

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se ha valorado al precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado al coste de adquisición o de construcción. En concreto:

Terrenos, solares y bienes naturales: Se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los costes de urbanización, proyecto y planeamiento hasta el momento de terminación de la obra.

Inmuebles para arrendamiento: Los inmuebles para arrendamiento, ya sean terminados o en curso, se valoran a su coste de adquisición o ejecución, que incluye el coste del terreno, el de la edificación, las instalaciones y el mobiliario de las fincas arrendadas, así como los costes financieros incurridos, en su caso, en la financiación de su construcción. Asimismo, los inmuebles existentes en la Sociedad Dominante en el momento de la fusión (Notas 8 y 13) incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial que autorizó la mencionada fusión. Con anterioridad se habían aplicado las normas de actualización dispuestas por la Ley 9/1983 y otras disposiciones legales. Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El Grupo sigue el procedimiento de incorporar en cada ejercicio a los inmuebles en alquiler, como mayor importe de los mismos, aquellos costes de ampliación, modernización o mejora que suponen un aumento en su productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los mismos.

Amortización del inmovilizado material: El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Inmuebles para Arrendamiento	50
Otras Instalaciones y Mobiliario	10-12
Otro Inmovilizado	4

5.7. Inmovilizaciones Financieras

Excepto las inversiones que se presentan valoradas en puesta en equivalencia, según se indica en la nota 4.1, el resto de las inversiones en valores mobiliarios se contabilizan, tanto si se trata de renta variable como fija y si son a corto o a largo plazo, al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso de coste sobre el valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor se ha considerado el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

Las minusvalías que, en su caso, se pongan de manifiesto se registrarán en el capítulo «Provisiones» del epígrafe «Inmovilizaciones Financieras» del Balance de Situación consolidado adjunto.

5.8. Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios

En dicho epígrafe se incluyen, básicamente, gastos de emisión de obligaciones y bonos, por considerar que tienen proyección económica futura. Asimismo, se incluyen en este epígrafe, los intereses financieros no devengados correspondientes a las operaciones de arrendamiento financiero en curso.

Los gastos de emisión de obligaciones y bonos se amortizan en 5 años a razón de un 20% anual. Si la conversión se produce con carácter anticipado, se amortizan de inmediato los gastos de la emisión en la parte proporcional de los títulos convertidos.

5.9. Existencias

Corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el solar, la urbanización, el proyecto, las licencias, los correspondientes costes financieros capitalizados hasta la terminación de la promoción, los costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas. Los solares y terrenos destinados a su promoción para la venta se valoran a su coste de adquisición incrementado en todos aquellos gastos incurridos en su urbanización o promoción.

En el supuesto de que el valor estimado de realización fuera menor que el coste registrado en libros, se dotarían, en su caso, las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

5.10. Provisiones para Riesgos y Gastos

La política del Grupo con respecto a las provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

Provisión para responsabilidades: Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

Otras provisiones: Incluye otras obligaciones por indemnizaciones o compromisos pendientes de cuantía estimada.

5.11. Deudas

Las deudas se contabilizan por su valor nominal, y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido se contabiliza en el activo del Balance de

Situación consolidado adjunto como «Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios», imputándose a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de cada ejercicio siguiendo un método financiero.

Se consideran deudas a largo plazo aquellas con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha de formulación de los Estados Financieros.

5.12. Ingresos y Gastos

Los ingresos correspondientes a las ventas de promociones inmobiliarias desarrolladas por las sociedades del Grupo están constituidos por el importe establecido en los contratos correspondientes a inmuebles que se encuentren en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio, o cuya construcción se encuentre sustancialmente terminada.

Para el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción, se entiende que aquéllos están sustancialmente terminados cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no sean superiores al 20% del presupuesto final de ejecución de obra.

El importe anticipado correspondiente a los contratos de venta de inmuebles cuando éstos no estén sustancialmente terminados se contabiliza en el capítulo «Acreedores Comerciales, Anticipos Recibidos» del pasivo del Balance de Situación consolidado adjunto.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado, el beneficio se recoge como «Resultados Extraordinarios» en el epígrafe «Beneficios procedentes del Inmovilizado», por así exigirlo una aplicación estricta de las normas de adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aun cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria del Grupo al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

Adicionalmente, con carácter general, el resto de los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, el Grupo únicamente contabiliza a la fecha de cierre del ejercicio los beneficios realizados. Los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

5.13. Intereses Financieros por Aplazamiento

El importe pendiente de cobro de las ventas incluye generalmente los correspondientes intereses de aplazamiento, los cuales se registran como ingresos del ejercicio en que tiene lugar su devengo, de acuerdo con un criterio financiero.

5.14. 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 del ejercicio 1997 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que el Grupo no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a las mismas.

5.15. Impuesto sobre Beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, y excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

El Grupo Metrovacesa no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

6. Gastos de Establecimiento

El movimiento habido durante el presente ejercicio ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo Final
Gastos de Constitución y Primer Establecimiento	322.475	-	(28.243)	294.232
Gastos de Ampliación de Capital	222.723	12.297	(103.987)	131.033
Total	545.198	12.297	(132.230)	425.265

7. Inmovilizaciones Inmateriales

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Aplicaciones	Saldo Final
Concesiones Administrativas	140.000	43.097	-	183.097
Bienes en Régimen de Leasing	793.649	-	(268.619)	525.030
Otro Inmovilizado Inmaterial	65.267	72.690	(13.060)	124.897
Total Coste	998.916	115.787	(281.679)	833.024
Bienes en Régimen de Leasing	(41.917)	(88.207)	76.401	(53.723)
Otro Inmovilizado Inmaterial	(30.174)	(16.337)	-	(46.511)
Total Amortización	(72.091)	(104.544)	76.401	(100.234)
Total	926.825	11.243	(205.278)	732.790

Las concesiones administrativas recogían al inicio del ejercicio los derechos de explotación de un aparcamiento en Valencia durante un período de 52 años, que vence en el año 2045. Durante el ejercicio 1997 se ha añadido la concesión de un aparcamiento en Madrid por un período de 75 años, que vence en el año 2072.

El fondo de reversión dotado para estas concesiones se encuentra recogido en el epígrafe «Provisiones para Riesgos y Gastos» del Balance de Situación consolidado adjunto por importe de 23.475 miles de pesetas.

Los bienes en régimen de leasing, corresponden a naves industriales situadas en Barcelona y Guadalajara propiedad de las sociedades Metrofisa, S.A., y Alempre, S.A. que se encuentran alquiladas con contratos a largo plazo a clientes relevantes en las actividades de logística, almacenamiento y distribución.

Durante el ejercicio 1997 se ha procedido a la enajenación de algunas de las naves situadas en Guadalajara propiedad de la sociedad Alempre, S.A.

El resto del inmovilizado inmaterial corresponde, básicamente a programas y aplicaciones informáticas.

El detalle del inmovilizado en régimen de leasing es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Descripción	N.º de Cuotas	Valor Residual	Coste del Bien	% Interés	Años Transcurridos	Duración del Contrato	Amortización Acumulada	Cuotas Pagadas		Cuotas Pendientes
								En el año	En años anteriores	
Naves en Guadalajara	45	2.265	151.721	MB+0,75	5	Sept-2001	16.496	19.061	23.647	94.859
Naves en Barcelona	120	41.250	373.309	MB+1	3,5	Jun-2003	37.227	45.600	159.923	262.301
Total		43.515	525.030				53.723	64.661	183.570	(*) 357.160

(*) ESTE IMPORTE SE ENCUENTRA RECOGIDO EN LOS CAPÍTULOS. «DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A CORTO Y LARGO PLAZO» DEL PASIVO DEL BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO ADJUNTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 (NOTA 16).

8. Inmovilizaciones Materiales

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Aplicaciones	Trasposos	Saldo Final
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	12.778.294	1.410.121	(6.337)	(10.640.960)	3.541.118
Inmuebles para Arrendamiento	66.176.584	9.481.005	(2.538.751)	681.582	73.800.420
Inmovilizado Material en Curso	2.621.121	5.448.672	-	9.156.199	17.225.992
Otras Instalaciones y Mobiliario	742.530	47.439	(336.137)	-	453.832
Otro Inmovilizado	333.162	204.535	(52.101)	-	485.596
Total Coste	82.651.691	16.591.772	(2.933.326)	(803.179)	95.506.958
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	-	(413.750)	-	-	(413.750)
Inmuebles para Arrendamiento	(7.273.127)	(1.726.162)	572.066	(159.231)	(8.586.454)
Otras Instalaciones y Mobiliario	(137.491)	(44.974)	-	96.840	(85.625)
Otro Inmovilizado	(109.323)	(55.416)	-	62.391	(102.348)
Total Amortización y Provisiones	(7.519.941)	(2.240.302)	572.066	-	(9.188.177)
Total	75.131.750	14.351.470	(2.361.260)	(803.179)	86.318.781

Durante el ejercicio 1997 se han adquirido solares en Barajas, Madrid, y Barcelona por importe de 1.410.121 miles de pesetas.

