

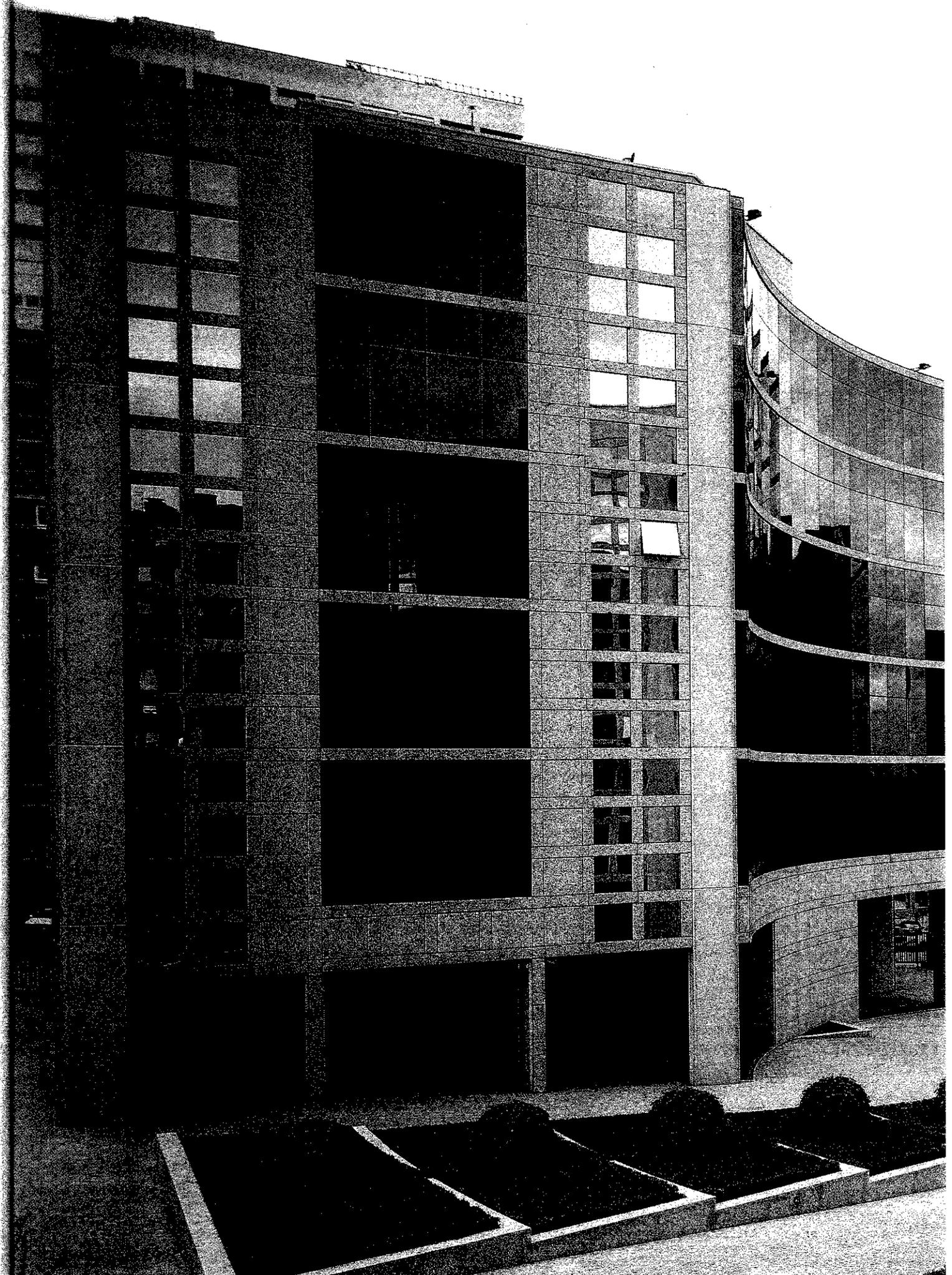
Informe Anual 1998

Informe Anual 1998



METROVACESA

I Carta del Presidente	5
II Gobierno de la Sociedad	8
Evaluación	11
Consejo de Administración y Comisiones	12
III Evolución del Grupo	14
IV Configuración del Grupo	18
Antecedentes y Situación Actual	20
Evolución Cronológica de Metrovacesa	24
Principales Productos	25
Grupo Metrovacesa: Empresas más Representativas	26
V Actividades	28
Alquileres	30
Ventas	42
Gestión de Suelo	48
Prestación de Servicios	50
Evolución Previsible	51
VI Acciones y Accionistas	52
Operaciones Financieras	54
Dividendos	55
Evolución del Capital	55
Evolución Bursátil	56
Accionistas	58
VII Situación Financiera	60
Cuenta de Resultados	62
Balance de Situación	66
Estructura de Financiación	68
VIII Medios	72
Organización del Grupo	74
Recursos Humanos	74
Informática	75
IX Informe de Auditoría, Cuentas Anuales e Informe de Gestión del Grupo	77
X Información Complementaria de la Sociedad Matriz	125
XI Valoración de Activos	137
XII Series Históricas del Grupo	140
XIII Direcciones y Edificios	144
XIV Junta General de Accionistas: Orden del Día	148
Índice de Fotografías	152





I Carta del Presidente



Señoras y señores accionistas:

1998 ha sido un año muy significativo para Metrovacesa. La actividad y los resultados de la compañía han crecido en 1998 a un ritmo incluso superior al de los ejercicios anteriores y se ha consolidado la estrategia de diversificación geográfica y por productos. En un entorno inmobiliario expansivo, Metrovacesa ha intensificado sustancialmente durante 1998 tanto las inversiones como la gestión en cada una de sus áreas de negocio. La compañía está reforzando su protagonismo y fortaleciendo su rentabilidad año tras año.

Crecimiento y rentabilidad

Garantizar ese fuerte ritmo de crecimiento, y que éste redunde en beneficio de la rentabilidad de nuestros accionistas, son dos objetivos estratégicos primordiales que Metrovacesa se ha marcado para éste y los próximos años.

La tendencia de la cuenta de resultados subraya esa garantía de rentabilidades ascendentes. El Grupo Metrovacesa obtuvo en 1998 un beneficio neto de 6.008 millones de pesetas, con un aumento del 20%. Los ingresos totales ascendieron a 31.311 millones, un 40% más, y el cash-flow creció otro 20%, para situarse en 9.239 millones de pesetas, la cifra más alta en este capítulo entre las inmobiliarias españolas que cotizan en Bolsa.

Existe un compromiso histórico hacia cada uno de ustedes para conseguir que sus acciones mantengan esa línea de rentabilidad creciente, un compromiso que desde la compañía hemos renovado y reforzado este año y para el futuro. En la propuesta que el Consejo lleva a la Junta sobre la distribución de resultados, la compañía prácticamente ha duplicado la partida de pagos de dividendo y primas de asistencia, que ha pasado de 1.697 millones de pesetas en 1991 a 3.320 millones en 1998 y supone un incremento efectivo del 95,6% de la retribución directa al accionista, con un total de 67 pesetas brutas por acción.

Cuenta de resultados: los avances del año

Las cifras de la cuenta de resultados que se analizan en este Informe Anual reflejan un comportamiento muy satisfactorio de todas las áreas de negocio. Si bien ha sido un buen año para el sector, la competencia en el mercado es cada vez más intensa. La evolución de Metrovacesa nos ha permitido intensificar una coyuntura económica favorable en su conjunto, tanto por la probada capacidad del Grupo para adelantarse a las demandas del mercado como por la solidez y calidad obtenidas en todas las áreas de negocio.

La actividad de la compañía se ha visto claramente reflejada en el nivel de inversión bruta, que ha ascendido a 46.751 millones de pesetas, un 44% más que el año anterior, lo que nos sitúa en una sólida posición para afrontar el futuro. Entre estas inversiones destacan la compra del Centro Comercial de La Moraleja en Madrid y del solar para el futuro Centro Comercial de La Maquinista en Barcelona; el complejo Fontes Picoas (viviendas y centro comercial) en Lisboa, así como solares para el desarrollo de promociones de viviendas. La reserva de suelo al cierre de 1998 ascendía a más de un millón de metros cuadrados.

Metrovacesa ingresó por alquileres 10.431 millones de pesetas, superando por primera vez en nuestra historia la barrera simbólica de los diez mil millones. Suponen un 22% de aumento y representan el 68% de nuestros ingresos inmobiliarios. Este posicionamiento fuerte en el mercado global de alquileres constituye una de nuestras ventajas competitivas y así seguirá siendo en el futuro.

Igualmente importante es que las promociones de viviendas para la venta se han convertido en un componente estable de la cuenta de resultados; la compañía ingresó por esta actividad 14.811 millones de pesetas el año pasado, con un aumento del 179%. Se ha contabilizado la venta de 532 viviendas y se han cerrado

compromisos de venta para otras 1.125, con unos ingresos contratados de 27.000 millones de pesetas. La compañía sigue manteniendo la sólida estructura financiera que le ha caracterizado. Los ingresos recurrentes (alquileres) cubren dos veces la totalidad de los gastos y los fondos propios son aproximadamente el 50% del total de activos.

Expansión geográfica, motor de crecimiento

La estrategia de diversificación geográfica ha recibido un fuerte empuje en 1998. Metrovacesa ha abierto otras 5 delegaciones en España (Norte, Castilla y León, Galicia, Levante y Andalucía), que junto con las ya operativas de Centro, Cataluña y Portugal van a contribuir de manera decisiva en el desarrollo futuro del negocio de la compañía. Al cierre de 1998 el 69% de los ingresos por venta de viviendas provienen de las delegaciones; más del 47% de las inversiones en activos fijos y del 79% de la compra de suelo se han realizado fuera de Madrid, claro reflejo de esta estrategia de descentralización.

Calidad en la gestión y orientación al cliente

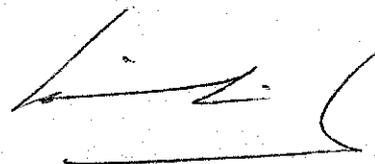
En un entorno competitivo muy dinámico, la eficacia y calidad en la gestión se convierten en un elemento diferenciador. Durante 1998 hemos acomodado nuestra estructura organizativa entre áreas de negocio, delegaciones y servicios centrales para ofrecer el mejor servicio posible. A ello ha contribuido tanto la aplicación de sistemas más avanzados de gestión como el aprovechamiento del potencial y capacidades de nuestro personal. En la línea de asegurar la máxima transparencia de nuestra actuación, en marzo de 1998 el Consejo de Administración aprobó el establecimiento de dos Comisiones en la compañía, una de Auditoría y otra de Nombramientos y Retribuciones.

Estamos asentando una cultura corporativa más centrada en el cliente, en sus necesidades actuales y futuras, para poder ofrecer productos inmobiliarios que se adapten a los requerimientos de los nuevos tiempos. Gracias al esfuerzo y al excelente hacer de los profesionales de la compañía, queremos generalizar entre nuestros clientes la imagen de un *estilo* Metrovacesa, apoyado en una atención más personalizada y un esmerado servicio integral.

Una sólida experiencia para afrontar nuevos retos.

Esta década que está a punto de concluir nos ha traído el avance más significativo de la sociedad española en todo el siglo. Ha habido una modernización sustancial de hábitos, costumbres y comportamientos. Y creo firmemente que desde Metrovacesa hemos contribuido a esta dinámica de progreso. En nuestros más de 80 años de actividad inmobiliaria hemos adquirido una sólida experiencia que nos permite afrontar con confianza los retos del nuevo siglo, construyendo el futuro sobre una empresa consolidada y en continuo crecimiento. Nuestros accionistas y nuestros clientes seguirán estando en el centro de nuestra actividad con el objetivo de seguir creando valor para todos. Estamos poniendo en marcha proyectos futuristas como el parque empresarial Puerta de las Naciones, o el centro comercial de La Maquinista; el horizonte de vender anualmente 2.500 viviendas se aproxima más y más, y según nuestras previsiones este año el beneficio neto de Metrovacesa podría incrementarse otro 20 por ciento.

Para concluir, quiero destacar el esfuerzo gestor y la dedicación del equipo profesional de Metrovacesa, y agradecerles a ustedes, señoras y señores accionistas, su apoyo y confianza, estímulos para reforzar cada año la posición de liderazgo de Metrovacesa.



JOSÉ ANTONIO SÁENZ-AZCÚNAGA



Gobierno de la Sociedad

El Consejo de Administración de Metrovacesa tiene encomendadas estatutariamente las funciones de máximo órgano de decisión de la Sociedad. Los mecanismos de delegación de sus facultades están expresamente previstos en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, aprobado en su sesión del 23 de marzo de 1999. No obstante, el Consejo de Administración de Metrovacesa se reserva expresamente, además de las funciones que legal y estatutariamente tiene asignadas, la función general de supervisión. El criterio que preside en todo momento las actuaciones del Consejo se orienta a la maximización del valor de la empresa y de sus activos patrimoniales.

Estructura del Consejo

El Consejo de Metrovacesa está compuesto en su inmensa mayoría por Consejeros externos. Para el adecuado cumplimiento de sus fines, el Consejo ha constituido tres Comisiones: una Ejecutiva, con facultades decisorias generales; otra de Auditoría y una última de Nombramientos y Retribuciones, teniendo éstas únicamente facultades de información y asesoramiento en las materias específicamente previstas en el acuerdo de su creación y en el Reglamento.

Relaciones del Consejo

Con los accionistas. El Consejo tiene entre sus objetivos promover la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales facilitando su acceso a la información del Grupo. Asimismo, el Consejo ha establecido un régimen especial en operaciones del Grupo con accionistas significativos.

Con los Accionistas Institucionales. En este campo se pretende establecer sistemas regulares de información que no supongan en ningún caso situaciones de privilegio.

Con los mercados. Se les facilita información de forma inmediata de cuantos hechos relevantes, cambios en la estructura de propiedad y modificaciones en las reglas de gobierno se producen.

Con los Auditores de Cuentas. No existen situaciones que puedan condicionar el trabajo de los diferentes auditores del Grupo. Igualmente los informes del ejercicio no recogen salvedades que merezcan comentario al respecto.

Estatuto del Consejero

El Consejo de Administración, para la designación de sus miembros persigue prioritariamente que la selección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia profesional, competencia y experiencia. Por otro lado, los supuestos que originan su cese, además de la edad estatutariamente prevista, se recogen expresamente en el Reglamento del Consejo.

Los derechos que asisten a los miembros del Consejo para el desempeño de sus funciones se fundamentan en la transparencia de la información y el apoyo de cuantos medios sean precisos por parte de todos los estamentos de la Compañía. La retribución del Consejo está vinculada a los resultados de la sociedad y está fijada estatutariamente, figurando, el conjunto de la misma, entre los datos de la memoria anual.