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 17.185.430 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1997 se han adquirido 2 inmuebles por importe de 8.449.784 miles de pesetas. El primero de ellos situado en la Plaza de Callao n.º 5, de Madrid, con una superficie alquilable sobre rasante de 11.506 m², de usos comercial y de oficinas, y ha sido adquirido totalmente alquilado, ocupando la mayor parte de la superficie la multinacional FNAC, especializada en la venta de productos de ocio cultural.

El segundo de los edificios se sitúa en la calle Santiago de Compostela n.º 94, junto a la Avenida de la Ilustración de Madrid, y cuenta con una superficie alquilable sobre rasante de 15.191 m², de uso terciario (oficinas). Este edificio fue adquirido vacío, pero se encuentra alquilado en un 95% a finales de febrero de 1998, esperándose que esté alquilado en su totalidad próximamente.

Además, parte de las incorporaciones al inmovilizado material, por un importe de 6.731.867 miles de pesetas, corresponden a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, siendo los más significativos las obras de mejora y adaptación de los edificios Torre de Madrid y Edificio España por importe de 733.799 miles de pesetas, así como las obras de construcción de viviendas en régimen de Protección Oficial para arrendamiento en Madrid (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón) y en San Sebastián (Benta Berri) por importe de 1.643.838 miles de pesetas y las obras de construcción del centro comercial Artea en Lejona, Bilbao, por importe de 3.810.160 miles de pesetas. Durante el ejercicio 1997 se ha traspasado desde el capítulo de existencias al inmovilizado 921.176 miles de pesetas, siendo la más significativa, la obra en curso del centro comercial Artea, en Lejona, Bilbao, ya que se pondrá en explotación durante el ejercicio 1998, por un importe de 724.784 miles de pesetas. También se han traspasado solares desde el inmovilizado a existencias por importe de 1.724.355 miles de pesetas por iniciarse promociones de vivienda destinadas a la venta.

Asimismo, se han traspasado solares a obras en curso dentro del inmovilizado, entre otros Campo de las Naciones, por importe de 4.456.120 miles de pesetas.

Durante el presente ejercicio se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamiento que han supuesto un beneficio de 2.625.947 miles de pesetas, importe que se encuentra registrado en el epígrafe «Beneficios Procedentes del Inmovilizado» de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta (Nota 19).

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997, ascienden a 291.690 miles de pesetas.

El Grupo no mantiene ningún elemento del inmovilizado amortizado al 100%.

Al 31 de diciembre de 1997 existe un compromiso de venta de la gran superficie del centro comercial Artea por importe de 928.375 miles de pesetas.

Según se indica en la nota 5.6 de la memoria, el coste de los inmuebles existentes en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, incluye las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, n.º 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 1997 asciende a 2.852.806 miles de

pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1997 incluye un importe de 42.781 miles de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos. El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material cuyo coste contable asciende a 3.463.329 miles de pesetas, y no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

La cobertura de los seguros contratados por las sociedades del Grupo Metrovacesa en relación con sus activos inmobiliarios, es superior al coste de adquisición de los mismos, actualizándose anualmente.

La tasa de desocupación real sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se sitúa en el 2,6%.

En cuanto al uso de los inmuebles para arrendamiento, así como los bienes en régimen de leasing indicados en la Nota 7, se distribuye de la siguiente manera:

	Superficie Alquilable m ²	Ubicación
Viviendas	64.866	Madrid
Oficinas	187.767	Madrid
	7.949	Barcelona
	2.874	Guadalajara
Hoteles	63.433	Madrid
Centros Comerciales	7.927	Cáceres
	8.711	Jaén
	20.424	Madrid
	9.748	Las Palmas
	3.962	Palencia
	23.131	Valencia
Locales Comerciales	39.308	Madrid
Naves Industriales	3.955	Sevilla
	6.566	Barcelona
	167	Guadalajara
Garajes	108.070	Madrid
	5.980	Valencia
Total	564.838	

9. Inmovilizaciones Financieras

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 1997, es la siguiente:

	(En Miles de Pesetas)
	Importe
Participaciones Puestas en Equivalencia	2.803.567
Cartera de Valores a Largo Plazo	4.388.640
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.482.783
Provisiones	(10.890)
Total	8.664.100

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 1997 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Saldo Inicial	Adquisiciones, Ventas y Otros	Participación Resultados del Ejercicio	Variación de Reservas y Dif. Conversión	Saldo Final
BBV San Ignacio, S.A.	192.007	-	(8.648)	(166)	183.193
BBV Urdanibia, S.A.	269.800	-	(16.973)	630	253.457
Residencial O'Donnell, S.A.	-	200.000	-	-	200.000
Tricéfalo, S.A.	-	30.000	-	-	30.000
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	30.000	-	-	30.000
Valdevivar, S.A.	363.090	-	96.851	-	459.941
Inpromo, S.L. (1)	119.926	(119.926)	-	-	-
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	887.418	(168.114)	12.011	(6.660)	724.655
Teranum, S.L.	83.107	-	(222)	(433)	82.452
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	662.823	-	66.426	(47.454)	681.795
P.A.E. Neinca Uno, S.A.	149.165	-	5.903	3.006	158.074
Total	2.727.336	(28.040)	155.348	(51.077)	2.803.567

(1) SOCIEDAD QUE DURANTE 1997 HA PASADO A CONSOLIDARSE POR EL MÉTODO DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL.

Cartera de Valores a Largo Plazo

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión
Saldo Inicial	3.030.400	(10.890)
Adiciones	1.358.240	-
Ventas o Aplicaciones	-	-
Saldo Final	4.388.640	(10.890)

De este importe 3.245.077 miles de pesetas corresponden a las participaciones en sociedades no consolidadas, según el detalle indicado en la Nota 2. Entre las adiciones destaca la compra de acciones de la sociedad El Encinar de los Reyes, S.A. por importe de 201.367 miles de pesetas. También se incluyen en las adiciones depósitos a largo plazo efectuados durante el ejercicio 1997 por importe de 1.040.545 miles de pesetas.

Fianzas Constituidas a Largo Plazo

Se corresponden, básicamente, con 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 localidad o Comunidad Autónoma.

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste
Saldo Inicial	858.125
Adiciones	664.126
Aplicaciones	(39.468)
Saldo Final	1.482.783

10. Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios

El movimiento habido durante el presente ejercicio en el epígrafe «Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios» ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Amortizaciones	Saldo Final
Emisión de Bonos	12.562	-	-	(7.934)	4.628
Rescisión de Contratos	122.079	61.450	-	(54.725)	128.804
Intereses Diferidos	253.468	13.062	(168.473)	-	98.057
Otros	38.222	49.655	-	(7.645)	80.232
Total	426.331	124.167	(168.473)	(70.304)	311.721

11. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión	Total
Solares y Terrenos	798.008	-	798.008
Inmuebles Terminados	1.346.739	(643.258)	703.481
Promociones en Curso	23.170.087	-	23.170.087
Otras	475.340	-	475.340
Total	25.790.174	(643.258)	25.146.916

El detalle de las promociones en curso y de las ya finalizadas es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Valor Bruto en Libros
Promociones en Curso, incluido suelo:	23.170.087
Viviendas Boavista	1.801.842
Viviendas Entreparkes II	1.695.351
Viviendas Metrofisa Park	1.806.504
Viviendas Parque Manzanares	1.520.470
Viviendas El Retiro	6.552.655
Viviendas Residencial Santa Ana	1.204.855
Viviendas Residencial Saldanha	4.458.922
Viviendas San Cugat Fases II y III	530.867
Suelo Industrial	980.374
Otras	2.618.247
Inmuebles Terminados:	1.346.739
Viviendas B. Braganza, 2	312.664
Viviendas Conde de Orgaz	88.411
Viviendas Ecuador	198.346
Viviendas San Cugat I	48.227
Naves Industriales	414.342
Otras	284.749
Total	24.516.826

Los compromisos firmes de venta más las reservas con entrega de cantidad que mantenía el Grupo en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1997, ascendían a 13.892.000 miles de pesetas, correspondiendo a:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Viviendas El Retiro I	1.966.000
Viviendas Entreparkes II	1.696.000
Viviendas Parque Manzanares I	1.495.000
Viviendas Parque Manzanares II	221.000
Viviendas Residencial Saldanha	3.564.000
Viviendas San Cugat II	606.000
Viviendas San Cugat III	206.000
Viviendas Santa Ana I	1.927.000
Viviendas Santa Ana II	1.234.000
Viviendas Soto Boadilla	918.000
Viviendas Soto Pozuelo	59.000
Saldo Final	13.892.000

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 1997, ascendieron a 354.410 miles de pesetas.