Consejo de Administración

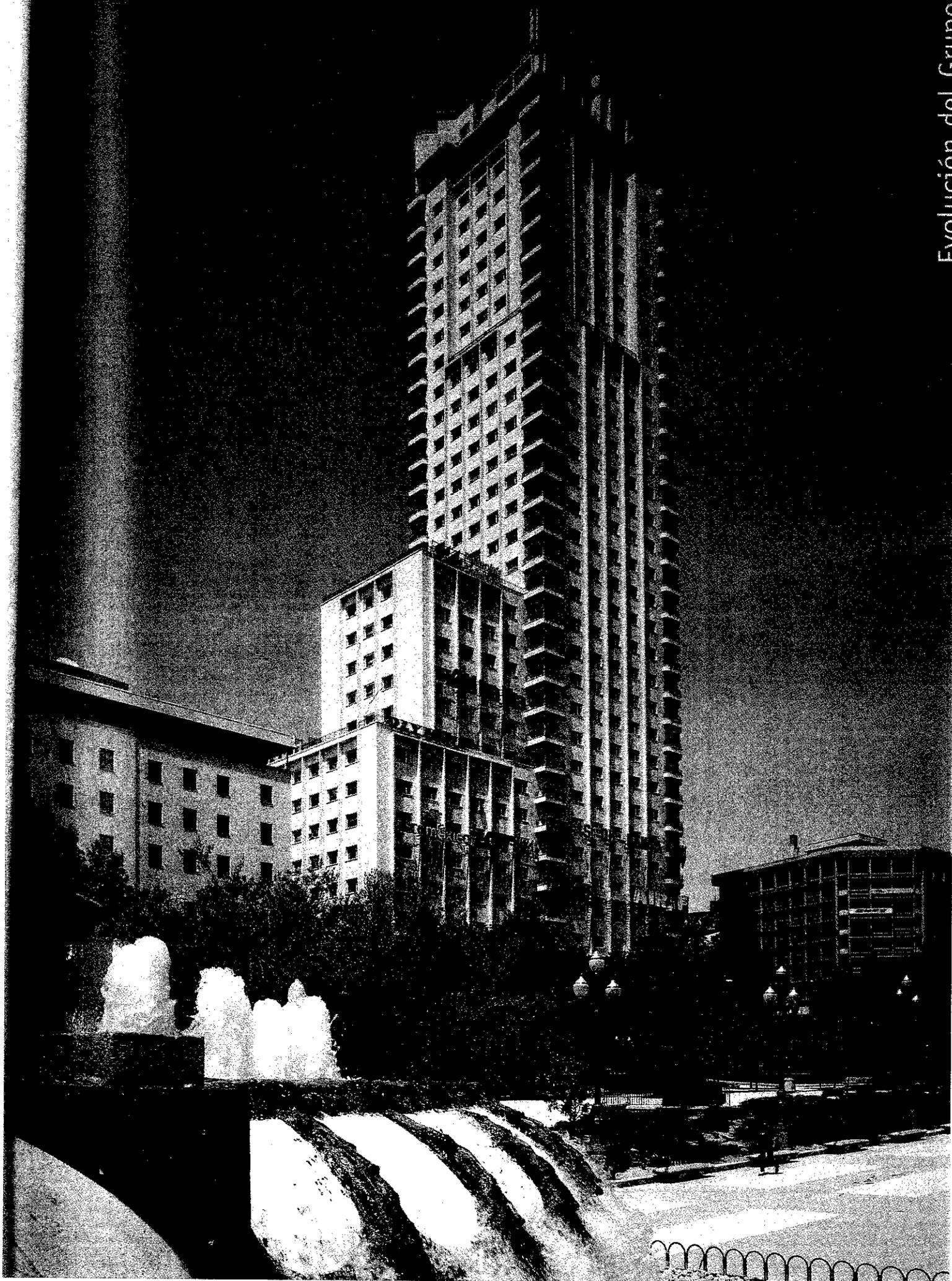
	Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comisión Auditoría
Presidente			
D. José Antonio Saénz-Azcúnaga Usandizaga	Presidente	Presidente	
Vicepresidente			
D. José Antonio Ramírez-Escudero Valdés	Vocal		
Consejero Delegado			
D. Fernando Vara Herrero	Vocal		
Consejeros			
D. José M ^a Abril Pérez	Vocal	Vocal	
D. José Aguinaga Cárdenas	Vocal		
D. Manuel Alonso-Urquijo Inchaurtieta			
D. Alfonso Bernar Castellanos			
D. Roberto Botija Enciso			
D. Alejandro Churruca Otamendi			Vocal
D. Alvaro Churruca Otamendi	Vocal		
D. Pedro M ^a Furundarena Achalandabaso			
D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray			Vocal
D. José Ramón Marco-Gardoqui Ibáñez		Vocal	
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogeoasoa			
D. Khalifa Nasser Bin Huwaileel Al Mansoori - Controlview, BV -	Vocal		
D. Ramón de Rotaache y Velasco			
D. Roberto C. Spinosa Cattela	Vocal		
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Vocal		
D. Emilio Zurutuza Reigosa			Presidente
Secretario			
D. Francisco Javier García-Renedo Martínez	Secretario	Secretario	Secretario



Las actuaciones del Consejo se orientan a la maximización del valor de la empresa y de sus activos patrimoniales

Con motivo de alcanzar la edad de jubilación estatutariamente establecida, dejan sus puestos en el Consejo los Señores Spinosa Cattela y Alonso-Urquijo Inchaurtieta quienes a lo largo de varios años de pertenencia al mismo han contribuido con su trabajo y dedicación al desarrollo del Grupo, por lo que el Consejo quiere dejar constancia de su agradecimiento.

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 Antonio Sáenz-Azcúnaga Usandizaga y D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray.



III Evolución del Grupo

Cuenta de Resultados

(en Millones de Pesetas y Euros)	1994	1995	1996	1997	1998
Alquileres	5.925 €35,61	6.692 €40,22	7.737 €46,50	8.538 €51,31	10.431 €62,69
Margen Ventas	3.913 €23,52	3.457 €20,78	3.941 €23,69	4.091 €24,59	4.131 €24,83
Ingresos Financieros	327 €1,97	468 €2,81	326 €1,96	263 €1,58	84 €0,51
Servicios y Otros	1.074 €6,46	906 €5,45	809 €4,86	964 €5,79	2.218 €13,33
Total Ingresos	11.239 €67,55	11.523 €69,26	12.813 €77,01	13.856 €83,28	16.864 €101,36
Total Gastos	4.521 €27,17	4.448 €26,73	4.596 €27,62	4.645 €27,92	5.299 €31,85
Amortizaciones	2.219 €13,34	1.663 €10,00	1.998 €12,01	2.134 €12,83	2.544 €15,29
B° Antes de Impuestos	4.499 €27,04	5.412 €32,53	6.219 €37,38	7.077 €42,53	9.021 €54,22
Impuestos	309 €1,86	790 €4,75	1.501 €9,02	2.038 €12,25	2.661 €15,99
Minoritarios	(29) €(0,17)	8 €0,05	5 €0,03	39 €0,23	352 €2,12
B° Neto	4.219 €25,36	4.614 €27,73	4.713 €28,33	5.000 €30,05	6.008 €36,11
Cash-flow (*)	7.283 €43,77	6.938 €41,70	7.153 €42,99	7.720 €46,40	9.239 €55,53
Dividendos	2.382 €14,32	2.517 €15,13	2.674 €16,07	2.855 €17,16	3.320 €19,95

(*) (B° Neto + Amortizaciones + Provisiones)

Evolución del Balance

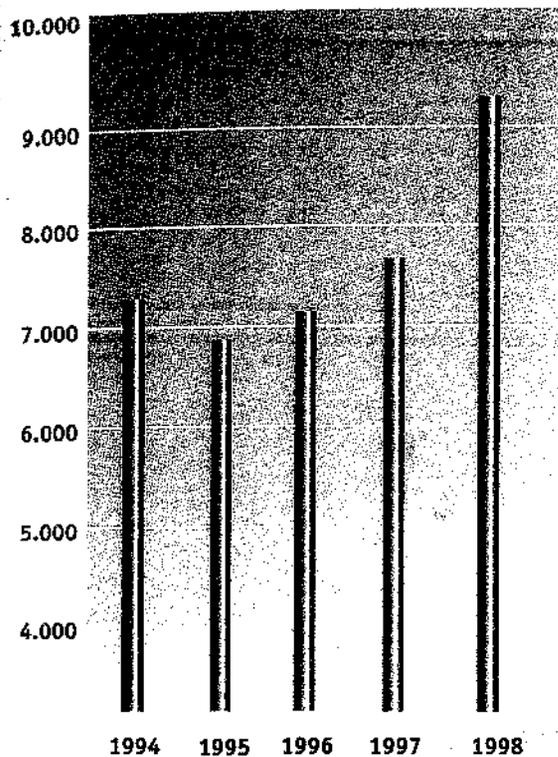
(en Millones de Pesetas y Euros)	1994	1995	1996	1997	1998
Inmovilizado	69.130 €415	79.685 €479	83.634 €503	96.453 €580	118.258 €711
Circulante	24.192 €145	23.172 €139	28.699 €172	38.620 €232	51.477 €309
Activo / Pasivo	93.322 €561	102.857 €618	112.333 €675	135.073 €812	169.735 €1.020
Fondos Propios	69.091 €415	71.146 €428	73.135 €440	75.366 €453	78.317 €471
Exigible	24.231 €146	31.711 €191	39.198 €236	59.707 €359	91.418 €549

Evolución otros datos

	1994	1995	1996	1997	1998
Superficie Alquilable (m ²)	530.600	570.280	567.850	564.838	598.167
Reserva de Suelo (m ²)	717.200	739.315	800.377	897.489	1.124.420
Plantilla Media	162	172	186	190	200
Presión Fiscal	6,8%	14,6%	24,1%	28,8%	29,5%

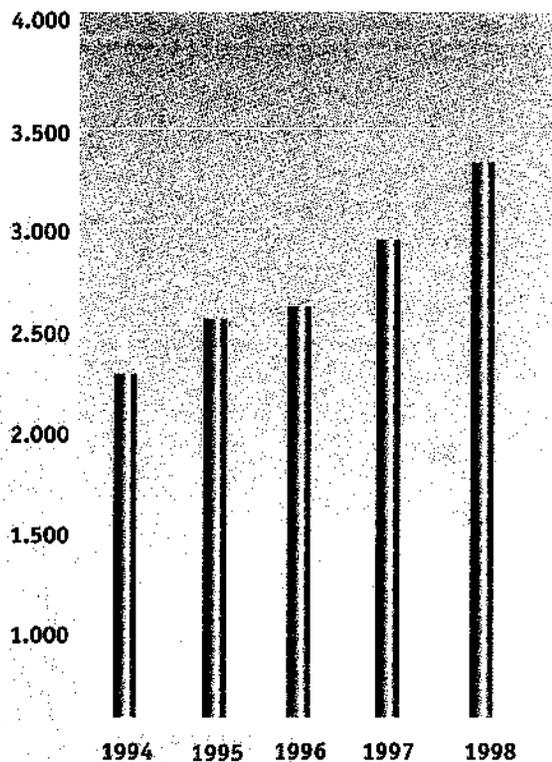
Cash-flow

Millones de Pesetas



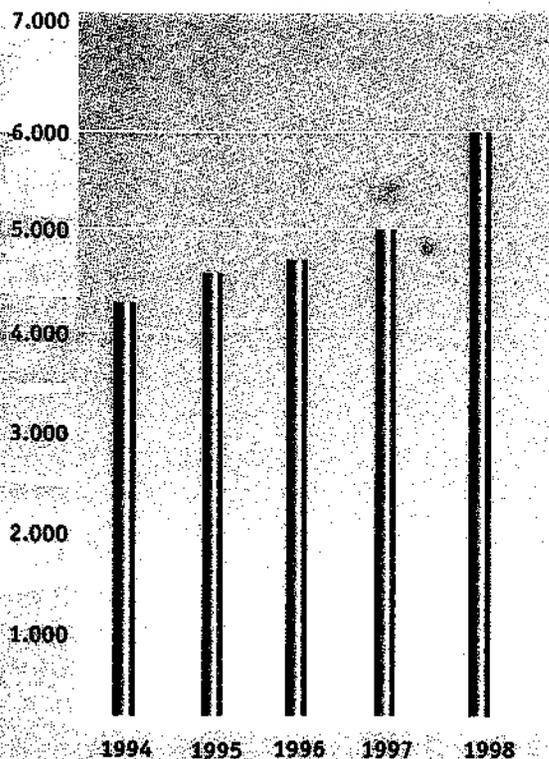
Dividendos

Millones de Pesetas



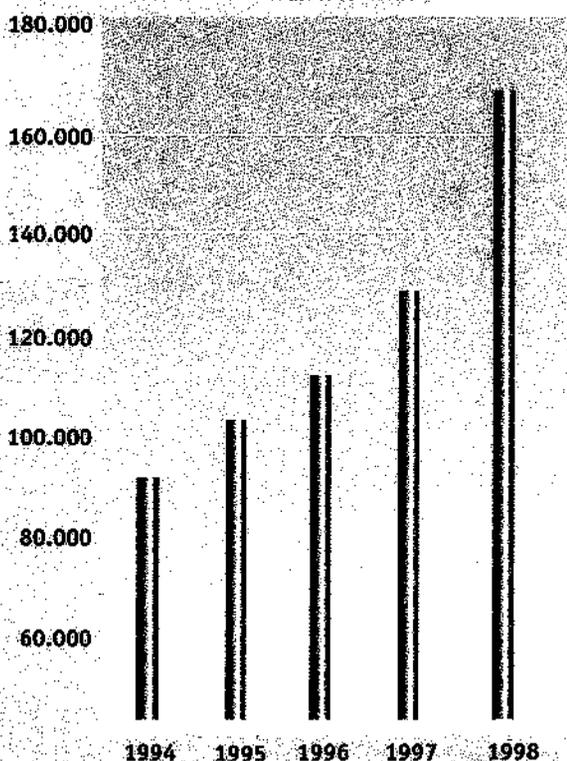
Beneficio Neto

Millones de Pesetas



Total Balance

Millones de Pesetas



ETROVACESA

Configuración del Grupo



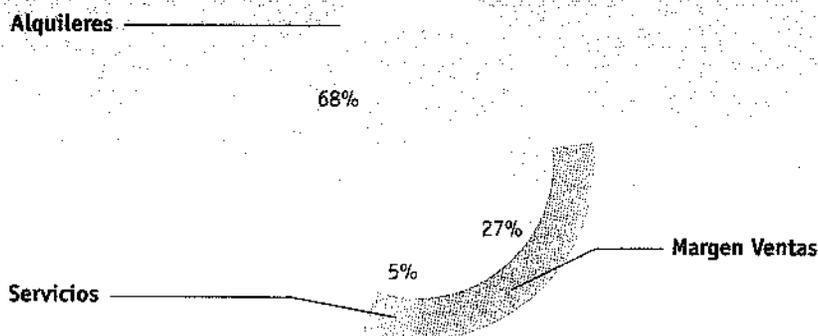
Configuración del Grupo

Antecedentes y Situación Actual

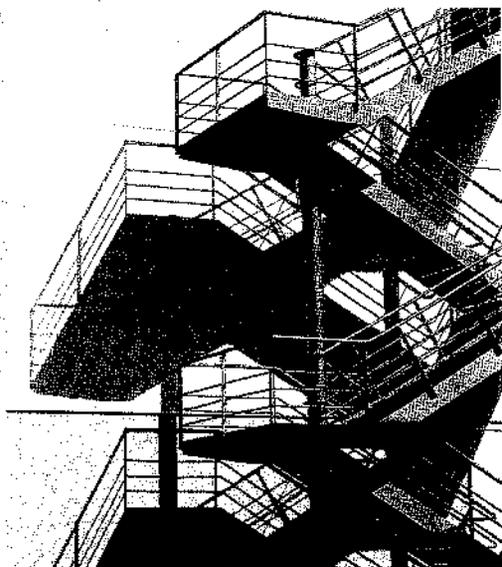
Desde su constitución por fusión en 1989, Metrovacesa ha experimentado grandes cambios. Hemos pasado de ser una compañía meramente alquiladora de edificios de uso mixto (vivienda y oficina) ubicados en Madrid, a ser una inmobiliaria global, esencialmente patrimonialista, pero con clara presencia en el mercado promotor para venta.

Nos configuramos en la actualidad como la compañía inmobiliaria de entre las cotizadas, con mayores cifras de alquileres y recursos generados del sector. Los alquileres están próximos a los 10.500 millones de pesetas y la cifra de recursos generados al cierre de 1998 se situaba en torno a los 9.300 millones de pesetas. Es nuestra vocación seguir incrementando estas cifras en los ejercicios futuros, así como mejorar la calidad y rentabilidad de los inmuebles que conforman el patrimonio de la empresa. La creación de valor para el accionista, vinculada con la gestión de la empresa, es nuestro objetivo principal y con este enfoque se acometen las nuevas inversiones y proyectos.

Ingresos Inmobiliarios



Alquiler: Esta actividad no sólo ha aumentado de dimensiones en cuanto a metros cuadrados en explotación, rentabilidad obtenida, rejuvenecimiento del patrimonio, etc., sino que además, ha crecido en cuanto a los productos, estando ahora presentes en todos los ámbitos del mercado, si bien los dos más representativos de cualquier inmobiliaria integral (oficinas y centros comerciales) son también los básicos para Metrovacesa. El resto de productos, viviendas, hoteles, aparcamientos, etc., completan la cesta por lo que al alquiler se refiere. Para acometer este proceso diversificador ha sido necesario realizar importantes inversiones durante los ejercicios pasados, entre las que destacan las llevadas a cabo en parques empresariales y centros comerciales, los dos productos básicos. Así se han inaugurado los parques empresariales de *Euronova 3* en Tres Cantos, Madrid, *El Plantío* en Majadahonda, Madrid y *José M^a Churruga*, también en Madrid. En la actualidad se encuentra en construcción el parque *Puerta de las Naciones*, en Madrid. Además, se han ido construyendo y adquiriendo edificios de oficinas como el *Océano* en Barcelona, *Ulises* en Madrid o el *Santiago de Compostela* también en Madrid. En centros comerciales el Grupo cuenta ya con 11 centros en explotación,



repartidos por diversas capitales de provincia: 4 en Madrid, *Metrocentro*, *Callao 5*, *El Ferial* en Parla y *La Moraleja* en Alcobendas; *El Saler* en Valencia; *Artea* en Vizcaya; *La Ballena* en Las Palmas; *Las Huertas* en Palencia; *La Loma* en Jaén; *Fontes Picoas* en Lisboa, y *Ruta de la Plata* en Cáceres. Por lo que a otros productos se refiere, como aparcamientos en rotación no vinculados a edificios en explotación, existen los de *Glorieta Paz* y *Porta del Mar* en Valencia y *Hernani* y *Díaz Porlier* en Madrid; contamos con cuatro hoteles urbanos, *Princesa*, *Crowne Plaza*, *Moncloa Garden* y *Tres Cantos Express*, en Madrid, además de *El Saler Express*, en construcción, en Valencia. En definitiva, un reflejo de la incesante actividad de Metrovacesa por ampliar y mejorar su patrimonio.