12. Clientes

El saldo de «Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios» a 31 de diciembre de 1997 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

Promoción	Importe
Viviendas Entreparkes I	1.825.670
Viviendas San Cugat I	1.219.295
Locales Parque Comercial Artea	453.025
Oficinas Lope de Vega	167.887
Suelo La Perla	227.411
Otros	1.006.652
Total	4.899.940

13. Fondos Propios

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 1997 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Descripción	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalorización	Reservas			Diferencias de Conversión	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio	
				Otras Reservas Sociedad Dominante	Sociedades Integración Global o Proporcional	Reservas Sociedades Puestas en Equivalencia			Sociedad Dominante	Dividendo Complement. y Otros
Saldos a 1 de enero de 1997	11.236.740	33.709.215	1.086.509	22.453.210	772.553	72.526	327.717	(1.236.041)	4.712.982	-
Ampliación de Capital	561.837	(561.837)								
Distribución de Beneficios										
Sociedad Dominante				691.361				1.236.041	(3.365.705)	1.438.303
Sociedades Participadas					1.389.186	(41.909)			(1.347.277)	
Diferencias de Conversión y Otros					(101.577)	114.711	(46.206)			
Beneficio del Ejercicio								(1.297.843)	5.000.252	
Saldos a 31 de diciembre de 1997	11.798.577	33.147.378	1.086.509	23.144.571	2.060.162	145.328	281.511	(1.297.843)	5.000.252	-

Capital Suscrito

El capital suscrito, que corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante, está representado por 23.597.154 acciones ordinarias al portador, de 500 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas y de iguales derechos.

Con fecha 26 de julio de 1997 la Sociedad Dominante amplió el capital social en 561.837 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 1.123.674 nuevas acciones, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a la Prima de Emisión, de 500 pesetas de valor nominal, con los mismos derechos políticos que las antiguas a partir de esa fecha, y con derecho a participar en los beneficios sociales obtenidos a partir del 1 de enero de 1997.

Al 31 de diciembre de 1997, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas todas las acciones de la Sociedad Dominante, habiendo sido admitidas a cotización las nuevas acciones el día 10 de octubre de 1997. De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, solamente Banco Bilbao Vizcaya, S.A. posee una participación en el Grupo superior al 10%, y que al 31 de diciembre de 1997 asciende al 16,2%.

Prima de Emisión

Recoge las primas de emisión correspondientes a las ampliaciones de capital habidas antes de la fusión y posteriores a la misma.

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

Reserva de Revalorización

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

Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% de 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.

Otras Reservas

Este capítulo incluye en su totalidad reservas voluntarias de libre disposición.

Dividendo a Cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 18 de noviembre de 1997 aprobó para el 3 de enero de 1998, el pago de un dividendo a cuenta de 55 pesetas por acción (por importe total de 1.297.843 miles de pesetas) para lo cual, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de «Tesorería» e «Inversiones Financieras Temporales», con un importe al 31 de octubre de 1997 de 2.026.364 miles de pesetas.

A continuación se presenta el desglose por sociedades, de los siguientes epígrafes incluidos en el capítulo de «Fondos Propios» del Balance de Situación consolidado adjunto.

Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global o Proporcional

El detalle de las reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional, es el siguiente:

Sociedad	(En Miles de Pesetas)
Integración Global	Importe
Alempre, S.A.	16.542
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(341.465)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	210.272
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	(484.892)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	(9.750)
Inmobiliaria Pozas, S.L.	(13.972)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	180.748
Metropark de Aparcamientos, S.A.	50.755
Metrofisa Park, S.A.	578
Metropolitana Gestión 2, S.L.	1.154.103
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A.	-
Metroprice, S.A.	1.201.928
Metroservice, S.A.	20.411
Metrovacesa Residencial, S.A.	9.618
Integración Proporcional	
Fonfir 1, S.L.	32.283
Gestión de Activos Inmobiliarios, S.G.I.I.C, S.A.	(773)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	1.739
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(1.767)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(4.566)
Inpromo, S.L.	12.231
Metrofisa, S.A.	11.294
Metroparc, S.A.	(55.167)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	68.680
Promotora Metrovacesa, S.L.	1.332
Total	2.060.162

Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia

El detalle de las reservas en sociedades puestas en equivalencia, es el siguiente:

Sociedad	(En Miles de Pesetas)
Importe	
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	127.990
P.A.E. Neinca Uno, S.A.	2.730
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	12.117
Valdevivar, S.A.	-
BBV San Ignacio, S.A.	(263)
BBV Urdanibia, S.A.	2.405
Teranum, S.L.	349
Total	145.328

Las reservas de las sociedades consolidadas por los métodos de integración global, proporcional o puesta en equivalencia incluyen las provisiones de cartera realizadas por la Sociedad Dominante.

Diferencias de Conversión

El detalle de las diferencias de conversión, es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	123.077
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	81.952
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	5.637
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	70.845
Total	281.511

14. Socios Externos

El saldo del capítulo «Socios Externos», así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
Alempre, S.A.	112.884	33.918
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	4.843	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	1.587	(18.382)
Metropark Aparcamientos, S.A.	301.936	22.028
Metrofisa Park, S.A.	127.680	(2.927)
Metrovacesa Residencial, S.A.	256.450	4.639
Total	805.380	39.276

El movimiento habido en el capítulo «Socios Externos» ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Saldo Inicial	705.080
Participación en el Resultado	39.276
Cambios en el Perímetro de Consolidación	(*) 61.024
Saldo Final	805.380

(*) CORRESPONDE, BÁSICAMENTE, A LA PARTICIPACIÓN EN METROPARK DE APARCAMIENTOS, S.A. LA CUAL, DURANTE 1997, SE HA REDUCIDO DE UN 70% A UN 55% (VÉASE NOTA 2).

15. Provisiones para Riesgos y Gastos

El movimiento habido durante el ejercicio 1997 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	2.555.409	1.372.332	3.927.741
Dotaciones y Aplicaciones	(48.502)	-	(48.502)
Traspasos	-	44.069	44.069
Bajas	14.253	-	14.253
Saldo Final	2.521.160	1.416.401	3.937.561

La «Provisión para Responsabilidades» incluye 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.

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

El epígrafe «Otras Provisiones» incluye, entre otros, los importes por terminaciones de obras a largo plazo en aquellas promociones que han tenido ventas y que estaban sólo sustancialmente terminadas y no finalizadas por completo.

16. Acreedores a Largo Plazo

Emisión de Obligaciones

La Sociedad Dominante, con fecha 28 de julio de 1993, procedió a realizar una emisión de obligaciones por importe de 3.000.000 miles de pesetas, correspondientes a 300.000 títulos de 10.000 pesetas cada uno, emitidos a la par y libres de gastos para el suscriptor, con las siguientes características:

Tipo de interés nominal: $(\text{Mibor} + 0,15) \times 1,013889$. Se establece un límite mínimo de 8,111% en base anual (4,056% en el semestre).

Fecha de pago de intereses: Serán liquidados por semestres vencidos los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada uno de los años de vigencia de las obligaciones.

Amortización: La fecha de amortización será el 30 de junio del año 2008 a la par, es decir, 10.000 pesetas por obligación. No obstante, y de forma opcional para la Sociedad Emisora, se podrá amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión el 30 de junio de 1998 al precio del 101% del valor nominal, es decir, 10.100 pesetas por obligación.