Ventas: En cuanto a las ventas, puesto que el mercado actualmente así lo demanda, estamos básicamente centrados en el producto residencial, si bien y de forma complementaria, se venden otros productos como locales comerciales, aparcamientos para residentes, etc. Esta es una actividad bastante reciente para Metrovacesa, aunque en la actualidad está perfectamente consolidada y aporta ya resultados recurrentes para el Grupo. Estos resultados crecerán a medida que el



trabajo comercial ya efectuado y que supone que al cierre de 1998 existan compromisos de venta firmados y pendientes de contabilizar por importe aproximado a 27.000 millones de pesetas, se vayan incorporando a la cuenta de resultados. En 1998 se han contabilizado las promociones de *San Cugat* fases II y III, *San Ignacio*, *Urdanibia Berri*, *La Alzina*, *Residencial Parque Manzanares* fase I, *Residencial Santa Ana* fase I, *Residencial Saldanha* y *Entreparques* fase II. De ellas, sólo *La Alzina*, *Parque Manzanares* y *Entreparques* se encuentran en Madrid, correspondiendo las demás a promociones desarrolladas en Barcelona, Lisboa, Irún, Bilbao y Valladolid. Además, y puesto que se han adquirido más de 212.000 metros cuadrados de suelo para uso residencial, también se ha vendido alguna parcela de terreno en sitios en los que existe gran concentración de metros cuadrados en reserva.

En estos momentos, se están comercializando promociones de 1.431 viviendas, de las que 1.125 están ya vendidas y existe además reserva de suelo para emprender nuevos proyectos. El objetivo sería vender e incorporar a las cuentas de resultados anuales el negocio correspondiente a la venta de entre 2.000 y 2.500 viviendas año. Para ello, durante 1998 se ha llevado a cabo un impulso al proceso de crecimiento del Grupo, abriendo nuevas delegaciones en las zonas Norte (Asturias, Santander, Navarra, La Rioja y País Vasco), Castilla y León, Galicia, Andalucía y



Levante (Valencia y Murcia), que junto con las ya operativas de Centro, Cataluña y Portugal cubren el espacio geográfico en el que se desarrolla nuestra actividad. Todos estos cambios producidos desde la fusión de 1989 que dio como resultado el nacimiento de la actual Metrovacesa, se han desarrollado sin que por ello las cuentas de resultados o los recursos generados por la Compañía hayan sufrido deterioro alguno. Por el contrario, han permitido afrontar duras épocas de crisis, como la ocurrida desde finales de los ochenta hasta el año 1995, y aseguran la capacidad de Metrovacesa para encarar el momento de bonanza económica y sectorial en el que nos encontramos actualmente con éxito.

Además, a fin de que el enfoque de creación constante de valor para el accionista sea prioritario, la compañía está organizada sobre la base de las dos actividades existentes, y estructurada por productos, convirtiéndose en un reto para el futuro la mejora y el crecimiento constante de nuestro Grupo.

Evolución Cronológica de 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 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 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, 1ª operación en Portugal.
- Aumento superficie alquiler: El Plantío, Centro Comercial de Cáceres.

1993

- Consolidación definitiva del Grupo Metrovacesa.
- Aumenta superficie alquiler: Tres Cantos, Ulises, Océano y La Ballena.
- 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 Churruga.

1995

- Cambios en la organización, reforzamiento de la diversificación.
- Incremento de la actividad de promoción de vivienda.
- Aumento superficie alquiler: Segundo edificio del P.E. José Mª Churruga, Centros Comerciales de Parla y Valencia, Hotel Moncloa, etc.

1996

- Compra de nuevos solares para promoción de viviendas.
- Nuevas superficies en alquiler: Tercer y Cuarto edificio del Parque Empresarial J.M. Churruga y Hotel Tres Cantos.
- Inicio, con el BBV, del 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 Torre de Madrid. Comercialización al 100%.
- Entrega 3 nuevas promociones: San Cugat, El Madrigal y Entreparkes.
- 16.125 millones de pesetas en ventas comprometidas.
- Ampliación de capital social.

1998

- Cambio a denominación abreviada de la Sociedad: Metrovacesa, S.A.
- Puesta en marcha de Centros Comerciales: Fontes Picoas y Artea; compra del CC. La Moraleja; e inicio de construcción de lo que será uno de los mayores centros comerciales en España, La Maquinista.
- 26.844 millones de pesetas en ventas comprometidas de viviendas.
- Consolidación de la Red de Delegaciones.
- Split y Ampliación de capital social.

Principales Productos de 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 y Promoción para ventas

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

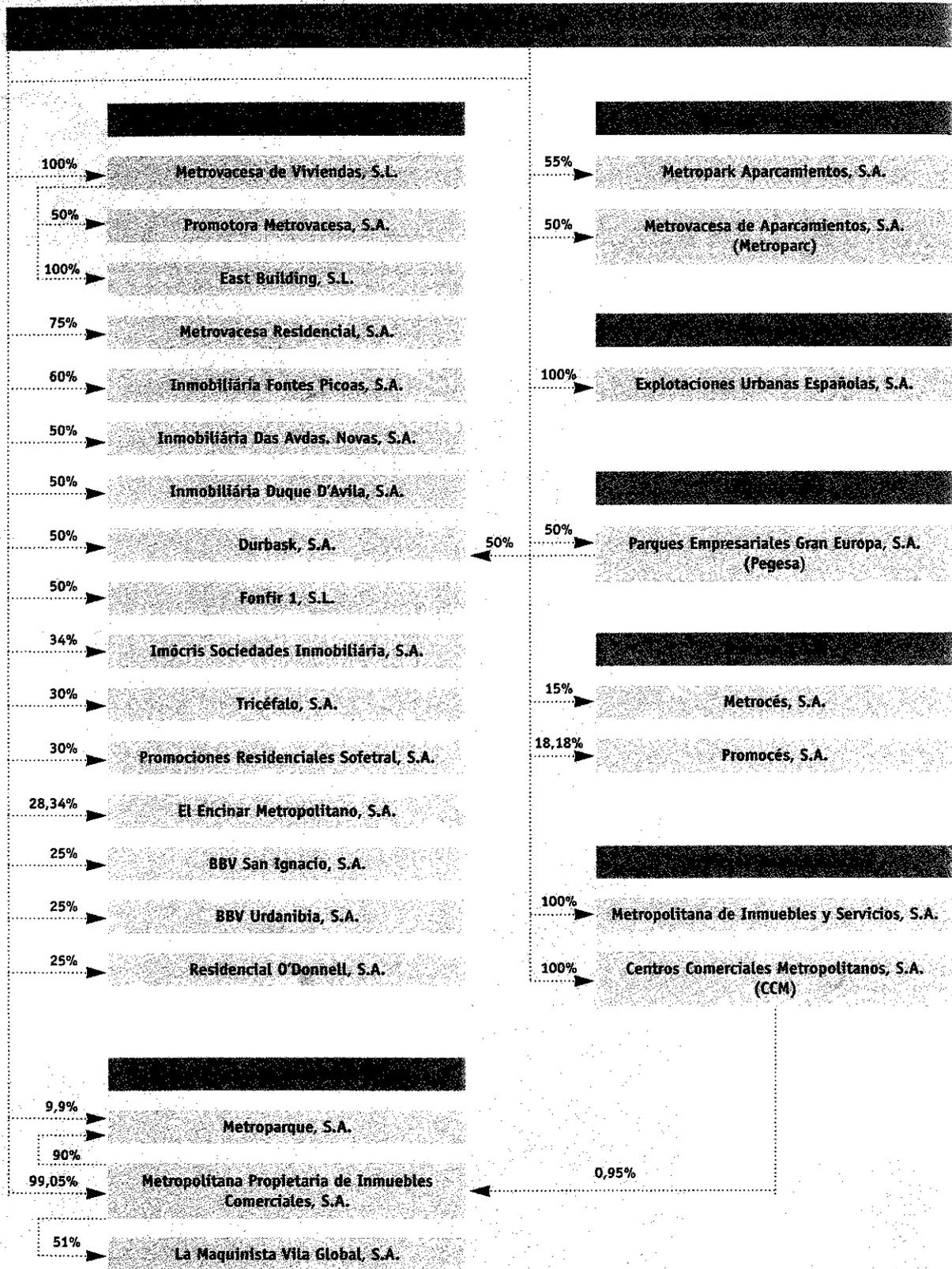
Naves Industriales

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

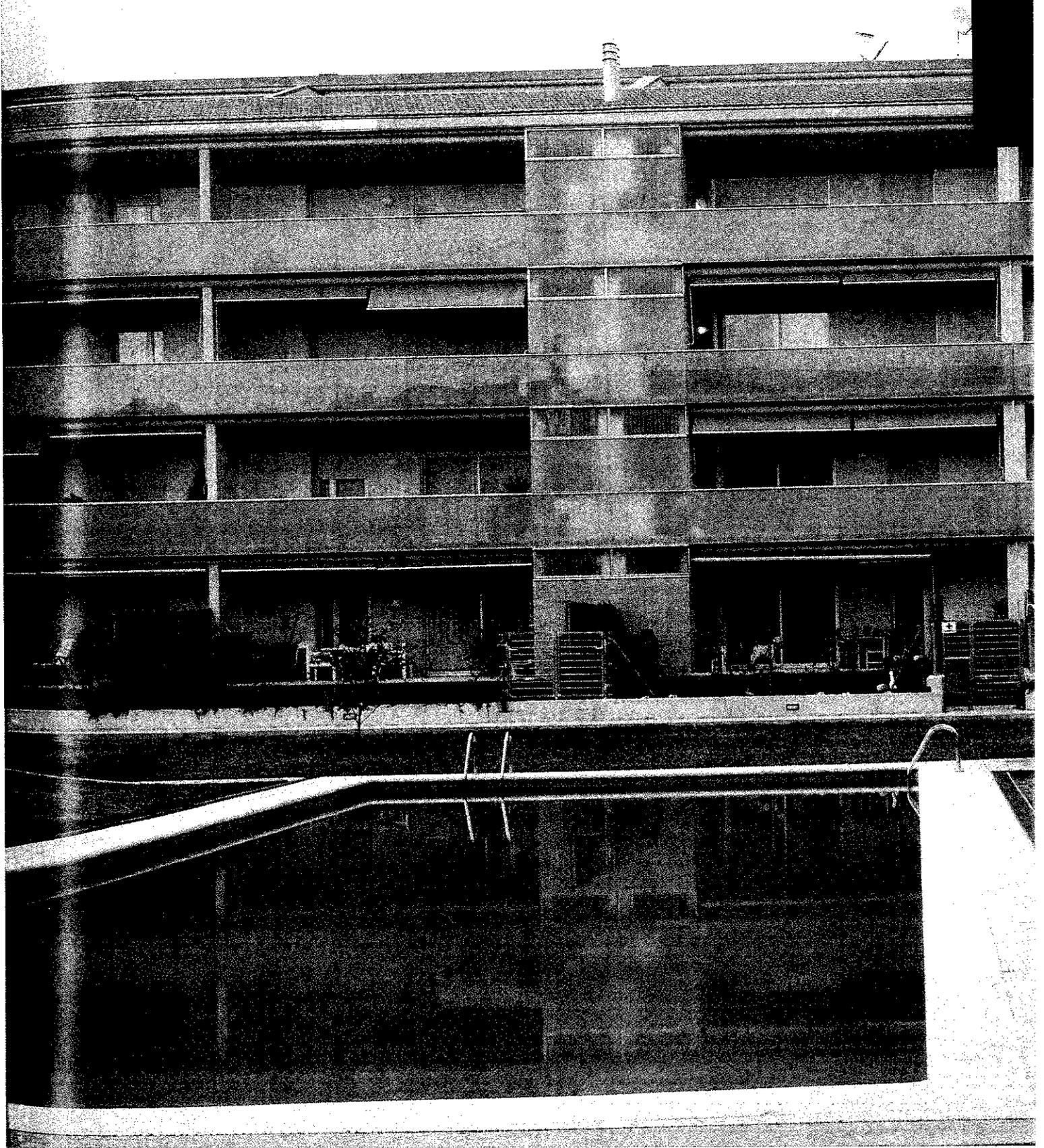
Suelo Edificable

- 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.

Grupo Metrovacesa: Empresas más representativas



La creación de valor
para el accionista,
vinculada con la
gestión de la
empresa, es nuestro
objetivo principal
y con este enfoque
se acometen las
nuevas inversiones
y proyectos



Actividades

Alquileres

La base de un Grupo Inmobiliario

Metrovacesa, con una incorporación neta de 33.329 m² durante 1998, se aproxima a un patrimonio en alquiler de 600.000 m² alquilables, unos 720.000 m² construidos, lo que afianza su condición de primera inmobiliaria española en el negocio patrimonialista.

Este saldo neto incorporado resulta de aumentar el patrimonio en 69.436 m² y de vender 36.107 m² en edificios antiguos, obsoletos o de rentabilidad decreciente. Así, se contribuye a un rejuvenecimiento constante del patrimonio en alquiler. Al cierre de 1998 el patrimonio menor de 15 años alcanzaba los 395.000 m².

Los ingresos por alquileres alcanzaron en 1998 un total de 10.431 millones de pesetas, que representan un 68,4% de los ingresos netos del Grupo y confirma el perfil patrimonialista de Metrovacesa.

Superficie

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

Superficie Alquilable

En m ² (*)	1995	1996	1997	1998	% Total
Oficinas	204.600	190.576	195.716	193.415	32,4%
Viviendas	66.603	77.892	64.866	82.193	13,7%
Locales Comerciales	51.989	41.317	39.308	35.499	5,9%
Hoteles	61.768	63.433	63.433	63.433	10,6%
Centros Comerciales	61.007	63.887	73.903	105.643	17,7%
Naves Industriales	17.900	22.762	13.562	10.687	1,8%
Aparcamientos (**)	106.413	107.983	114.050	107.297	17,9%
Total	570.280	567.850	564.838	598.167	100,0%

(*) Superficies correspondientes al Grupo Metrovacesa

(**) Incluye la superficie de los aparcamientos urbanos en rotación y de los garajes de los edificios.

Durante 1998, destacan como principales variaciones patrimoniales, las siguientes:

- Se han incorporado al patrimonio en renta tres centros comerciales, La Moraleja en Madrid, Artea en Vizcaya y Fontes Picoas en Lisboa. Con estas tres incorporaciones, la superficie en centros comerciales es de 105.643 m² alquilables que junto con un volumen de rentas de 3.121 millones de pesetas, representa la segunda área más importante en alquileres después de oficinas.
- En el área de viviendas, la incorporación en diciembre de 1998 de Benta Berri (San Sebastián) ha supuesto un incremento de 26.675 m² de nueva superficie alquilable.
- Entre las desinversiones destacan la enajenación de 29.651 m² de superficie alquilable en patrimonio antiguo, correspondiente a viviendas, oficinas, locales comerciales y garajes.
- Se han vendido en el área de diversificación, naves industriales, con una superficie total de 2.874 m².