El coste financiero durante el ejercicio 1997 por este concepto ascendió a 243.330 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe «Gastos Financieros y Asimilados» de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 1997, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de 30.167.421 miles de pesetas, con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

	Largo Plazo	Corto Plazo
Líneas de Crédito	24.954.591	4.668.372
Deudas por Leasing	299.637	57.523
Intereses Devengados no Pagados	—	187.298
Total	25.254.228	4.913.193

Las condiciones en vigor de las diferentes líneas de crédito son las siguientes:

(En Miles de Pesetas)

Fecha Vencimiento	Límite	Dispuesto
06/02/1999	500.000	242.333
15/06/1999	100.000	51.375
27/06/1999	500.000	500.000
28/10/1999	2.000.000	1.997.927
28/10/1999	2.000.000	1.951.006
29/10/1999	1.000.000	127.165
15/05/2000	500.000	395.371
30/11/2001	1.000.000	28.213
10/12/2001	2.000.000	1.325.706
16/12/2001	16.300.000	11.701.226
17/02/2002	500.000	173.137
10/07/2002	1.000.000	788.798
21/11/2002	1.000.000	88.995
25/11/2002	2.000.000	1.300.203
25/07/2008	650.000	(*) 596.306
31/12/2012	1.822.500	1.019.350
26/06/2019	2.430.671	(*) 1.744.373
12/01/2029	1.700.000	743.300
25/03/2030	1.355.000	179.875
Total a largo plazo	38.358.171	24.954.591
Fecha Vencimiento	Límite	Dispuesto
02/01/1998	700.000	-
09/04/1998	200.000	-
15/06/1998	2.000.000	1.531.792
31/07/1998	200.000	171.035
19/08/1998	100.000	67.850
15/10/1998	400.000	306.999
23/10/1998	250.000	186.407
23/12/1998	1.500.000	1.125.395
29/12/1998	4.450.000	1.278.894
Total a corto plazo	9.800.000	4.668.372

(*) PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA (VÉASE NOTA 8).

Todos los préstamos relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados a MIBOR más diferenciales que, en su mayoría, se encuentran en torno al 0,15%. Los importes dispuestos con Banco Bilbao Vizcaya, S.A., accionista del Grupo, ascendían a 15.214.351 miles de pesetas sobre un límite conjunto de 26.035.671 miles de pesetas.

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, a finales del ejercicio 1997 se han contratado determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones el Grupo ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable

por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos estimados. El desglose de estas operaciones en base a los importes nominales y plazos es el siguiente:

Importes nominales contratados al 31 de diciembre de cada ejercicio

Tipo de operación	(En Millones de Pesetas)				
	1997	1998	1999	2000	2001
Coberturas a 5 años	17.000	21.200	23.400	23.600	12.400
Coberturas a 2 años	3.800	6.400	-	-	-
Totales	20.800	27.600	23.400	23.600	12.400

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 5,66% y un mínimo del 4,89%. El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 1997 asciende a 3.084 miles de pesetas.

Otros Acreedores

El saldo del capítulo «Otros Acreedores» incluido en los epígrafes «Acreedores a Corto Plazo» y «Acreedores a Largo Plazo» del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 1997, se desglosa como sigue:

	(En Miles de Pesetas)	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado	501.850	-
Fianzas recibidas	1.018.506	51.890
Dividendo a cuenta de 1997 a pagar	-	1.297.843
Otras deudas	-	2.291.314
Total	1.520.356	3.641.047

17. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

La composición de los capítulos «Administraciones Públicas» del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

	(En Miles de Pesetas)	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos	2.590.625	-
Hacienda Pública Retenciones y Pagos a Cuenta	666.390	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	617.630	-
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	-	(1.521.680)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	(20.162)
Impuesto sobre Beneficios Diferido	-	(57.348)
Total	3.874.645	(1.599.190)

El Grupo Metrovacesa no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe «Impuesto sobre Beneficios» recogido en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada refleja la suma de los importes que resultan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

Al 31 de diciembre de 1997, la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1993. Las sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen sujetos a inspección básicamente los últimos cinco ejercicios.

Algunas sociedades del Grupo tienen declaradas bases imponibles negativas, por importe aproximado de 700.000 miles de pesetas, que pueden compensar en los siete ejercicios siguientes a aquél en que se generaron.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto, es como sigue:

	(En Miles de Pesetas)		
	Aumento	Disminución	Total
Resultado Contable (Antes de Impuestos)			7.077.288
Diferencias Permanentes			
De las Sociedades Individuales	21.248	(989.510)	(968.262)
De los Ajustes Por Consolidación	84.312	(238.999)	(154.687)
Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio)	139.341	(2.366.761)	(2.227.420)
Base Imponible (Resultado Fiscal)	244.901	(3.482.018)	3.726.919

De entre las diferencias permanentes de carácter negativo en la base imponible destaca por su cuantía la derivada de la corrección monetaria establecida en el apartado 11 del artículo 15 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre Sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad Dominante. El importe de esta corrección monetaria asciende a 288.406 miles de pesetas.

De entre las disminuciones en la base imponible que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio destaca la derivada del diferimento por reinversión aplicado a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicados en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria.

Esto supuso una disminución en la base imponible del impuesto por importes de 1.892.289 y 2.457.559 miles de pesetas, respectivamente para 1996 y 1997. Por este motivo se han generado compromisos de reinversión pendientes de materializar por importe de 3.641.111 miles de pesetas que se cumplirán con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios.

El impuesto sobre beneficios diferido derivado de esta diferencia temporal, estimado en 662.301 y 860.146 miles de pesetas respectivamente, al tipo impositivo actual del 35%, constituye una deuda a largo plazo que deberá ser satisfecha a la Administración Tributaria por partes iguales en plazo no inferior a 50 años, por cuanto los compromisos de reinversión se vienen materializando en la adquisición de edificios —excluido suelo—, como viene siendo habitual en el Grupo. Dicho importe se encuentra contabilizado en el capítulo de

«Impuesto Diferido a Largo Plazo», del pasivo del Balance de Situación Consolidado adjunto.

La renta ya incorporada a la base imponible ha sido la siguiente:

Ejercicio	Miles de Pesetas
1996	--
Total	--

También se incluye el exceso de amortización fiscal por importe de 36.734 miles de pesetas resultante de multiplicar por 1,5 el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización oficialmente aprobadas, respecto de aquellos elementos de activo fijo material nuevo acogidos a lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto-Ley 3/1993, de 26 de febrero.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición de los dividendos percibidos de las sociedades participadas, doble imposición internacional, de los incentivos fiscales a la inversión en activos fijos nuevos y de otras inversiones de títulos bonificados y régimen de transparencia fiscal. Las deducciones totales por estos conceptos suman un total de 271.154 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1997 se ha producido por algunas de las sociedades integrantes del Grupo compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 681.834 miles de pesetas.

Asimismo, durante el ejercicio 1997 se ha producido la materialización contable de compromisos derivados de la exención por reinversión procedente de ejercicios anteriores por importe de 1.676.030 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997 restan compromisos de reinversión por importe de 5.756.433 miles de pesetas, que se realizarán con la actividad normal del Grupo.

18. Garantías Comprometidas con Terceros y Otros Pasivos Contingentes

A 31 de diciembre de 1997, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos:

	(En Miles de Pesetas)
	Importe
Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades, Contribuciones y Tasas por Impugnaciones Pendientes	2.665.865
Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos	2.809.504
Urbanización de Obras y Otros	6.271.430
Total	11.746.799

19. Importe Neto de la Cifra de Negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1997 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Alquileres	8.537.691
Ventas de Inmuebles	9.616.119
Locales Comerciales	345.900
Edificios de Viviendas	5.593.976
Solares y Terrenos	1.473.940
Naves Industriales	2.202.303
Ingresos por Servicios	615.343
Total	18.769.153

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del Grupo durante el ejercicio 1997, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 3.480.068 miles de pesetas, cuyo margen por importe de 2.625.947 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe «Beneficios Procedentes del Inmovilizado» de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

La totalidad de estos ingresos se ha obtenido en diversos mercados geográficos, con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Barcelona	1.854.836
Cáceres	227.892
Guadalajara	2.359.247
Jaén	193.148
Las Palmas	565.065
Madrid	15.968.202
Palencia	88.438
Sevilla	31.789
Valencia	960.604
Total	22.249.221

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Sociedades del Grupo			
Integración Global			
Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A.	3.701.484		3.701.484
Alempre, S.A.	75.391	33.918	109.309
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(104.046)	-	(104.046)
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	81.852	-	81.852
Inmobiliaria Pozas, S.L.	474	-	474
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(149.618)	(18.382)	(168.000)
Metropark Aparcamientos, S.A.	44.260	22.028	66.288
Metrofisa Park, S.A.	(3.764)	(2.927)	(6.691)
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A.	9.196	-	9.196
Metropolitana Gestión 2, S.L.	416.191	-	416.191
Metroprice, S.A.	821.410	-	821.410
Metroservice, S.A.	15.952	-	15.952
Metrovacesa Residencial, S.A.	(23.887)	4.639	(19.248)
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	122.312	-	122.312
Integración Proporcional			
Fonfir 1, S.L.	104.096	-	104.096
Gestión Activos Inmobiliario, S.G.I.I.C., S.A.	1.095	-	1.095
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(3.906)	-	(3.906)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(419.384)	-	(419.384)
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	1.718	-	1.718
Metrofisa, S.A.	61.548	-	61.548
Metroparc, S.A.	10.838	-	10.838
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	33.340	-	33.340
Promotora Metrovacesa, S.A.	(7.888)	-	(7.888)
Sociedades Asociadas			
BBV San Ignacio, S.A.	(8.648)	-	(8.648)
BBV Urdanibia, S.A.	(16.973)	-	(16.973)
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	27.941	-	27.941
Inpromo, S.L.	44.326	-	44.326
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	62.485	-	62.485
P.A.E. Neinca Uno, S.A.	5.828	-	5.828
Teranum, S.L.	(222)	-	(222)
Valdevivar, S.A.	96.851	-	96.851
Total	5.000.252	39.276	5.039.528

20. Personal

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 1997 ha sido de 190 personas, de las que 140 son empleados por la Sociedad Dominante y 50 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría	N.º Medio de Empleados
Dirección General	6
Dirección	23
Jefes y Técnicos	35
Administrativos y Comerciales	74
Oficios Varios y Subalternos	52
Total	190

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1997, se detalla a continuación:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Sueldos, Salarios y Asimilados	934.269
Seguridad Social	265.825
Total	1.200.094

21. Retribución y otras Prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración de la Sociedad Dominante, ascendió a 147.833 miles de pesetas.

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros de su Consejo de Administración.

22. Acontecimientos Posteriores al Cierre

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 26 de marzo de 1998, se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

También se ha acordado cancelar anticipadamente en junio de 1998 la emisión de obligaciones de junio de 1993 según las condiciones descritas en la Nota 16.

Con fecha 23 de febrero de 1998 la Sociedad Metropolitana Gestión 2, S.L. ha cambiado de nombre por el de Metrovacesa de Viviendas, S.L.

Con fecha 30 de enero de 1998 se ha procedido a la enajenación de la participación que el Grupo tenía en la Sociedad Metrofisa Park, S.A.

23. Cuadro de Financiación

Aplicaciones	(En Miles de Pesetas)	
	1997	1996
Gastos de Establecimiento	12.297	39.317
Adquisiciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	115.787	317.325
Inmovilizaciones Materiales	15.591.772	10.093.772
Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones Puestas en Equivalencia	247.234	72.251
Otras Inversiones Financieras	2.022.366	53.573
Dividendos y Prima de Junta	2.736.146	2.561.977
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	194.471	164.727
Provisión para Riesgos	-	-
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo	-	-
Socios Externos	-	-
Otros	98.043	161.842
Total Aplicaciones	22.018.116	13.464.784
Aumento Capital Circulante	1.640.902	5.208.809
Total	23.659.018	18.673.593

Recursos Procedentes de las Operaciones	(En Miles de Pesetas)	
	1997	1996
Resultado del Ejercicio	5.000.252	4.712.982
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	2.547.380	1.919.068
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	123.825	147.995
Total	7.671.457	6.780.045

(En Miles de Pesetas)

Orígenes	1997	1996
Procedentes de las Operaciones	7.671.457	6.780.045
Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	205.278	144.749
Inmovilizaciones Materiales	3.164.439	4.014.990
Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones Puestas en Equivalencia	171.003	275.519
Otras Inversiones Financieras	39.468	330.874
Aportaciones de Accionistas	-	-
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	70.304	105.139
Provisión para Riesgos	119.439	1.671.485
Deudas a Largo Plazo	11.936.702	4.987.148
Socios Externos	100.300	363.168
Otros	180.628	476
Total Orígenes	23.659.018	18.673.593
Disminución Capital Circulante		
Total	23.659.018	18.673.593

(En Miles de Pesetas)

Variación del Capital Circulante	Aumentos		Disminuciones	
	1997	1996	1997	1996
Existencias	5.019.323	5.861.419	-	-
Deudores	4.595.621	-	-	1.081.038
Inversiones Financieras Temporales	825.942	685.348	-	-
Tesorería	-	25.716	481.225	-
Ajustes Periodificación	-	33.624	37.629	-
Acreedores	-	-	8.281.130	316.260
Total	10.440.886	6.606.107	8.799.984	1.397.298
Variación del Capital Circulante	1.640.902	5.208.809		

IX Información Complementaria de la Sociedad Matriz

¹ Informe de Auditores

² Informe de Gestión 1997

³ Balance y Cuenta de Resultados

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A.
(METROVACESA):

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (METROVACESA), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 17 de marzo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría de fecha 27 de marzo de 1998 sin salvedades. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el Grupo Metrovacesa, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supone un incremento de las reservas y del resultado del ejercicio por importes de 2.488 y 1.083 millones de pesetas, respectivamente, así como un incremento de los activos de 39.831 millones de pesetas.

BDO Audiberia Auditores, S.L., Reg Merc Madrid, Tomo 2100, Libro 0, Folio 85, Sección 8, Hoja M-37.241, Inscripción 6,
Domicilio Social: Juan Bravo, 3 b - 28006 Madrid, Código de Identificación Fiscal B-28746964
INSC. (Nº S0.677) EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (R.O.A.C.)
INSCRITA EN EL INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Arthur Andersen y Cia., S. Com., Reg. Merc. Madrid, Tomo 3190, Libro 0, Folio 1, Sec. 8, hoja M-54414, Inscip. 1*,
Domicilio Social: Raimundo Fernández Villaverde, 65 - 28003 Madrid, Código de Identificación Fiscal D 79104469
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC)
INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (METROVACESA) al 31 de diciembre de 1997 y de los resultados de sus operaciones, así como de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

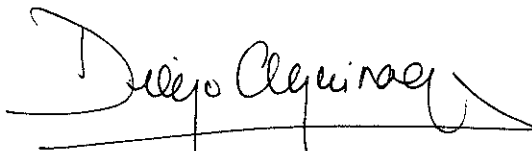
El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forman parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1997. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

EDO Audiberia



Alfonso Osorio Iturracendi

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruga

de marzo de 1998

Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (Metrovacesa)

Informe de Gestión 1997

Presentación

Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A., en adelante Metrovacesa es la sociedad matriz del Grupo Metrovacesa.

Actividad desarrollada en el ejercicio

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 5.471 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 21,8% respecto a la cifra del año anterior, si bien, tal como indicábamos en los informes de ejercicios anteriores, la diversificación de negocio acometida en los últimos años se está canalizando principalmente y cada vez más a través de sociedades filiales.

Así mismo, el beneficio neto que ascendió a 3.917 millones de pesetas representa un incremento del 16,4%, respecto de los 3.366 millones obtenidos en el ejercicio 1996. Si descontamos el efecto del impuesto diferido en la contabilización del gasto del impuesto de Sociedades según la Ley 43/95 de 27 de diciembre de 1995, el incremento hubiera sido del 18,1%. Dicha ley supuso un cambio en la contabilización del impuesto sobre sociedades mediante el cual el beneficio por la venta de inmovilizado dejaba de estar exento y su pago resultaba diferido en partes iguales a lo largo de la vida útil del bien en que las plusvalías eran reinvertidas. En el caso de Metrovacesa, la deuda con la Administración Tributaria es satisfecha en partes iguales en un plazo no inferior a 50 años, dado que los compromisos de reinversión de las plusvalías señaladas son habitualmente materializadas en la adquisición de inmuebles para arrendamiento (excluyéndose el coste correspondiente al suelo).

El diferimiento del gasto en el impuesto, que no implica salida efectiva de flujos de caja, sino tan solo una contabilización de gasto mayor, ha tenido un efecto para el ejercicio 1997, de 860 millones de pesetas.

El volumen de ingresos ha sido de 12.879 millones de pesetas incluyendo las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 6.366 millones, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 9,3% frente a los 5.825 millones obtenidos en 1996, el resto corresponde a ventas y servicios. Dichos ingresos recurrentes cubren el 187% de los gastos reales totales de la compañía.

A los efectos de mejorar la gestión del patrimonio en renta, se ha procedido a la venta de inmuebles que por su antigüedad o características técnicas mantenían índices de rentabilidad muy por debajo de la media. Los beneficios obtenidos por este capítulo ascendieron a 2.626 millones de pesetas. Asimismo, y en aras de potenciar el carácter patrimonialista que define la sociedad, se ha adquirido un edificio terminado para el alquiler de oficinas con 15.191 m², por importe de 3.475 millones de pesetas y se han realizado inversiones en nuevos edificios (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón en Madrid y Benta Berri en San Sebastián)

y remodelación de antiguos para alquilar, básicamente en oficinas y viviendas, por importe de más de 3.500 millones de pesetas.