En global el conjunto del patrimonio en alquiler ha experimentado un importante ejercicio inversor, con la incorporación neta de 33.329 m², tal y como refleja la siguiente tabla:

Variación Patrimonio en Alquiler

<i>En m²</i>	<i>1994</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>Acumulado</i>
Incrementos (+)	29.799	57.087	19.839	31.463	69.436	207.624
Ventas (-)	27.234	17.407	22.269	34.475	36.107	137.492
Neto	2.565	39.680	(2.430)	(3.012)	33.329	70.132

El Grupo Metrovacesa mantiene firme su estrategia de seguir aumentando su base de negocio tradicional, el alquiler, a la vez que proporcionar una renovación de sus activos que permita consolidar los niveles de eficiencia y competitividad. Entre los principales proyectos que se están desarrollando y que se incorporarán al patrimonio en próximos ejercicios destaca:

- El centro comercial de La Maquinista en Barcelona, que aportará 76.000 m² alquilables.
- Las oficinas del parque Puerta de las Naciones en Madrid (42.000 m²) y Océano II en Barcelona (8.000 m²).
- Las VPOs de Valdebernardo, Pavones y Alcorcón en Madrid (40.000 m²).

Ingresos

Los ingresos por alquiler alcanzaron los 10.431 millones de pesetas en 1998, creciendo un 22,2% con respecto a 1997. Esta buena evolución de los ingresos se debió fundamentalmente a las nuevas incorporaciones patrimoniales y a la mejora del entorno económico y del nivel de confianza de los clientes, lo que ha permitido recoger subidas de precios en los alquileres y disminuciones importantes en la desocupación, compensándose así el efecto de las menores desinversiones en patrimonio antiguo.

El año 1998 ha sido un excelente año en el sector inmobiliario. Los precios han mostrado una recuperación sostenida aunque aún se mantienen lejos de máximos históricos y la desocupación desciende hasta niveles que permiten mantener buenas perspectivas para los próximos ejercicios en el sector inmobiliario.

El sector de oficinas y en especial en Madrid ha presentado durante 1998 un crecimiento medio del 17% en precios máximos de alquiler y ha cerrado el ejercicio con una desocupación media del 5%. Por zonas específicas de negocio, áreas como el distrito de la Castellana ven reducido este último ratio hasta niveles del 1,7%. Metrovacesa ha recogido este efecto y en la actualidad no se dispone casi de metros cuadrados vacíos, un 2,5% sobre el total de metros cuadrados alquilables de oficinas. El incremento en los precios se incorporará a los ingresos a medida que los contratos vayan venciendo y se renueven.

El sector de centros comerciales, muy sensible a los ratios de consumo, ha reaccionado de forma favorable al incremento de éste, aunque el aumento en los precios de alquiler está siendo algo más lento que en las oficinas, ya que el nivel de partida también es superior. Metrovacesa ha experimentado un notable descenso del nivel de vacío (3,9% a finales de 1998) y un incremento muy fuerte del nivel de ingresos por nuevas incorporaciones.

El Grupo Metrovacesa mantiene firme su estrategia de seguir aumentando su base de negocio tradicional, el alquiler



El área de hoteles ha recogido muy favorablemente la mejora en el entorno económico, aportando 1.385 millones de pesetas a las rentas del Grupo, un 25% más que en 1997, sin haber aumentado la superficie alquilable. Los ingresos por alquileres para cada uno de los principales productos y correspondientes a los cuatro últimos ejercicios se distribuyen del siguiente modo:

Ingresos por Alquileres

<i>(en Millones de Pesetas)</i>	1995	1996	1997	1998	% Total
Oficinas	2.880	3.119	3.300	3.614	34,6%
Centros Comerciales	909	1.664	1.895	3.121	29,9%
Hoteles	810	916	1.101	1.385	13,3%
Locales Comerciales	845	800	805	826	7,9%
Viviendas	724	669	788	748	7,2%
Aparcamientos (*)	395	410	440	644	6,2%
Naves Industriales	129	159	209	93	0,9%
Total	6.692	7.737	8.538	10.431	100,0%

(*) Ingresos procedentes del alquiler de aparcamientos urbanos en rotación, y de los garajes de los edificios.

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 cierre del ejercicio 1998, la superficie vinculada a contratos antiguos representa un 16,8% del total de la superficie alquilable del Grupo, lo que confirma la tendencia de los últimos ejercicios en cuanto a reducción del peso de estos contratos. El ejercicio de 1997 se cerró con un volumen de contratos antiguos que representaban el 21% de la superficie total. Lo que es aún más importante para el Grupo es que el peso de estos contratos respecto a ingresos sigue disminuyendo, y desde un 12,2% a diciembre de 1997 se ha conseguido, reducir hasta un 9,25% en 1998.

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.

La distribución de contratos por productos y según tipología de superficies e ingresos en 1998 ha sido la siguiente:

Superficie 1998

<i>(en%)</i>	<i>Viviendas</i>	<i>Oficinas</i>	<i>L. Comerciales</i>	<i>Garajes</i>	<i>Hoteles</i>	<i>C. Comerciales</i>	<i>Industrial</i>	<i>Total</i>
Antiguos	2,4%	2,9%	2,4%	9,1%	0,0%	0,0%	0,0%	16,8%
Mercado	10,9%	28,7%	3,2%	8,2%	10,6%	17,0%	1,8%	80,4%
Vacia/Rehabilitación	0,4%	0,8%	0,3%	0,6%	0,0%	0,7%	0,0%	2,8%
Total	13,7%	32,4%	5,9%	17,9%	10,6%	17,7%	1,8%	100,0%

Ingresos 1998

<i>(en%)</i>	<i>Viviendas</i>	<i>Oficinas</i>	<i>L. Comerciales</i>	<i>Garajes</i>	<i>Hoteles</i>	<i>C. Comerciales</i>	<i>Industrial</i>	<i>Total</i>
Antiguos	1,7%	3,2%	3,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	9,2%
Mercado	5,5%	31,4%	4,9%	4,9%	13,3%	29,9%	0,9%	90,8%
Total	7,2%	34,6%	7,9%	6,2%	13,3%	29,9%	0,9%	100,0%

Desocupación

A diciembre de 1998, la desocupación del Grupo Metrovacesa se situaba en el 2,76% del total de la superficie alquilable, excluyendo las nuevas viviendas de Benta Berri que empezaron su fase pre-alquiler durante el mes de diciembre. Este ratio de desocupación es el menor de los últimos años como se puede apreciar en la tabla de la siguiente página.

Si corregimos la desocupación en aquellos edificios en proceso de venta y que se mantienen vacíos intencionalmente, a cierre de 1998 la desocupación en gestión en el Grupo se reduce hasta niveles del 2,3%, significativamente por debajo de la tasa de desocupación técnica del sector (4-5%).

Ratios de Vacío por Productos

<i>En % de m²</i>	<i>1998</i>
Oficinas	2,5
Centros Comerciales	3,9
Hoteles	0,0
Locales Comerciales	0,3
Viviendas	5,9
Garajes	4,0
Naves Industriales	3,9

Al 31 de diciembre de 1998, la evolución total de los espacios desocupados del Grupo Metrovacesa se desglosa mediante la siguiente tabla:

Espacios Desocupados

<i>En % de la superficie total alquilable</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>
Edificios en primera comercialización	4,40%	3,20%	0,70%	0,69%
Desocupación en gestión	2,40%	2,10%	1,90%	1,68%
Total en gestión	6,80%	5,30%	2,60%	2,37%
Edificio en rehabilitación	2,80%	2,80%	0,70%	0,00%
Edificios en proceso de venta	1,00%	1,80%	2,00%	0,39%
Total	10,60%	9,90%	5,30%	2,76%

De los nuevos centros comerciales incorporados en 1998, La Moraleja presenta una tasa de ocupación del 99,4%, Artea del 100%, y Fontes Picoas del 97%.

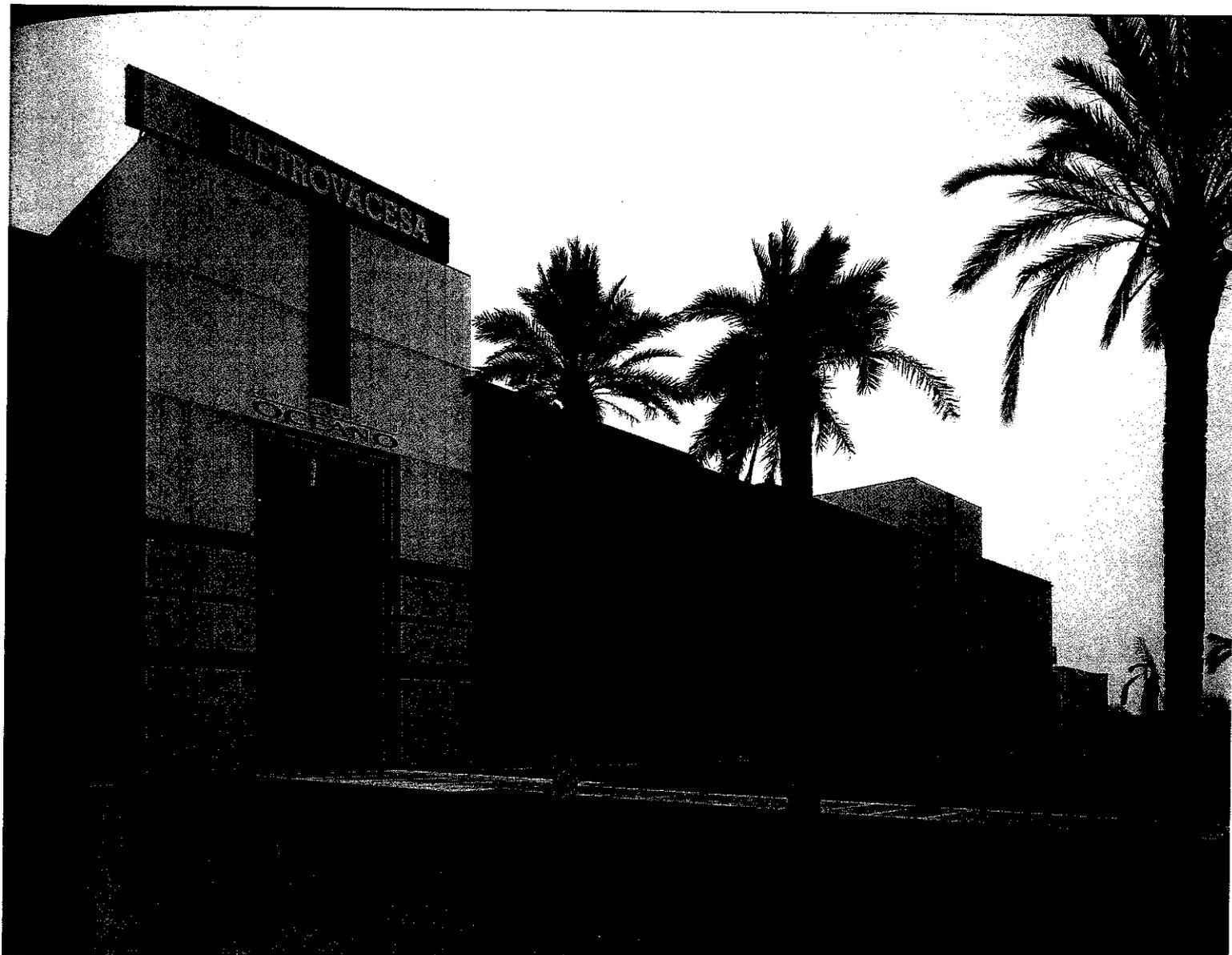
Información sobre Productos en Alquiler

Oficinas

Durante 1998, el mercado inmobiliario de oficinas ha presentado tendencias favorables tanto en precios como en ocupación. Por un lado, los precios de alquiler han mostrado un crecimiento sostenido. En el área urbana de Madrid los alquileres se han revalorizado de media un 17% con respecto a 1997. Los precios máximos en este mismo área de referencia alcanzaron a finales de 1998, según diversas fuentes, el nivel de 3.700 pesetas por m² y mes.

El nivel de desocupación se ha visto reducido hasta mínimos del 5,1% en el área metropolitana de Madrid. Con diferencias entre el 1,7% de desocupación del distrito de negocios de la Castellana y del 12% fuera del cinturón de la M-40. Las buenas perspectivas que mantiene el sector de oficinas se prolongan para los próximos dos años, sustentadas por una gran demanda de inversión en productos de alquiler como consecuencia de una alta liquidez y del perfil de bajo riesgo de estas inversiones.

Para el Grupo Metrovacesa, su posicionamiento en el producto de oficinas es estratégico y se verá reforzado en próximos años con la culminación de los proyectos de Puerta de las Naciones (Madrid) y Océano II (Barcelona). A diciembre de 1998 la superficie alquilable en oficinas alcanzaba los 193.415 m², lo que representa un 32,4% de la superficie total en alquiler del Grupo, siendo este producto el de mayor peso específico tanto por m² como por ingresos.



Durante el año 2000 se espera que entren en explotación los 50.000 m² de Puerta de las Naciones y de Océano II. En concreto, el parque Puerta de las Naciones aportará 42.000 m² alquilables, lo que equivale al 20% del patrimonio en oficinas. A comienzos del presente año 1999 se ha adquirido el edificio Federico Moyúa, situado en el centro de Bilbao, en una de las plazas más emblemáticas de la capital vizcaína. La aportación al patrimonio del Grupo se cuantifica en 6.000 m² alquilables, todos ellos en explotación actualmente. Esta adquisición muestra, una vez más, la disponibilidad del Grupo para acometer inversiones patrimonialistas cuando las condiciones de calidad, ubicación y precio son favorables.

Vivienda residencial

El patrimonio en viviendas de alquiler ha sido un producto tradicional en la historia del Grupo dada la alta estabilidad en sus ingresos. En la circunstancias actuales del sector y bajo la capacidad que está demostrando el Grupo de diversificar, el peso específico de los ingresos por alquiler de viviendas ha venido disminuyendo a favor de productos con mayor rentabilidad como centros comerciales, oficinas y hoteles. No obstante, el Grupo Metrovacesa en la voluntad de aprovechar las oportunidades de negocio aportará en lo próximos meses y ejercicios 40.000 m² en vivienda de alquiler, gracias a las incorporaciones de las V.P.O. de Valdebernardo, Alorcón y Pavones. En diciembre de 1998 entraron en explotación las primeras viviendas



de la V.P.O. de Benta Berri en San Sebastián. En la actualidad todas las 255 unidades de Benta Berri se encuentran en explotación.

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 12 años) desde su 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 está explotando bajo el régimen de V.P.O. 255 viviendas en Benta Berri (San Sebastián) y viene promoviendo la construcción de 439 viviendas en régimen de V.P.O. en Madrid (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón):

- Las 152 viviendas de Valdebernardo (Madrid) están en la actualidad en fase de concesión de alquileres y entrarán en explotación en el primer trimestre de 1999.
- Las 153 viviendas de Alcorcón (Madrid) tienen prevista la conclusión de sus obras en el primer trimestre del año 2000.
- Las 134 viviendas de Pavones (Madrid) han comenzado sus obras en el primer trimestre de 1999 y entrarán en explotación a finales del año 2000.

Según lo que ya se indicaba en la memoria de 1997, dentro de los edificios singulares del patrimonio de Metrovacesa, cabe destacar la labor de rehabilitación

acometida en la Torre de Madrid, donde por condiciones de mercado se han habilitado 6.900 m² de oficinas para uso de vivienda residencial. Esta reconversión ha supuesto 119 nuevas viviendas que en la actualidad se encuentran en explotación.

Hoteles

El ejercicio que se acaba de cerrar ha representado la consolidación de los hoteles del Grupo como área que ha sabido recoger la recuperación económica de los últimos dos años. Tanto en 1997 como en 1998 el crecimiento de ingresos aportados por los hoteles ha presentado unas tasas de aumento interanuales superiores al 25%. En 1998 los ingresos por alquileres de los hoteles alcanzaron los 1.385 millones de pesetas, con una media por habitación de 1,8 millones de pesetas.

Metrovacesa cuenta con cadenas hoteleras de primer nombre mundial para ejercer la gestión en sus hoteles. Así pues, tanto la cadena Husa, como Holiday Inn gestionan la mayoría de los hoteles de Metrovacesa, aportando su nombre, capacidad de gestión y central de reservas. En especial, cabe destacar el acuerdo con Holiday Inn en los hoteles Holiday Inn Crowne Plaza en Madrid, Holiday Inn Express en Tres Cantos, Madrid, y el de próxima inauguración, Holiday Inn Express, en Valencia.

Metrovacesa seguirá consolidando la diversificación en hoteles bajo el convencimiento de las sinergias que se crean en la actual estructura organizativa del Grupo y del favorable entorno económico que sin duda seguirá apoyando incrementos en precios y nivel de ocupación de los hoteles españoles.