Metrovacesa en 1997 ha continuado el período de reorganización y cambios de estrategia comenzado en ejercicios anteriores. Se ha seguido potenciando la compra de suelo y la promoción de una manera decidida en ubicaciones con mayores expectativas de desarrollo inmobiliario en el ámbito de todo el territorio nacional, durante el año 1997 se han adquirido solares en Parc Central y San Andreu en Barcelona y Barajas en Madrid. La reserva de suelo edificable al finalizar 1997 ascendía a más de 280.000 m², de los cuales más de 239.000 sobre rasante y las ventas de nuevas promociones se han situado en 1.888 millones de pesetas, básicamente del edificio de San Cugat en Barcelona, respecto a los 1.713 millones de pesetas obtenidos durante el ejercicio 1996. Los compromisos firmes de ventas para las nuevas promociones que el grado de realización de las obras, no ha permitido su contabilización en el ejercicio, ascienden a 812 millones de pesetas. El índice de comercialización alcanzado durante el ejercicio ha confirmado y en algunos casos superado, las mejores previsiones establecidas en el momento de la puesta en marcha de cada proyecto. Estos datos confirman los aciertos en la elección de las ubicaciones así como en la gestión de éste área de negocio, a la cual han ayudado en buena parte, las actuales condiciones económicas generales y las particulares del sector inmobiliario.

En el capítulo de inversiones y aprovechamiento de oportunidades, Metrovacesa ha realizado inversiones que superan los 11.000 millones de pesetas, de ellas, aproximadamente el 20% destinadas al inmovilizado financiero como base para el desarrollo del negocio de promoción y diversificación en que está inmersa la sociedad.

Situación Financiera

Metrovacesa mantiene una sólida y saneada posición financiera, donde el porcentaje de fondos propios asciende a un 75% del total pasivo y al 79% del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 1997, se incrementó hasta los 71.796 millones de pesetas. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 11.799 y 57.378 millones de pesetas, respectivamente. Con fecha 26 Julio de 1997, se procedió a efectuar una ampliación de capital social de 561.837 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 1.123.674 acciones nuevas, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a Reservas por Prima de Emisión, de 500 pesetas de valor nominal, con los mismos derechos políticos que las antiguas a partir de esa fecha y con derecho a participar en los beneficios sociales obtenidos a partir del 1 de Enero de 1997, según acuerdo del consejo de administración de 22 de Julio de 1997.

El inmovilizado, incluidos los gastos a distribuir en varios ejercicios, al finalizar el ejercicio de 1997, ascendía a 90.599 millones de pesetas, lo que supone un incremento neto de 7.680 millones respecto al cierre del ejercicio precedente. Durante el ejercicio 1997, se ha procedido a la contratación de determinadas operaciones de cobertura de riesgo del tipo de interés (Interest Rate Swap), con el objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los mismos, teniendo en cuenta el carácter patrimonialista de la

sociedad. Mediante estas operaciones se han intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas, en base a los endeudamientos estimados.

Evolución previsible

En los próximos años, Metrovacesa continuara su expansión en la actividad del alquiler, sus rentas crecerán progresivamente, sobre todo por los incrementos significativos en el precio de los alquileres y por la puesta en marcha de nuevas superficies que en la actualidad se encuentran en proceso de construcción, y otras ya programadas como el Campo de las Naciones en Madrid, a medida que vayan entrando en explotación. El resto de la actividad inmobiliaria, sobre todo el área de promoción y diversificación, si bien seguirán un claro periodo expansivo igual ó incluso superior al de los alquileres, se canalizará mayoritariamente a través de compañías filiales, por lo que en estos casos, el efecto real de su evolución, se verá reflejado con mayor claridad en el informe de gestión del Grupo consolidado, como ya se ha mencionado anteriormente.

Otra información

En la línea de constante innovación que caracteriza nuestra actividad, cabe destacar que todos nuestros edificios de oficinas se catalogan dentro del ámbito denominado como «inteligentes», con sistemas de gestión centralizada y nuevos desarrollos donde se aplican las más modernas tecnologías. Los miembros del Consejo de Administración firmaron las Cuentas Anuales de Metrovacesa, referidas al 31 de diciembre de 1997, el día 26 de Marzo de 1998, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre ambas fechas, además de los ya señalados en la nota 23 de la memoria adjunta. Al cierre del ejercicio de 1997, Metrovacesa no tenía acciones propias en cartera.

**Inmobiliaria Metropolitana
Vasco Central, S.A.
Metrovacesa
Balances de Situación a
31 de diciembre de 1997 Y 1996**

Activo	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
Inmovilizado	90.523.947	82.873.218
Gastos de Establecimiento	78.898	147.531
Inmovilizaciones Inmateriales	77.601	38.022
Inmovilizaciones Materiales	61.165.749	55.059.655
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	55.466.196	58.626.107
Otras Instalaciones y Mobiliario	305.881	294.968
Inmovilizado Material en Curso	12.460.054	2.081.144
Otro Inmovilizado	151.973	142.255
Amortizaciones	(7.218.355)	(6.084.819)
Inmovilizaciones Financieras	29.201.699	27.628.010
Participaciones en Empresas del Grupo	23.779.913	22.847.152
Participaciones en Empresas Asociadas	3.317.991	5.788.486
Otras Participaciones Financieras	3.089.877	-
Cartera de Valores a Largo Plazo	54.760	-
Fianzas y Depósitos constituidos a Largo Plazo	637.538	616.837
Provisiones	(1.678.380)	(1.624.465)
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	75.406	46.455
Activo Circulante	4.641.781	5.895.048
Existencias	778.756	2.074.482
Deudores	3.365.069	3.234.369
Clientes por Ventas	1.533.890	762.140
Arrendatarios	427.905	431.554
Empresas Asociadas Deudoras	161.386	930.943
Deudores Varios	185.221	355.988
Administraciones Públicas	1.056.667	753.744
Inversiones Financieras Temporales	169.699	83.320
Tesorería	327.556	491.522
Ajustes por Periodificación	701	11.355
Total Activo	95.241.134	88.814.721

Pasivo	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
Fondos Propios	71.796.442	70.615.339
Capital Suscrito	11.798.577	11.236.740
Prima de Emisión	33.147.378	33.709.215
Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509
Reservas	23.139.884	22.449.884
Reserva Legal	2.247.348	2.247.348
Otras Reservas	20.892.536	20.202.536
Resultados de Ejercicios Anteriores	4.687	3.327
Pérdidas y Ganancias (Beneficios)	3.917.250	3.365.705
Dividendo a Cuenta Entregado	(1.297.843)	(1.236.041)
Provisiones para Riesgos y Gastos	2.842.171	2.549.226
Acreeedores a Largo Plazo	15.575.782	9.951.624
Emisión de Obligaciones	3.000.000	3.000.000
Deudas con Entidades de Crédito a l.p.	9.673.304	4.051.506
Desembolsos Pendientes sobre Acciones	624.139	631.638
Impuestos Diferidos a l.p.	1.522.447	662.301
Otros Acreeedores	755.892	1.606.179
Otras Deudas	-	884.587
Fianzas y Depósitos Recibidos	755.892	721.592
Acreeedores a Corto Plazo	5.026.739	5.698.532
Deudas con Entidades de Credito a c.p.	200.186	2.691
Deudas con Emp. del Grupo y Asociadas a c.p.	-	1.803.447
Acreeedores Comerciales	3.070.438	2.262.215
Anticipos de Clientes	251.088	303.556
Deudas por Compras o Prestación de Servicios	2.819.350	1.958.659
Otras Deudas no Comerciales	1.645.049	1.553.195
Administraciones Públicas	265.563	251.343
Otros Acreeedores	1.379.486	1.301.852
Provisiones para Operaciones de Tráfico	109.251	75.102
Ajustes por Periodificación	1.815	1.882
Total Pasivo	95.241.134	88.814.721

**Inmobiliaria Metropolitana
Vasco Central, S.A.
Metrovacesa
Cuentas de Pérdidas y Ganancias
de los Ejercicios de 1997 y 1996**