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	123	3
Holiday Inn Express, Tres Cantos	2.893	61	3
Holiday Inn Express, Valencia (*)	1.762	97	3
Total	63.433	862	

(*) En desarrollo

Centros comerciales

Hace diez años en España se construía un centro comercial con la idea básica de integrar a los comerciantes bajo una gestión, con un motor central de atracción que bien podía ser un hipermercado. Hoy en día, las nuevas aperturas de centros comerciales distan mucho de esa idea tan simple de partida. Se exige mayor número de metros cuadrados construidos y la actividad de ventas debe ser complementada con todo tipo de actividades, sobre todo de ocio y cultura. Con esas premisas, la tendencia de apertura de nuevos centros comerciales ha descendido. Frente a las 27 aperturas de nuevos centros del año 1995, las 20 aperturas en 1996 y las 19 aperturas en 1997 nos encontramos con 13 nuevos centros para el último ejercicio.

Hemos pasado de primar la cantidad a valorar el tamaño mayor y complejidad de los mismos. Esto no significa que el mercado esté saturado, ya que todavía existe un alto potencial de crecimiento en este producto. España ocupa el cuarto lugar en cuanto a metros cuadrados abiertos al público, y por superficie comercial media por

habitante ocupa la sexta posición, según los datos facilitados por la Asociación Española de Centros Comerciales.

El 29 de Abril de 1998 se inauguró el centro comercial de Artea, en Vizcaya. Es el centro comercial más grande del norte de España y la inversión asciende a 5.100 millones de pesetas, con una superficie total alquilable de 33.960 metros cuadrados. Tiene capacidad para 110 tiendas especializadas, cuenta con 3.800 plazas de aparcamiento y se han creado 800 puestos de trabajo aproximadamente. Del total de centros comerciales en patrimonio, el Grupo ha promovido nueve, y ha comprado en los dos últimos ejercicios como producto terminado dos. Estos últimos se deben a decisiones estratégicas más que a un cambio en la política promotora de Metrovacesa. En esta línea se encuadra la adquisición por importe de 8.424 millones de pesetas del centro comercial La Moraleja, un centro emblemático en Madrid, situado en la Avda. Europa, Alcobendas. Ha sido adquirido totalmente alquilado. El 13 de noviembre se inauguró el primer centro comercial situado en Lisboa: Fontes Picoas, que es un centro comercial urbano y cuenta con una superficie alquilable de 7.500 metros cuadrados (4.500 metros cuadrados atribuibles a Metrovacesa), con una inversión total de 4.200 millones de pesetas y encontrándose ocupado al 97%.

Por último, está en construcción uno de los proyectos más ambiciosos de Metrovacesa, lo que será uno de los mayores centros comerciales nacionales, La Maquinista. Ubicada en la zona norte de Barcelona, aspira a atraer a quince millones de visitantes anuales y cuenta con una inversión total de 20.000 millones de pesetas.

En el entorno de La Maquinista se ha recreado la sociología de una ciudad integrada dentro de la propia ciudad de Barcelona, con un paisaje y un ambiente totalmente urbano, edificios de diversas alturas y arquitectónicamente diferenciados, con comercios, servicios, ocio, equipamientos, oficinas, residenciales...

Cuenta además con recorridos peatonales, cubiertos y descubiertos, con ambientes naturales y típicos de una ciudad mediterránea. Tendrá capacidad para 240 locales, y contará con 4.000 plazas de aparcamiento.

Al término de 1998 el Grupo Metrovacesa tenía 105.643 m² de superficie bruta alquilable en los centros comerciales, manteniendo el nivel de ocupación en un 96,1%, sin tener en cuenta la superficie de La Maquinista que se inaugurará en el segundo semestre del año 2000.

En la tabla que se expone a continuación se muestra la distribución de superficies en los centros comerciales de las sociedades del Grupo:



Con una inversión acumulada de más de 44.000 millones de pesetas, y más de 54 millones de visitantes anuales en sus distintos centros comerciales, el Grupo Metrovacesa ha reforzado aún más su liderazgo.

Centros Comerciales

		<i>Superficie Total</i>		<i>Metrovacesa</i>	<i>Fecha de</i>
		<i>m²</i>	<i>m² Sup.</i>	<i>m² Sup.</i>	<i>Incorporación</i>
		<i>Construidos</i>	<i>Comercial</i>	<i>Comercial</i>	
Las Huertas	Palencia	23.000	19.200	3.962	septiembre-89
La Loma	Jaén	31.000	28.000	8.711	mayo-91
Ruta de la Plata	Cáceres	45.000	19.000	7.927	mayo-93
La Ballena	Las Palmas	112.000	42.000	7.590	diciembre-93
El Ferial	Parla, Madrid	30.000	21.000	6.651	abril-95
El Saler	Valencia	140.000	47.000	23.131	noviembre-95
Metrocentro	Madrid	3.533	2.880	2.386	agosto-96
Callao, 5	Madrid	13.462	11.506	11.506	septiembre-97
La Moraleja	Alcobendas, Madrid	24.260	16.180	16.180	julio-98
Artea	Lejona (Vizcaya)	41.335	33.960	17.600	abril-98
Fontes Picoas	Lisboa	11.000	7.500	4.500	noviembre-98
La Maquinista	Barcelona	130.000	83.000	42.330	primavera-00
Total		604.590	331.226	152.474	



Con un nivel de inversión acumulada que supera los 44.000 millones de pesetas, y con una superficie que representa un 18% del patrimonio total del Grupo, y tanto por el número de visitantes diarios en sus distintos centros, como por su localización en distintas áreas de la geografía española, el Grupo Metrovacesa ha reforzado aún más su liderazgo en este sector en España.

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.

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.* Ésta 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 contaba ya en 1997 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. A finales de 1998 comenzó la explotación de un nuevo aparcamiento de 203 plazas situado frente al Hospital de la Princesa en Madrid, por un período de 75 años. También se promueven aparcamientos para su venta a los residentes del barrio en el que se construyen. Durante 1998 se entregó uno en la calle Lagasca, de Madrid. Cuenta con 327 plazas, prácticamente comercializadas.

Aparcamientos (plazas)	En venta	Vendidas	En rotación	Fecha terminación
Glorieta Paz y Porta del Mar (Valencia)			598	mayo-91
Hernani (Madrid)	382	376	115	mayo-97
Lagasca (Madrid)	327	323		septiembre-98
Díaz Portier (Madrid)			203	noviembre-98

Se inició en 1997 la comercialización de plazas de aparcamiento para residentes por cuenta de terceros, como prestación de servicios. A finales de 1998, se llevaban comercializadas 1.504 plazas por importe aproximado de 3.000 millones de pesetas. En el campo de prestación de servicios también se gestionan aparcamientos en rotación por cuenta de terceros, contando al cierre de 1998 con cuatro por un total de 1.351 plazas.

Toda esta actividad se desarrolla a través de dos sociedades filiales:

Metropark Aparcamientos, S.A. (participada en un 55%) y Metrovacesa de Aparcamientos, S.A. (participada en un 50%) constituidas en 1994 y en las que el Grupo belga Tractebel, especialista en este negocio, con gran experiencia internacional, participa al 45%.

Tercera Edad

Metrovacesa, a través de sus sociedades participadas Promocés y Metrocés, invierte en la construcción de complejos dedicados a residencias para la tercera edad y participa en su gestión. Intervienen además otros socios especializados en estas actividades (explotadores y mutualidades).

Es éste un producto de gran porvenir, como consecuencia de los profundos cambios sociales y demográficos que está sufriendo la población española y que se pueden resumir en un acusado proceso de envejecimiento relativo y una reducción de los hábitos de asistencia en el seno familiar.

Los centros están pensados para satisfacer la asistencia integral y el bienestar de los mayores (incluyendo, además del alojamiento, la atención sanitaria, social y ocupacional).

La primera residencia se ha abierto en el mes de marzo de 1999 en Madrid, con una capacidad de 193 plazas y 1.200 millones de pesetas de inversión.

Futuros proyectos de estas sociedades se encuentran en Zaragoza y una segunda residencia en Madrid.

Por otro lado Metrovacesa desarrolla de forma independiente otro proyecto de 125 camas que estará operativo en el otoño, junto al centro comercial El Saler en Valencia.

Naves Industriales

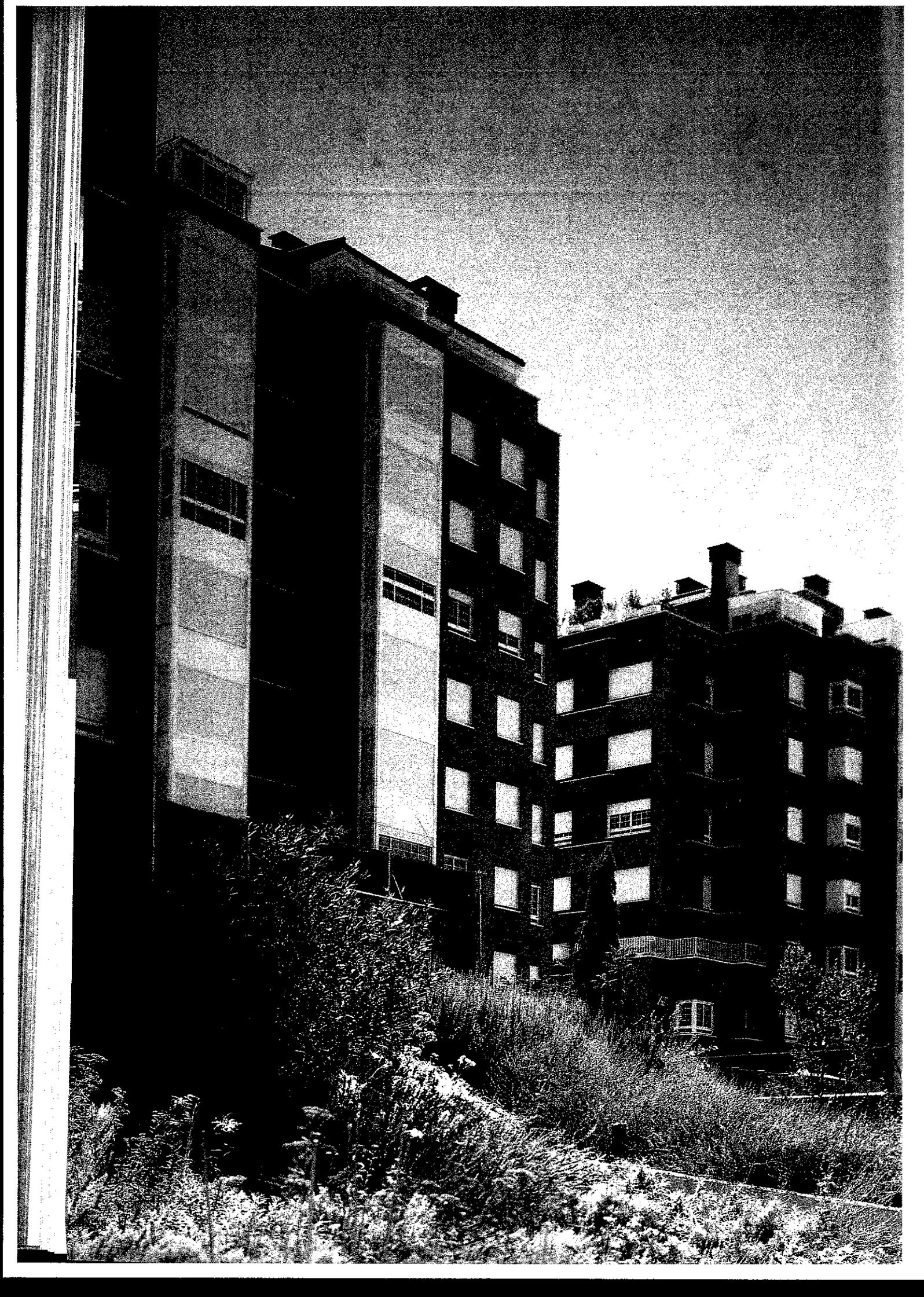
A través de Parques Empresariales Gran Europa (participada en un 50%), Metrovacesa desarrolla la actividad del Grupo en el segmento de naves industriales, combinando la promoción y posterior venta de naves habitualmente "llave en mano", con la actividad arrendadora de estos productos.



Los criterios que presiden los trabajos de los Consejeros de la Sociedad están orientados a maximizar el valor del Grupo en beneficio de los accionistas. Para su mejor concreción, el Reglamento del Consejo recoge específicamente el conjunto de obligaciones y deberes de los Consejeros para el desempeño de sus funciones.

Evaluación

El Consejo en sus sesiones de los días 28 de enero y 23 de marzo de 1999 ha procedido a evaluar el grado de cumplimiento respecto a las recomendaciones de las autoridades del mercado de valores de las normas por las que se rige el gobierno de la misma, habiendo establecido que el nivel alcanzado es satisfactorio. No obstante se consideró la necesidad de adaptarse a las líneas emanadas del Código de Buen Gobierno de las Sociedades, por ello ha procedido a dotarse de un reglamento que recoge sustancialmente dichas normas y que será de obligado cumplimiento para todos su miembros.



Ventas

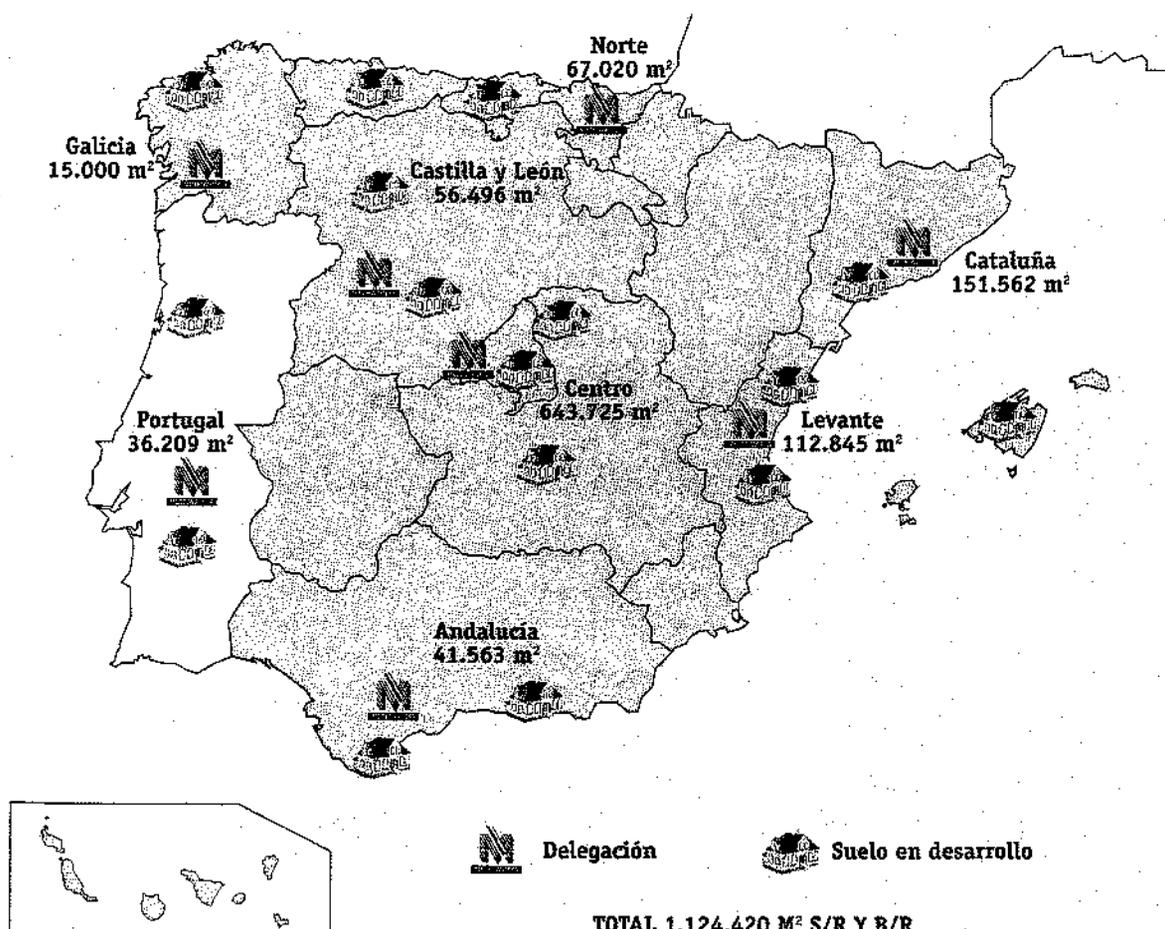
Actividad de Ventas Complementaria al Alquiler

Tradicionalmente la compañía basaba su negocio en el alquiler de oficinas y viviendas. Posteriormente se incorporaron nuevos productos como centros comerciales, también dedicados al alquiler. Ha sido a partir de 1996 cuando las ventas de nuevas promociones de viviendas empiezan a tener peso en la cuenta de resultados. Además, el Grupo también promociona aparcamientos para residentes, vende grandes superficies e hipermercados de los centros comerciales que promueve y vende también oficinas, locales comerciales y otros productos.

En el ejercicio que cerramos hemos dado un paso más. Hemos creado una extensa red de delegaciones a nivel nacional. Con ello se intenta aprovechar al máximo el ciclo alcista inmobiliario cuyo recorrido es distinto para cada región. Las grandes urbes han actuado como punto de partida y referencia de la reactivación del sector inmobiliario, que se ha extendido posteriormente al resto de regiones del territorio español.

Asimismo esta red permite un conocimiento más profundo y puntual del mercado con peculiaridades regionales, sobre todo en políticas autonómicas que tanto afectan a la gestión de suelo y trámite de licencias de obra.

Delegaciones y Suelo en Desarrollo



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)	1996	1997	1998	Var. 98/97
Desglose de Ventas				
Ventas de Promociones Nuevas	7.679	9.616	15.418	60,3%
Rotación Activos en Alquiler	3.324	3.480	4.773	37,2%
Total Ventas	11.003	13.096	20.191	54,2%
Desglose del Margen de Ventas				
Ventas de Promociones Nuevas	1.568	1.465	2.223	51,7%
Rotación Activos en Alquiler	2.373	2.626	1.908	(27,3%)
Total Margen	3.941	4.091	4.131	1,0%

El margen total de ventas, es decir, incluyendo las nuevas promociones más las desinversiones por rotación, ascendió a 4.131 millones de pesetas, que frente a los 4.091 millones obtenidos en 1997 supone un aumento del 1,0%. No obstante, es muy importante resaltar que la composición de este margen se basa en mayor medida en ventas recurrentes de promociones de viviendas, habiéndose disminuido las ventas procedentes del patrimonio en explotación. El margen aportado por rotación alcanza los 1.908 millones de pesetas en 1998, lo que supone una disminución del 27,3% frente a los 2.626 millones de 1997, mientras que el margen del residencial nuevo se sitúa en los 1.964 millones de pesetas, con un incremento del 358,9% respecto a los 428 millones del ejercicio anterior. Las ventas por productos contabilizadas en la Cuenta de Resultados se muestran en el detalle siguiente:

Ventas por Productos

(en Millones de Pesetas)	1996		1997		1998	
	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen
Residencial Nuevo	882	41	5.301	428	14.811	1.964
Residencial Antiguo	1.291	869	2.591	2.022	1.727	1.332
Suelo	3.207	807	1.513	761	455	141
Oficinas	2.886	1.134	888	604	886	576
Centros Comerciales	73	20	346	(1)	1.840	60
Aparcam., Industrial y Otros	2.664	736	2.457	277	472	58
Total Ventas	11.003	3.607	13.096	4.091	20.191	4.131

Metrovacesa ha realizado en el ejercicio una fuerte inversión en suelo destinado a futuras promociones. La cifra de compras de terrenos y solares alcanzó los 9.488 millones de pesetas, localizados en más de 212.000 m² edificables.

Información sobre Productos y Ventas

Viviendas

El deterioro de la coyuntura económica de principios de los noventa generó en el mercado inmobiliario una bolsa de demanda estancada. Estaba compuesta por un estrato de población en edad de acceder a una vivienda (entre 25 y 35 años), y que por motivos coyunturales, no dio paso a la formación de hogares. Esto ha provocado que, ante una reactivación de la economía a principios del año 1996, la



Las promociones de viviendas para la venta se han convertido en un componente estable de la cuenta de resultados

demanda de viviendas se haya disparado. Unas condiciones favorables de financiación hipotecaria, la notable mejora del mercado de trabajo y una baja inflación, se han traducido en un aumento del poder adquisitivo de los salarios y por tanto de la demanda de viviendas.

En 1998 el número de viviendas iniciadas en el Grupo ha sido un 24% superior al de 1997, y la producción ha alcanzado un récord. Al finalizar el año Metrovacesa tenía 51 promociones en distintas fases de desarrollo; de ellas 17 en comercialización, edificación y entrega, con un total de 1.431 viviendas y una superficie sobre rasante de 167.464 metros cuadrados

El Grupo Metrovacesa está presente en distintos segmentos de mercado al tener promociones de vivienda económica, media y media-alta, y se han orientado hacia la residencia habitual.

La actividad comercial llevada a cabo por el Grupo Metrovacesa en el área de ventas durante 1998 se puede resumir en función de diversos parámetros como sigue:

Actividad Comercial en Promociones de Viviendas para la Venta

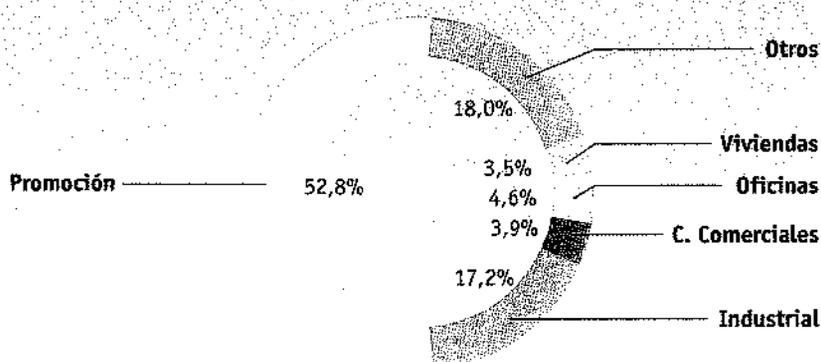
	Nº de Viviendas		m ²	Ventas		Ubicación
	Total	Vendidas		Vendidas	Comprometidas	
	antes 1998	fin 1998		Construidos	comprometidas	
Promociones Iniciadas antes de 1998						
Residencial Saldanha	107	105	107	13.606	—	Lisboa
Entreparques II	76	63	76	8.054	—	Madrid
Parque Manzanares I	110	97	110	11.942	—	Madrid Plan BBV
Parque Manzanares II	105	15	99	11.554	1.575	Madrid Plan BBV
Residencial Sta. Ana I	83	80	83	13.535	—	Valladolid Plan BBV
Residencial Sta. Ana II	48	48	48	8.103	1.234	Valladolid Plan BBV
San Cugat II	24	23	24	3.279	—	Barcelona
San Cugat III	36	8	36	5.162	—	Barcelona
Soto Pozuelo	108	2	81	12.510	2.410	Madrid
Soto Boadilla	96	47	96	11.520	1.906	Madrid
El Retiro I	128	74	128	12.766	3.308	Madrid
Total Grupo	921	562	888	112.031	10.433	
Nueva Ria/ San Ignacio	54	54	54	5.623	—	Bilbao Plan BBV
Urdanibia Berri	31	30	31	3.204	—	Irún Plan BBV
La Alzina	11	7	11	1.791	—	Madrid
Residencial O'Donnell	29	9	25	3.783	396	Alcalá H. Plan BBV
Total Equivalencia	125	100	121	14.401	396	
Total	1.046	662	1.009	126.432	10.829	
Promociones Iniciadas en 1998						
Parc Central	43	—	39	4.549	1.111	Barcelona
Sant Andreu	140	—	55	17.230	1.184	Barcelona
Residencial Sta. Ana III	42	—	42	7.026	1.129	Valladolid
Residencial Sta. Ana IV	50	—	50	8.488	1.460	Valladolid
Retiro II	160	—	157	16.953	4.119	Madrid
Retiro III	160	—	99	16.953	2.798	Madrid
Balcón de Barajas	24	—	12	2.421	259	Barajas
Balcón de las Naciones	157	—	147	14.180	2.698	Barajas
Torres de la Alameda I	17	—	5	1.973	148	Valencia
Torres de la Alameda II	110	—	28	13.050	794	Valencia
Total Grupo	903	—	634	102.823	15.700	
Urdanibia Berri II	14	—	14	4.405	315	Irún Plan BBV
Total Equivalencia	14	—	14	4.405	315	
Total	917	—	648	107.228	16.015	
Promociones terminadas en 1998						
Residencial Saldanha	107	105	107	13.606	—	Lisboa
Entreparques II	76	63	76	8.054	—	Madrid
Parque Manzanares I	110	97	110	11.942	—	Madrid Plan BBV
Residencial Sta. Ana I	83	80	83	13.535	—	Valladolid Plan BBV
San Cugat II	24	23	24	3.279	—	Barcelona
San Cugat III	36	8	36	5.162	—	Barcelona
Total Grupo	436	376	436	55.578	—	
Nueva Ria/ San Ignacio	54	54	54	5.623	—	Bilbao Plan BBV
Urdanibia Berri	31	30	31	3.204	—	Irún Plan BBV
La Alzina	11	7	11	1.791	—	Madrid
Total Equivalencia	96	91	96	10.618	—	
Total	532	467	532	66.196	—	
Promociones en curso a final de 1998						
Total Grupo	1.388	186	1.086	159.276	26.133	
Total Equivalencia	43	9	39	8.188	711	
Total	1.431	195	1.125	167.464	26.844	

En el año 1998 se han realizado ventas por un importe de 22.300 millones de pesetas que corresponden a 930 viviendas. A corto plazo este número podía aumentar hasta llegar a unas 1.500 viviendas, y a medio plazo, y siempre que el mercado siga tirando de la oferta en un buen marco económico, llegar a las 2.000/2.500 viviendas año. Estas ventas, según la normativa contable específica de las empresas inmobiliarias, podrán incorporarse a la Cuenta de Resultados cuando las viviendas estén sustancialmente 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 1998, Metrovacesa tiene vendidas 1.125 viviendas por un importe de 26.844 millones de pesetas, que figuran parcialmente como anticipos de clientes y que serán contabilizadas en los próximos años cuando las obras ya estén terminadas.

Reserva de Suelo

1.124.420 m² sobre y bajo rasante

% sobre m² edificables



Estas 1.125 viviendas vendidas a finales de 1998 suponen un 80% sobre las 1.431 totales en las que el Grupo está trabajando.

Las promociones terminadas en el año 1998 y llevadas a la Cuenta de Resultados son seis: Residencial Saldanha en Lisboa, Entreparkes II y Parque Manzanares I en Madrid, Residencial Santa Ana en Valladolid, y San Cugat II y III en Barcelona.

Estas seis promociones suman 436 viviendas, que, vendidas en su totalidad, aportan un margen de 1.964 millones de pesetas.

Además, aunque en la cuenta de resultados figuran en la línea de resultados de sociedades puestas en equivalencia, se han contabilizado también las promociones de San Ignacio, La Alzina y Urdanibia Berri aportando un margen neto adicional superior a los 700 millones de pesetas. Se pone así de manifiesto la importancia que esta actividad está representando para el Grupo Metrovacesa.

Gestión de Suelo

Reserva adecuada a las necesidades

Uno de los principales problemas del sector en nuestros días es la escasez de suelo edificable. Esto, unido al incremento de los costes de construcción derivado de una mayor cartera de pedidos en las constructoras, ha dado lugar a tensiones alcistas en el precio final de los productos, siendo ello especialmente significativo en viviendas y oficinas. En un mercado de gran actividad se ha producido un recalentamiento del suelo muy acusado. Para evitar que los ciclos cambiantes nos afecten, la política del Grupo es la de disponer de suficiente reserva de suelo como para trabajar tres años en el caso de residencial y poder responder así a la demanda, adquiriendo lo necesario del resto de productos destinados a alquiler, sin acumular en exceso para el futuro.

Al final del ejercicio 1998 el Grupo Metrovacesa disponía de más de 1.000.000 de m² de edificabilidad (sobre y bajo rasante) tanto en proyectos 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 de viviendas al final del año 1998.

<i>En m² construibles</i>	<i>1998</i>	<i>% del Total</i>	<i>En desarrollo</i>
Oficinas	51.429	4,6%	51.429
Viviendas	39.230	3,5%	39.230
Hoteles y Residencias Tercera Edad	6.600	0,6%	6.600
Centros Comerciales	44.000	3,9%	40.800
Industrial	193.560	17,2%	22.500
Viviendas para venta	593.659	52,8%	167.464
Total Sobre Rasante	928.478	82,6%	328.023
Bajo Rasante	195.942	17,4%	87.000
Total	1.124.420	100,0%	415.023

De este total 328.023 m² sobre rasante están ya en proyectos en marcha, como las viviendas V.P.O. en alquiler, el hotel y residencia de tercera edad de Valencia, el centro comercial de La Maquinista, el proyecto de parque empresarial en Puerta de las Naciones y el edificio de oficinas Océano II en Barcelona y los 167.464 m² de promociones de viviendas en construcción.

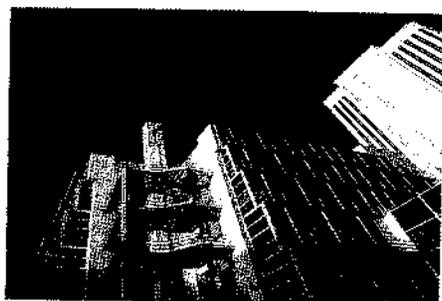
En cuanto a promoción de nuevos proyectos, la reserva es de 426.195 m² desglosada en la siguiente tabla:

Futuros Proyectos para la Venta

	<i>Nº. De Viviendas</i>	<i>m² Construidos S/R</i>	<i>Ubicación</i>
Alcázar de San Juan	97	9.751	Ciudad Real
Algeciras	114	10.264	Cádiz
Avdas Novas	75	9.641	Portugal
Barajas B3	17	1.729	Madrid
Boadilla 2	64	7.680	Madrid
Cabanillas	50	17.890	Guadalajara
Comp Oporto	78	10.026	Portugal
East Building	99	12.494	Valencia
Encinar de los Reyes	42	21.842	Madrid
La Perla III	79	8.551	Madrid
La Perla IV	138	14.800	Madrid
Las Tablas	38	3.067	Madrid
Málaga	138	13.828	Málaga
O'Donnell II	25	3.290	Alcalá de Henares
Orriols	90	53.744	Alicante
Oviedo Florida	295	40.049	Asturias
Oviedo Naranco	154	15.468	Asturias
Palma Mallorca	178	22.655	Palma Mallorca
Poble Nou I	105	9.449	Barcelona
Poble Nou II	102	9.750	Barcelona
Renfe Sofetral	44	14.811	Valladolid - León
Renfe Tricéfalo	23	2.853	Barcelona
Sanchinarro	180	18.821	Madrid
Santa Rita	359	34.212	Madrid
Santa Ana V	50	7.336	Valladolid
Santa Ana VI	—	6.465	Valladolid
Santa Ana VII	—	6.963	Valladolid
Tarrasa I y II	158	18.726	Barcelona
Valdevebas	200	20.041	Madrid
Total	2.993	426.195	

En algunos de ellos, ya se ha iniciado, en el primer trimestre de 1999, la ejecución y comercialización, como Alcázar de San Juan, Santa Rita, etc., aprovechando el buen momento en que se encuentra el sector.

Hemos cerrado un ejercicio 1998 que puede calificarse de excelente para el Grupo Metrovacesa



Prestación de Servicios

Aprovechamiento de los Recursos de Gestión

La capacidad de gestión con que cuenta Metrovacesa hace posible que se presten servicios inmobiliarios a terceros ajenos al Grupo, reportando beneficios.

Los servicios pueden venir por administración y gestión del patrimonio inmobiliario para terceros (centros comerciales, aparcamientos, algunos edificios de oficinas, etc...) o bien, colaborando en proyectos con otros socios, en los que el Grupo Metrovacesa se encarga de la gestión urbanística, diseño y comercialización del producto, lo que da derecho a la facturación de estos servicios a los otros socios o asociados.

Las cifras obtenidas en los últimos años por estos servicios son:

<i>(en Millones de Pesetas)</i>	
1994	785
1995	497
1996	458
1997	615
1998	689
Total	3.044

Como puede verse, según la importancia de los proyectos en cada año, el nivel de ingresos varía, aunque cabe destacar su sostenimiento como valor añadido a las cuentas de resultados del Grupo.