Debe	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
<small>Miles de Pesetas</small>		
Gastos:		
Reducción de Existencias, de Promociones en Curso y Edificios Construidos	1.638.424	2.811.176
Aprovisionamientos	4.641.557	5.772.908
Consumos de edificios, terrenos y solares	705.555	1.724.765
Consumos de otras materias consumibles	3.936.002	4.048.143
Gastos de personal	939.905	802.977
Dotaciones para Amortizaciones de Inmovilizado	1.432.261	1.326.288
Amortización Gastos Primer Establecimiento	78.096	95.064
Amortización Inmovilizado Material	1.324.442	1.213.396
Amortización Inmovilizado Inmaterial	13.060	7.234
Amortización Otros Gastos Amortizables	16.663	10.594
Variación de las Provisiones de Tráfico	219.754	122.661
Variación de las Provisiones de Existencias	76.456	-
Variación de las Provisiones de Insolvencia	143.298	122.661
Otros Gastos de Explotación	2.087.723	1.938.888
Servicios Exteriores	1.711.822	1.588.419
Tributos	375.901	350.469
Beneficio de Explotación	3.374.587	2.962.899
Gastos Financieros y Asimilados	1.187.905	743.648
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	53.915	393.728
Beneficios de las Actividades Ordinarias	2.800.090	2.260.655
Gastos Extraordinarios	34.879	8.074
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	-	141.446
Resultados Extraordinarios Positivos	2.671.365	2.230.284
Beneficios antes de Impuestos	5.471.455	4.490.939
Impuesto sobre Sociedades	(1.554.205)	(1.125.234)
Resultado del Ejercicio (Beneficios)	3.917.250	3.365.705

Haber	Ejercicio 1997	Ejercicio 1996
Miles de Pesetas		
Ingresos:		
Importe Neto de la Cifra de Negocios	8.550.106	7.669.279
Ventas de Inmuebles	1.888.385	1.712.923
Ingresos por Alquileres	6.366.053	5.825.353
Prestaciones de Servicios	295.668	131.003
Aumento de Existencias, de Promociones en Curso y Edificios Construidos	899.921	1.281.609
Trabajos Efectuados por la Empresa para el Inmovilizado	4.035.127	5.899.934
Existencias de Promociones en Curso Incorporadas al Inmovilizado	-	152.124
Otros Ingresos de Explotación	849.057	734.851
Ingresos de Participaciones en Capital	197.637	225.423
De Empresas del Grupo	129.173	217.812
De Empresas Asociadas	68.464	7.611
Ingresos de Otros Valores Negociables	285.134	27.178
Otros Intereses e Ingresos Asimilados	184.552	182.531
Empresas del Grupo	155.179	124.781
Empresas Asociadas	8.691	11.281
Otros Intereses	20.682	46.469
Resultados Financieros Negativos	574.497	702.244
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Financiero	26.844	-
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Material	2.625.947	2.373.036
Ingresos Extraordinarios	5.642	6.768
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	47.811	-

X Series Históricas del Grupo

¹ Balance de Situación

² Cuenta de Resultados

³ Dividendos y Prima de
Asistencia a Junta

⁴ Superficie Alquilable

⁵ Reserva de Suelo

⁶ Plantilla Media

X Series Históricas del Grupo

Extracto del Balance de Situación

(en Millones de Pesetas)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Total Inmovilizado	46.295	58.337	63.127	69.130	79.685	83.634	96.453
Total Circulante	11.578	8.278	22.576	24.192	23.172	28.699	38.620
Activo/Pasivo	57.873	66.615	85.703	93.322	102.857	112.333	135.073
Fondos Propios	42.296	53.199	67.097	69.091	71.146	73.135	75.366
Acreeedores a LP	10.020	7.350	7.496	7.351	16.823	23.994	36.222
Acreeedores a CP	5.557	6.066	11.110	16.880	14.888	15.204	23.485

Extracto de Cuenta de Resultados

(en Millones de Pesetas)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Alquileres	4.989	5.684	5.883	5.925	6.692	7.737	8.538
Margen de ventas	2.110	1.004	2.486	3.913	3.457	3.941	4.091
Otros Ingresos	2.383	3.604	1.716	1.430	1.366	1.130	1.188
Total Ingresos	9.482	10.292	10.085	11.268	11.515	12.808	13.817
Total Gastos	2.743	2.987	4.409	4.521	4.448	4.596	4.645
Amortizaciones	904	1.277	1.391	2.219	1.663	1.998	2.134
Benef. Antes Imp.	5.833	6.028	4.285	4.528	5.404	6.214	7.038
Impuestos	1.378	1.654	483	309	790	1.501	2.038
Beneficio Neto	4.457	4.374	3.802	4.219	4.614	4.713	5.000

Dividendos y Prima a Junta

(en Millones de Pesetas)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Total	1.697	1.923	2.070	2.382	2.517	2.674	2.855

Superficie Alquilable

(en m ²)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Total	466.898	474.451	528.035	530.600	570.280	567.850	564.838
Oficinas	147.540	194.525	190.093	201.628	204.600	190.576	195.716
Aparcamientos	84.509	75.912	100.327	100.814	106.413	107.983	114.050
Viviendas	113.923	99.635	110.887	74.284	66.603	77.892	64.866
Hoteles	67.700	56.934	68.645	58.366	61.768	63.433	63.433
C.Comerciales				31.836	61.007	63.887	73.903
L. Comerciales	53.226	47.445	58.083	58.366	51.989	41.317	39.308
Industrial				5.306	17.900	22.762	13.562

Reserva de Suelo

(en m ²)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Total	383.127	629.768	736.333	717.200	739.315	800.377	897.489

Plantilla Media

(en personas)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Total	130	133	161	162	172	186	190



XI Direcciones y Edificios

¹ Delegaciones

² Hoteles

³ Parques Empresariales

⁴ Centros Comerciales

⁵ Edificios de Oficinas

⁶ Edificios Singulares

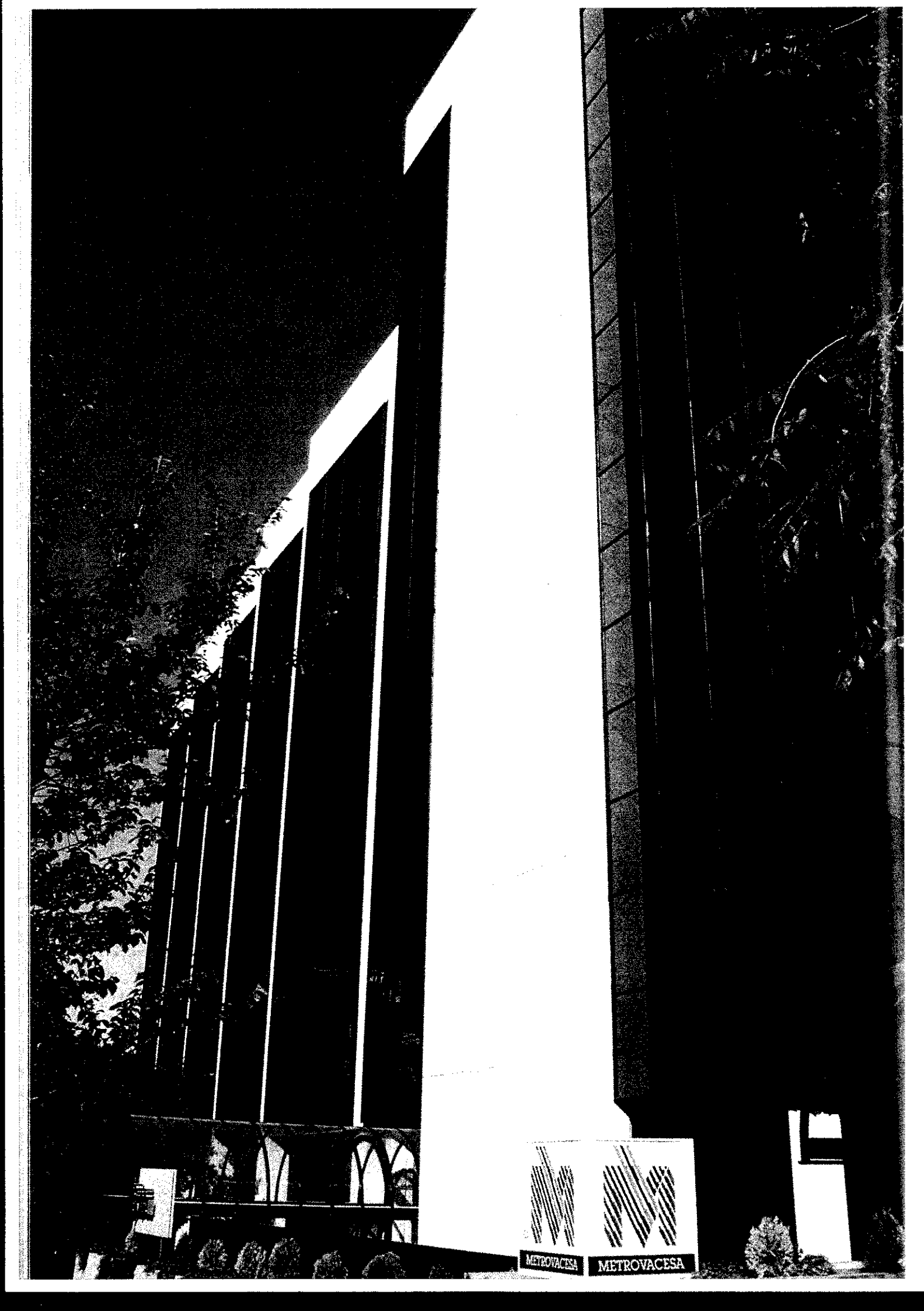
⁷ Superficie Alquilable:
Detalle por Inmuebles

XI Delegaciones, Parques Empresariales, Centros Comerciales, Hoteles y Otros Edificios Singulares.