Evolución Previsible

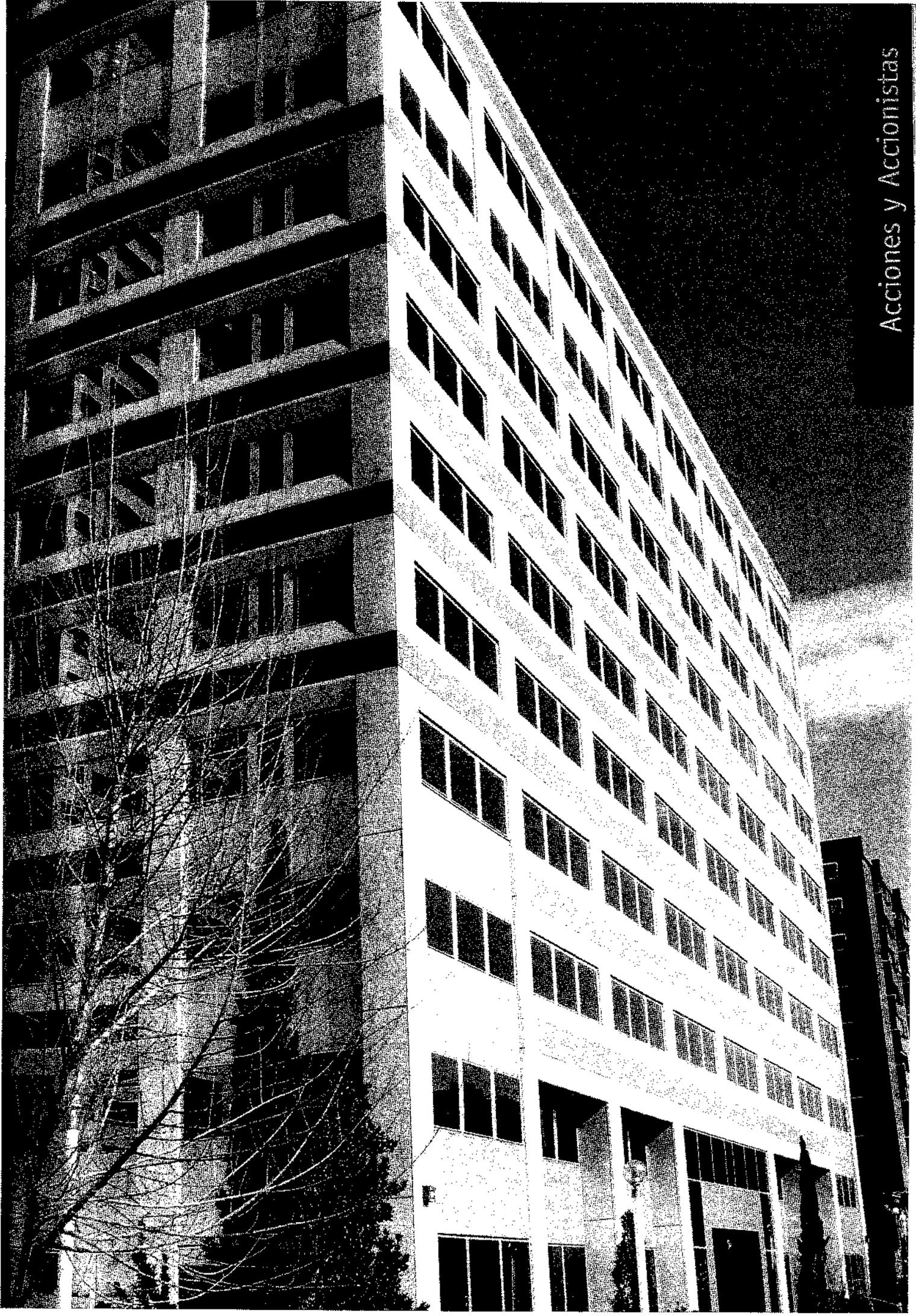
Hemos cerrado un ejercicio 1998 que puede calificarse de excelente para el Grupo Metrovacesa. Frente a un objetivo público de incremento del beneficio del 11%, se ha conseguido un aumento del 20%, además con una calidad de los beneficios obtenidos igualmente destacable, ya que según hemos indicado, los beneficios procedentes de la rotación del patrimonio antiguo van disminuyendo y son sustituidos por ingresos recurrentes obtenidos del negocio de promoción residencial.

Asimismo y puesto que las nuevas inversiones dan buenas rentabilidades, son todas financiadas con recursos ajenos y ante la disminución de los costes de la deuda, la rentabilidad de los recursos propios no ha hecho sino aumentar, pasando de un 6,6% en 1997 hasta un 7,7% al cierre de 1998.

Para el próximo año, también los objetivos son ambiciosos. El sector se encuentra en un buen momento y Metrovacesa se enfrenta al reto de aprovecharlo. Habrá que tener en cuenta, no obstante, que el entorno económico general se ha ralentizado algo por la crisis de los mercados asiáticos y latinoamericano, y que ello puede afectar levemente a la demanda de algunos productos como por ejemplo las oficinas.

Otros puntos sensibles se localizan en el negocio de promoción de viviendas. A nivel global la actividad actual no podrá mantenerse de forma estable en el futuro. Así veremos como el número de viviendas construidas disminuye en los próximos años. Ello no debe traducirse en un retroceso en la generación de resultados en este capítulo para Metrovacesa. Hay que tener en cuenta que ahora contamos con una mayor red implantada y por lo tanto con una mayor capacidad de gestión. Si a esto unimos la mayor reserva de suelo distribuida de forma geográficamente estratégica, podemos afianzarnos a medio plazo con una cuota de mercado entre 2.000 y 2.500 viviendas por año.

En conjunto, existen factores positivos y también negativos que nos afectan, pero cabe esperar una evolución positiva de los resultados para 1999 y años siguientes.



Acciones y Accionistas

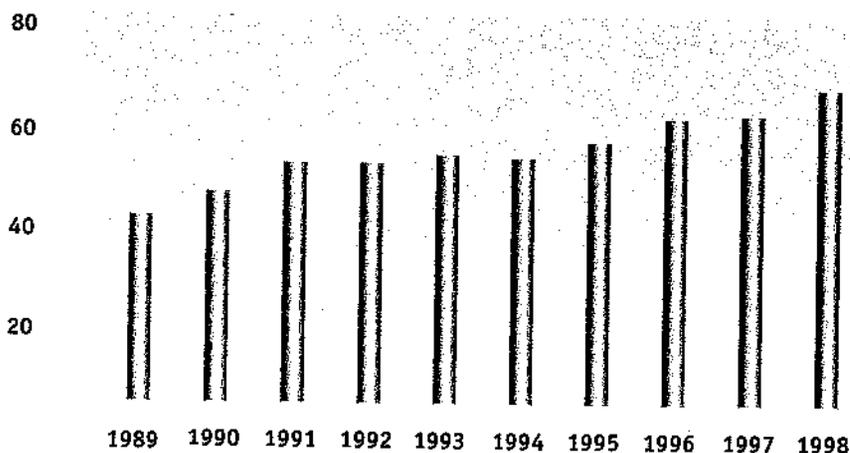
Operaciones Financieras

Emisión de Obligaciones

La Junta General de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 1998 acordó ejercer el derecho de cancelación anticipada de su emisión de obligaciones. Dicha emisión de 3.000 millones de pesetas, tenía un vencimiento a 15 años y tipo de interés indexado al MIBOR. La fecha de amortización era el 30 de junio del año 2008, amortizándose 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 uno de los 300.000 títulos en circulación. El total del importe por la cancelación anticipada ascendió a 3.030.000.000 Pesetas.

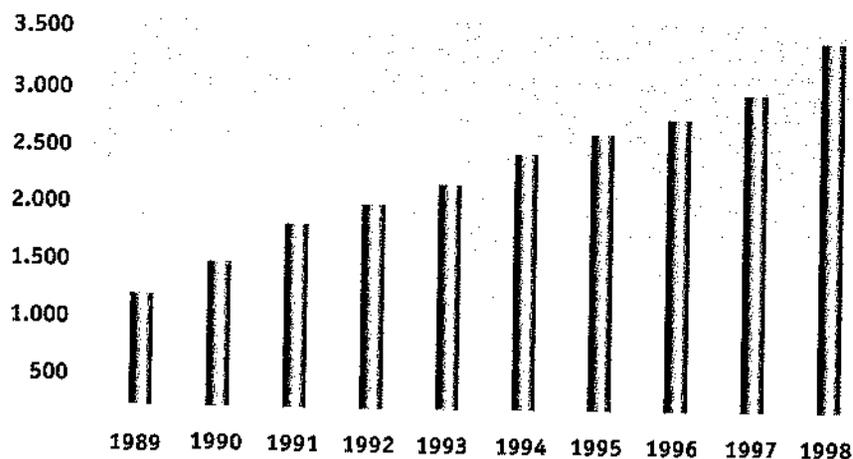
Dividendo por Acción

Pesetas



Total Dividendos

Millones de Pesetas



Evolución de los Dividendos

De acuerdo con la propuesta de distribución de beneficios, se abonará, con cargo a los resultados del ejercicio 1998, un dividendo de 65 pesetas brutas por acción (un 26% sobre el nominal). Además, en concepto de prima de asistencia a la Junta, se pagarán 2 pesetas brutas por acción.

Nº de Acciones	Importe Bruto	Retención 25% IRPF (*)	Importe Neto
49.554.023	Dividendo 65,0	16,25	48,75
	Prima 2,0	0,50	1,50

(*) Retención fiscal aplicable con carácter general

El 4 de enero de 1999 se satisfizo un dividendo a cuenta de 30 pesetas brutas por acción y se propone a la aprobación de la Junta General un dividendo complementario de 35 pesetas brutas por acción, a pagar el día 3 junio de este mismo año.

La cifra total destinada a dividendos asciende a 3.320 millones de pesetas y supone un 26,0% sobre el nominal de las acciones en circulación.

Evolución del Capital Social

La Junta General de Accionistas de 16 de Abril de 1998, tomó las siguientes decisiones:

- Reducción del nominal de las acciones de 500 a 250 pesetas por acción, un "split" de dos por una. De esta forma, el capital social pasó de 23.597.154 acciones de 500 pesetas de valor nominal a 47.194.308 acciones de 250 pesetas de valor nominal.

La totalidad de las acciones son de carácter ordinario, misma clase y única serie, incorporando los mismos derechos políticos y económicos. No obstante ha de tenerse en cuenta que los derechos que corresponden a cada una de las nuevas acciones se han visto reducidos respecto a las que correspondían a cada una de las acciones antiguas en la mitad, al verse reducido el nominal de las mismas, aunque como cada acción actualmente en circulación dio derecho a recibir dos acciones nuevas, los derechos de los actuales accionistas no sufrieron ninguna disminución.

Las nuevas acciones quedaban suscritas en su totalidad y cotizan en las bolsas desde el 8 de junio de 1998.

- Ampliar el capital, con cargo a la Prima de Emisión, en la proporción de una acción nueva totalmente liberada por cada veinte antiguas, de 250 pesetas de valor nominal.

Las nuevas acciones procedentes de la ampliación de capital social cotizan en las bolsas desde el 7 de septiembre de 1998.

La evolución de los Fondos Propios fue:

Años	Nominal	Nº Acciones	Capital Social
1995	500	22.473.480	11.236.740.000
1996	500	22.473.480	11.236.740.000
1997	500	23.597.154	11.798.577.000
1998	250	49.554.023	12.388.505.750

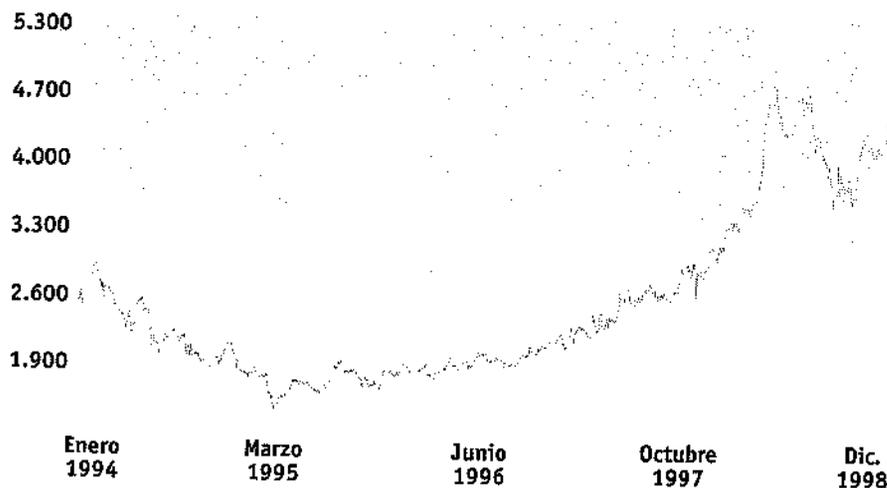
En el Consejo de Administración celebrado el día 23 de marzo de 1999, se tomó la decisión de proponer a la Junta General de Accionistas una ampliación de capital,



totalmente liberada con cargo a reservas voluntarias, en la proporción de 1 acción nueva por cada veinte antiguas actualmente en circulación, de 250 pesetas de valor nominal, poniendo en circulación 2.477.701 nuevas acciones. Si la Junta General aprobara dicha ampliación, las nuevas acciones participarían en los beneficios de la Sociedad desde el día 1 de enero de 1999.

Evolución Bursátil de Metrovacesa

En Pesetas



Evolución Bursátil

Magnitudes Bursátiles

(Datos referentes al Grupo)	1994	1995	1996	1997	1998(s)
En Millones					
Nº Acciones Final de Año	22,47	22,47	22,47	23,60	49,5
Acciones medias	22,47	22,47	22,47	23,04	36,58
Beneficio Neto	4.219	4.614	4.713	5.000	6.008
Cash flow	7.283	6.938	7.153	7.720	9.239
Dividendos (*)	2.382	2.517	2.674	2.855	3.320
Fondos Propios Medios FPM	68.094	70.119	72.140	74.251	76.841
Activos Totales Medios ATM	89.513	98.090	107.595	123.703	152.404
Capitalización Bursátil 31-XII	95.160	89.880	107.311	162.112	211.100
En Pesetas					
Beneficio por Acción	188	205	210	212	121
Dividendo por Acción (*)	106	112	119	121	67
Cash flow por Acción	324	309	318	327	186
FPM por Acción	3.030	3.121	3.211	3.146	1.550
Cotizaciones cierre 31-XII	4.235	4.000	4.775	6.870	4.260
En %					
Ben. Neto / FPM	6,2%	6,6%	6,5%	6,7%	7,8%
Ben. Neto / ATM	4,7%	4,7%	4,4%	4,0%	3,9%
Pay Out	56,5%	54,5%	56,7%	57,1%	55,3%
Rotación / Acciones Medias	34,0%	58,2%	55,47%	56,4%	55,0%
En base a la última cotización de cada año					
Rentabilidad por Dividendo (*)	2,5%	2,8%	2,5%	1,7%	1,6%
PER	22,5	19,5	22,7	32,4	35,2
P/CF	13,1	13,0	15,0	21,0	22,8
Contratación Diaria (**)	30.275	52.274	49.669	52.848	81.219

(*) Incluye prima de asistencia a Junta de Accionistas

(**) Volumen de contratación diaria media en títulos

(s) El 8 de junio de 1998 se realizó un desdoblamiento de acciones sin alteración de la cifra de capital social por la reducción del valor nominal. Las cifras de 1998 recogen dicho efecto.

Evolución Comparada con Índices

El Índice General de la Bolsa de Madrid alcanzó la cota de los 867,80 puntos al cierre del año 1998, con una revalorización del 37,2%. Subió de modo continuado hasta abril, llegando a ganar un 45%, después de unos meses de altibajos, para caer más tarde de manera precipitada hasta llegar a los niveles de principios de año, recuperando con fuerza en el último trimestre. La contratación ha alcanzado la cifra de 33,4 billones, un 36,11% superior a la del ejercicio anterior y la capitalización de las empresas españolas alcanzó los 56,9 billones, con un 28,75% de crecimiento.

El aumento de contratación y capitalización se ha producido en un ambiente económico y financiero agitado, en el cual las malas previsiones sobre la economía mundial han tenido efectos muy graves sobre la cotización de las acciones. Las crisis abiertas de Rusia y Japón, y la presunta de Iberoamérica, hizo desviarse a la baja las cotizaciones durante unos meses, de una manera exagerada.

Al mismo tiempo, el año ha sido un ejercicio muy bueno para la economía española. La tasa de crecimiento, la inflación, el déficit público, el empleo, los

tipos de interés y nuestra integración en la Unión Europea han actuado, en cambio, de forma positiva. Debido a esto, el comportamiento del índice ha sido muy irregular a lo largo del año.