INMUEBLES	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	TELÉFONO
Sede Social	Plaza de Carlos Trías Bertrán nº 7	Madrid	(91) 597.04.78
Delegaciones			
Cataluña	Avda. Diagonal nº 482	Barcelona	(93) 217.61.62
Castilla y León	Atrio de Santiago nº 1	Valladolid	(983) 35.46.49
Levante	Gran Vía Marqués del Turia nº 49	Valencia	(96) 352.57.50
Lisboa	Avda. 5 Outubro 73, Edif. Goya	Lisboa	(3511) 352.22.29
Hoteles			
Holiday Inn Crowne Plaza	Gran Vía nº 88	Madrid	(91) 547.12.00
Holiday Inn Express Tres Cantos	Ronda Poniente 16, P. E. Euronova 3	Tres Cantos, Madrid	(91) 803.99.00
Husa Princesa	Princesa nº 40	Madrid	(91) 542.21.00
Moncloa Garden	Serrano Jover nº 1	Madrid	(91) 542.45.82
Parques Empresariales			
El Plantío	Ctra. N-VI Km 12,9	Majadahonda, Madrid	(91) 597.04.78
Euronova 3	Ronda Poniente 2-16	Tres Cantos, Madrid	(91) 597.43.36
José María Churruca	Almansa nº 101	Madrid	(91) 555.02.61
Centros Comerciales			
El Ferial	Ctra. Parla-Pinto s/n	Parla (Madrid)	(91) 699.60.33
Callao	Plaza de Callao 5	Madrid	
El Saler	Autopista del Saler 16	Valencia	(96) 395.70.12
La Ballena	Ctra. del Norte 112	Las Palmas de Gran Canaria	(928) 41.14.62
La Loma	Ctra. Bailén-Motril Km 37,7	Jaén	(953) 27.18.00
Las Huertas	Avda. Madrid 37	Palencia	(979) 71.12.98
Metrocentro	Orense 6	Madrid	(91) 597.48.65
Ruta de la Plata	Londres 1	Cáceres	(927) 23.20.81
Edificios de Oficinas			
Cadagua	P. Castellana 93	Madrid	(91) 597.04.78
Santiago de Compostela	Santiago de Compostela 94	Madrid	(91) 386.51.90
Océano	P. E. Mas Blau Prat de Llobregat	Barcelona	(93) 217.61.62
Sollube	Plaza Carlos Trías Bertrán 7	Madrid	(91) 597.04.78
Ulises	Ulises 16-18	Madrid	(91) 555.02.61
Edificios Singulares			
Torre de Madrid	Plaza de España 18	Madrid	(91) 547.78.45
Edificio España	Gran Vía 84	Madrid	(91) 547.98.48

Superficie Alquilable: Detalle por Inmuebles (en m2)

Hoteles	61.673
Husa Princesa	29.132
Holiday Inn Crowne Plaza	21.512
Moncloa Garden	8.135
Holiday Inn Express Tres Cantos	2.894
Parques Empresariales	69.437
Euronova 3	35.979
José María Churruga	21.501
El Plantío	11.957
Centros Comerciales	73.903
El Saler	23.131
La Ballena	9.748
La Loma	8.711
Ruta de la Plata	7.927
El Ferial	6.651
Las Huertas	3.962
Metrocentro	2.267
Callao 5	11.506
Edificios Singulares	79.329
Torre de Madrid	41.726
Edificio España	37.603
Otros Inmuebles	265.446
Sollube	40.438
Triángulo Princesa	22.669
Plaza de Carlos Trías Bertrán 4	22.366
Cadagua	21.495
Basilica	17.598
Julián Romea	11.238
Lope de Vega	9.900
Ulises	19.485
Beatriz de Bobadilla	5.037
Orense 8	11.878
General Ibáñez Ibero	11.418
San Francisco de Sales	8.301
Serantes	8.261
Océano	7.949
General Rodrigo	5.818
Red Viaria	448
Santiago de Compostela 94	15.192
Quinta de Goya	2.920
Orense 6	3.836
Gobelas	3.017
Conde Orgaz	2.397
Otros	13.785
Naves Industriales	10.688
Oficinas Industriales	2.874
Total	564.838



XII Junta General de Accionistas

1 Orden del Día

XII JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Orden del Día

Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. (Metrovacesa) Convocatoria de Junta General Ordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A., ha acordado convocar Junta General Ordinaria de Accionistas para el día 15 de abril de 1998, a las 12,30 horas, en primera convocatoria, en la Avda. del General Perón núm. 40, portal B - 20 planta (Auditorio de «Moda Shopping») de Madrid o, en segunda convocatoria, el día 16 de abril de 1998 a la misma hora y en el mismo lugar, con el fin de deliberar y resolver sobre los asuntos comprendidos en el siguiente

Orden del día

PRIMERO. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Compañía y de su Grupo Consolidado, así como la propuesta de distribución del resultado y de la gestión del Consejo de Administración de la Entidad, referido todo ello al ejercicio 1997.

SEGUNDO. Ratificación y reelección de Administradores de la Sociedad.

TERCERO. Autorización, en su caso, al Consejo de Administración y sociedades filiales para la adquisición de acciones propias.

CUARTO. Reducción del valor nominal de las acciones de 500 pesetas a 250 pesetas, con el consiguiente aumento del número de acciones, sin aumentar el capital social, dando nueva redacción al artículo 31 de los estatutos sociales.

QUINTO. Ampliar el capital social en 589.928.750 pesetas, con la puesta en circulación de 2.359.715 nuevas acciones, equivalentes a una acción nueva por cada 20 acciones previamente emitidas, totalmente liberada para el accionista. Modificación del art. 31 de los Estatutos Sociales.

SEXTO. Cambio de la denominación de la Compañía y consiguiente modificación del artículo 11 de los Estatutos Sociales.

SEPTIMO. Delegación en el Consejo de Administración de las facultades necesarias para adaptar el nominal de las acciones e importe del capital social, Estatutos Sociales y contabilidad al Euro, así como para todo lo relacionado con la negociación y redenominación de las acciones en dicha moneda.

OCTAVO. Autorizar al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración para elevar a instrumento público los acuerdos de la Junta General y facultar al Consejo de Administración para la ejecución de los acuerdos adoptados y, en su caso, para su interpretación y subsanación.

NOVENO. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Junta General o, en su defecto, designación de interventores a estos efectos.

Tendrán derecho de asistencia a la Junta General los titulares de 10 o más acciones a cuyo nombre figuren inscritas en el registro contable correspondiente con cinco días de antelación, cuando menos, a aquel en que haya de celebrarse la Junta. Los titulares de menor número de acciones podrán agruparse hasta completar, al menos, dicho número.

A partir de la presente convocatoria los accionistas podrán obtener de forma inmediata y gratuita copia de los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General, el informe de gestión y el informe de los Auditores de Cuentas, así como el informe y el texto íntegro de las propuestas

de acuerdos elaborados por el Consejo de Administración relativos a los puntos 31, 41, 51 y 61 del orden del día. También podrán examinarlos en el domicilio social de la Compañía.

Por la experiencia de años anteriores, se comunica que existe un alto porcentaje de probabilidades de que la Junta no pueda celebrarse en primera convocatoria, por lo que lo más probable es que deba celebrarse en el lugar, fecha y hora propuestos para la segunda convocatoria.

Prima de asistencia a la Junta

La Sociedad abonará una prima de asistencia de 2 pesetas brutas (1,50 pesetas netas) por acción, a las acciones presentes o representadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas, que hayan acreditado debidamente su asistencia o representación en la misma.

Madrid, 26 de marzo de 1998