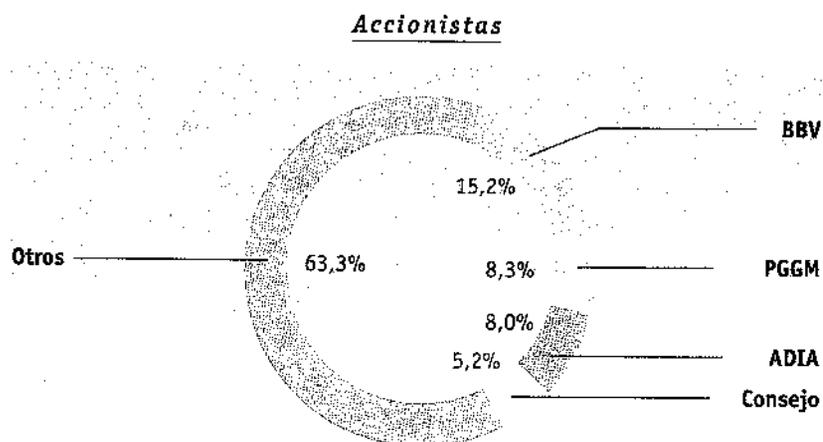
	Dic. 93	Dic. 94	Dic. 95	Dic. 96	Dic. 97	Dic. 98	94/93	95/94	96/95	97/96	98/97
Metrovacesa (ptas.)	5.180	4.235	4.000	4.775	6.870	4.260(*)	(18,2%)	(5,5%)	19,4%	43,9%	24,0%
General (puntos)	322,7	285,0	320,1	444,8	632,5	867,8	(11,7%)	12,3%	39,0%	42,9%	37,2%
Construcción (puntos)	518,3	476,9	396,7	459,1	852,9	1.418,4	(16,2%)	(4,7%)	15,7%	85,8%	66,3%

(*) Valor de cotización corregido por el split

La cotización de la acción de Metrovacesa a cierre de año ha sido de 4.260 pesetas. Si se compara esta cifra con las 6.870 pesetas alcanzadas al cierre del ejercicio 1997 que, ajustada por el efecto del desdoblamiento o split realizado en junio, se convierte en 3.435 pesetas, supone una revalorización del 24,0%. Esta revalorización de la acción de Metrovacesa, S.A., unida a la rentabilidad del dividendo de un 1,7% y a la rentabilidad del 5% por la ampliación de capital liberada, suma una rentabilidad global en 1998 del 30,7%. La cotización máxima del ejercicio se alcanzó el 20 de Abril, en 5.210 pesetas por acción (a su vez máximo histórico del valor) y el mínimo el 28 de agosto con una cotización de 2.970 pesetas.

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 a través de los registros existentes en la C.N.M.V., a la que se deben 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 1998 sería la siguiente:
En función de los datos antes manejados, el "free float" de las acciones de Metrovacesa estará situado en torno al 63% de las acciones emitidas, habiendo sido negociados a lo largo del ejercicio 20.142.309 títulos.



Situación Financiera

La estabilidad del Grupo viene dada tanto por una cuenta de resultados recurrente, donde los alquileres cubren sobradamente la totalidad de los gastos, como por una sólida estructura patrimonial.

Cuenta de Resultados

El año 1998 como ya hemos indicado ha resultado brillante para el Grupo Metrovacesa. Todas las magnitudes muestran una evolución favorable comparadas con las del ejercicio precedente. El beneficio neto atribuible al Grupo ha alcanzado la cifra de 6.008 millones de pesetas, lo cual implica un crecimiento sustancial del 20,2% sobre la cifra del año anterior. Además, esta cifra se alcanza después de haber cubierto prudentemente posibles contingencias que pudieran aparecer en el futuro.

Cuenta de Resultados

(en Millones de Pesetas)	1994	1995	1996	1997	1998	% s/Ingresos
Alquileres	5.925	6.692	7.737	8.538	10.431	63,2%
Ventas / Desinversiones	8.965	13.004	11.003	13.096	20.191	122,3%
Coste Ventas	(5.052)	(9.547)	(7.062)	(9.005)	(16.060)	(97,3%)
Margen de Ventas	3.913	3.457	3.941	4.091	4.131	25,0%
Ingresos Financieros	327	468	326	263	84	0,5%
Servicios y Otros Ingresos	1.103	898	804	925	1.866	11,3%
Total Ingresos	11.268	11.515	12.808	13.817	16.512	100,0%
Gastos de Personal	796	904	981	1.101	1.233	7,5%
Gastos Explotación	1.776	1.840	1.721	1.699	1.851	11,2%
Gastos Financieros	743	992	1.294	1.143	1.408	8,5%
Provisiones y Extraordinarios	1.206	712	600	702	807	4,9%
Total Gastos	4.521	4.448	4.596	4.645	5.299	32,1%
Amortizaciones	2.219	1.663	1.998	2.134	2.544	15,4%
Beneficio A. Impuestos	4.528	5.404	6.214	7.038	8.669	52,5%
Impuestos	309	790	1.501	2.038	2.661	16,1%
Beneficio Neto	4.219	4.614	4.713	5.000	6.008	36,4%

El beneficio bruto antes de impuestos crece un 23,2%, un 3% más que el beneficio neto. Los impuestos crecen un 30% en relación a 1997. Nos movemos en niveles de presión fiscal cercanos al 30% sobre el total del beneficio antes de impuestos del Grupo. Estamos en los máximos impositivos con la actual legislación. Más aún, conviene resaltar que estos impuestos son los contabilizados y devengados, pero que una parte importante de los mismos, que provienen de los beneficios por venta de inmuebles, se pagan aproximadamente en 50 años, que es el período de la amortización de los nuevos inmuebles, y en los que se reinvierte el importe de dichas ventas.

Por lo que respecta a la generación de recursos, y sin tener en cuenta el efecto del aplazamiento del impuesto anteriormente mencionado, la buena evolución de las diferentes líneas de negocio, junto con una política muy conservadora respecto a las dotaciones a la amortización de los activos, ha supuesto alcanzar unos niveles de cash flow (beneficio neto más amortizaciones) de 8.552 millones de pesetas, a los que unimos las dotaciones a las provisiones y obtenemos una cifra de recursos generados un 19,7% superior a la de 1997, 9.239 millones de pesetas, la mayor del sector. Esto ha permitido que el nivel de endeudamiento crezca, pero en un ejercicio caracterizado por un extraordinario dinamismo inversor, en una forma moderada.

A continuación se hace referencia a los aspectos más representativos de la cuenta de resultados del Grupo en el año 1998:

Alquileres

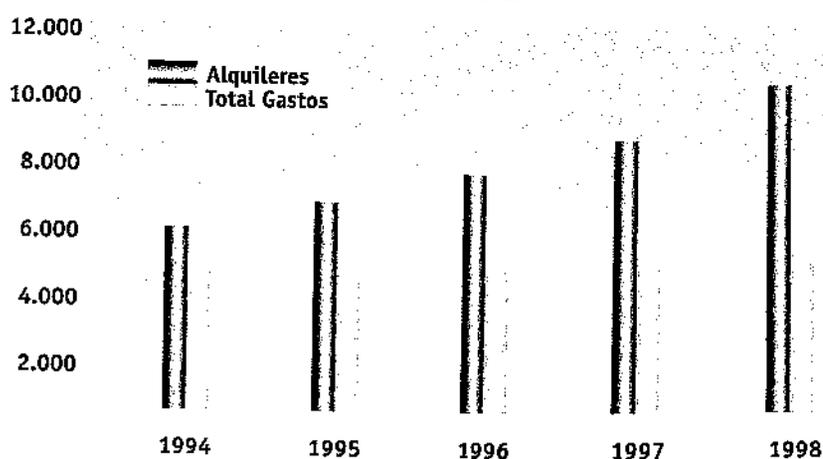
Los alquileres han alcanzado la cifra de 10.431 millones de pesetas, con un crecimiento del 22,2% sobre los 8.538 millones de pesetas obtenidos el ejercicio anterior.

Este incremento se ha debido en parte a la puesta en explotación de las nuevas superficies ya mencionadas en los capítulos anteriores, especialmente en centros comerciales, y a la recuperación del sector en dos indicadores clave, precio y ocupaciones. A ello se une la reducción de la parte de alquileres que no se encuentra aún bajo régimen de libertad de contratación, si bien estos últimos, gracias a la Ley de Arrendamientos Urbanos se han ido equiparando gradualmente a las rentas de mercado.

La cifra de alquileres representa un 63,2% del total de ingresos del Grupo, excluido el coste de las ventas realizadas, (68,4% de los ingresos exclusivamente inmobiliarios) y cubren como se muestra en el gráfico, sobradamente la totalidad de los gastos, siendo dicho ratio creciente a lo largo de los últimos ejercicios. La tasa de cobertura se sitúa en 1998 en 1,96 veces la totalidad de los gastos. Es una garantía de estabilidad para el futuro y de confianza cuando el sector no se encuentre en situaciones tan favorables como la actual.

Alquileres/Total Gastos

Millones de Pesetas



Ventas

En lo que a las ventas se refiere, hay que destacar el incremento del volumen de ingresos, que ha alcanzado la cifra de 20.191 millones de pesetas, incluidas las ventas de activos fijos inmobiliarios, con un crecimiento del 54,2% respecto a los 13.096 millones de pesetas del ejercicio anterior.

En este importante aumento de las ventas destaca el fuerte incremento de las ventas de residencial nuevo, que pasan de 5.301 millones en 1997 a 14.811 millones en 1998 (179,4% más), lo que compensa el efecto derivado de la reducción de venta de suelo, 455 millones de pesetas frente a 1.513 millones en 1997 y de venta de activo fijo, 2.613 millones en 1998 contra 3.479 millones en 1997.

Es la caída de estas últimas ventas, que por encontrarse los activos valorados a costes históricos dejan unos márgenes muy elevados, lo que ha supuesto que el

margen obtenido en 1998 tuviera sólo un crecimiento del 1,0% comparado con el de 1997. En el ejercicio 1998 el margen aportado por las ventas de patrimonio en explotación se ha reducido un 27,3% respecto al ejercicio anterior, pasando de 2.626 millones de pesetas a 1.908 millones de pesetas.

Sin embargo, la composición de las ventas ha mejorado de forma consistente y positiva, al basarse en mayor medida en ventas recurrentes de promociones de viviendas.

El margen medio obtenido en las ventas de residencial nuevo ha pasado del 8,1% en 1997 al 13,2% en 1998, y en los próximos años, a medida que las promociones desarrolladas sobre los nuevos suelos adquiridos recientemente se incorporen a las cuentas de resultados, el margen medio se incrementará, hasta situarse en el entorno del 15%-18% que estamos obteniendo en las promociones comprometidas y no contabilizadas aún.

Servicios y Otros Ingresos

Los servicios han supuesto unos ingresos en 1998 de 689 millones de pesetas y en los otros ingresos se incluye como partida más significativa por importe de 751 millones de pesetas, los resultados de las sociedades puestas en equivalencia, que corresponden a las ventas de las promociones San Ignacio, Urdanibia Berri y La Alzina, así como a ventas de solares en el Encinar de los Reyes.

También se incluyen los resultados de las enajenaciones de las participaciones en las sociedades Gestión de Suelo de Alicante, S.A., Atempre, S.A., Impromo, S.L. y Metrofisa Park, S.A. que han supuesto un beneficio de 392 millones de pesetas.

Gastos de Explotación

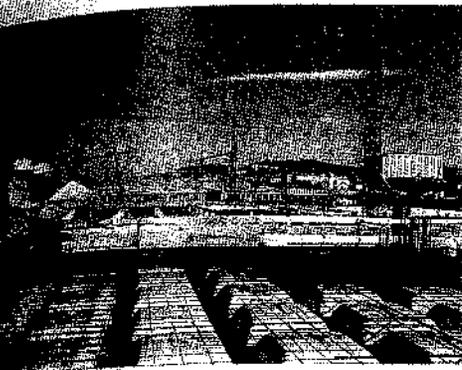
Los gastos operativos en el año 1998 han ascendido a 1.851 millones de pesetas, lo que representa un 8,9% más que en el ejercicio anterior, en el que se alcanzó la cifra de 1.699 millones.

Si calculamos la proporción que representan estos gastos respecto al total de ingresos inmobiliarios hallaremos que para el ejercicio 1997 era del 12,29% frente al 11,2% de 1998, es decir, han disminuido su peso respecto al total de ingresos. Tan importante para nuestra cuenta de resultados ha sido la mejora de la cifra de ingreso, como un adecuado control sobre cualquier gasto o coste.

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 1.408 millones de pesetas. De ellos, la mayor parte corresponde a los centros comerciales y aparcamientos en explotación, así como los pagados por la emisión de obligaciones de 3.000 millones de pesetas de julio de 1993, de la Sociedad Dominante. Con fecha 30 de junio de 1998 se procedió a la cancelación total de la emisión de obligaciones incluyéndose en los gastos financieros los 122 millones correspondientes a los seis primeros meses, más 30 millones de pesetas en concepto de la Prima de Amortización de Obligaciones.

Al cierre del ejercicio 1998 las deudas con entidades de crédito ascendían a 52.096 millones de pesetas, siendo esta cifra superior en 21.929 millones a la existente al cierre de 1997.



El tipo de interés no ha hecho más que descender a lo largo del año en un proceso de convergencia con los tipos europeos llegando a su final durante el pasado mes de diciembre hasta tipos cercanos al 3% para el corto plazo y del 4% para el largo plazo. La evolución de los tipos de interés y de los beneficios inmobiliarios han sido extraordinariamente alentadores para aumentar la inversión en activos financiados con crédito bancario.

Evolución del Endeudamiento / Gasto Financiero

<i>(en Millones de Pesetas)</i>	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Endeudamiento Financiero	9.720	10.669	16.455	18.337	33.167	52.096
Tasa de variación sobre 1993		10%	69%	89%	241%	436%
Gastos Financieros (*)	688	681	1.478	1.716	1.662	2.215
Tasa de variación sobre 1993		(1%)	115%	149%	142%	222%

(*) Incluye Activados

Provisiones y Amortizaciones

El rápido crecimiento de las amortizaciones es debido a las fuertes inversiones de este ejercicio y a la política seguida por nuestro Grupo de aprovechar al máximo las ventajas fiscales de las dotaciones.

El total de las amortizaciones en este ejercicio asciende a 2.544 millones de pesetas con un incremento de 19,25% (410 millones de pesetas).

Como indicábamos al inicio de la situación financiera, durante 1998 se han dotado provisiones por importe de 687 millones de pesetas, dotaciones que cubren sobradamente cualquier posible contingencia futura.

Balance de Situación

Las principales magnitudes del Balance de Situación y las variaciones más significativas habidas a lo largo del ejercicio 1998 en las mismas han sido las siguientes:

Extracto del Balance de Situación

(en Millones de Pesetas)	1994	1995	1996	1997	1998	Totales
Inmovilizado Inmaterial	1.049	1.488	1.471	1.158	1.452	0,9%
Inmovilizado Material Neto	53.892	70.758	75.132	86.319	107.608	63,4%
Inmovilizado Financiero	13.752	7.007	6.605	8.664	8.975	5,3%
Gts. Distribuir Var. Ejerc.	437	432	426	312	223	0,1%
Total Inmovilizado	69.130	79.685	83.634	96.453	118.258	69,7%
Tesorería Inv. Financieras.	5.147	2.063	2.775	3.120	2.777	1,6%
Existencias	13.789	14.266	20.128	25.147	31.585	18,6%
Deudores	5.035	6.783	5.702	10.297	17.102	10,1%
Otro Circulante	221	60	94	56	13	0,0%
Total Circulante	24.192	23.172	28.699	38.620	51.477	30,3%
Activo / Pasivo	93.322	102.857	112.333	135.073	169.735	100,0%
Capital	11.237	11.237	11.237	11.799	12.389	7,3%
Reservas	54.572	56.495	58.421	59.865	61.407	36,2%
Resultados	4.219	4.614	4.713	5.000	6.008	3,5%
Res. Minoritarios	29	(9)				
Dividendo	(1.146)	(1.191)	(1.236)	(1.298)	(1.487)	(0,9%)
Fondos Propios	69.091	71.146	73.135	75.366	78.317	46,1%
Socios Externos	652	342	705	805	2.784	1,6%
Provis. Riesgos, Gtos. y Otros	2.228	2.108	3.929	4.120	4.900	2,9%
Acreedores Largo	4.471	14.373	19.360	31.297	46.910	2,76%
Acreedores Corto	16.880	14.888	15.204	23.485	36.824	21,7%
Total Exigible	24.231	31.711	39.198	59.707	91.418	53,9%

Inversiones en Inmovilizado Material y Existencias

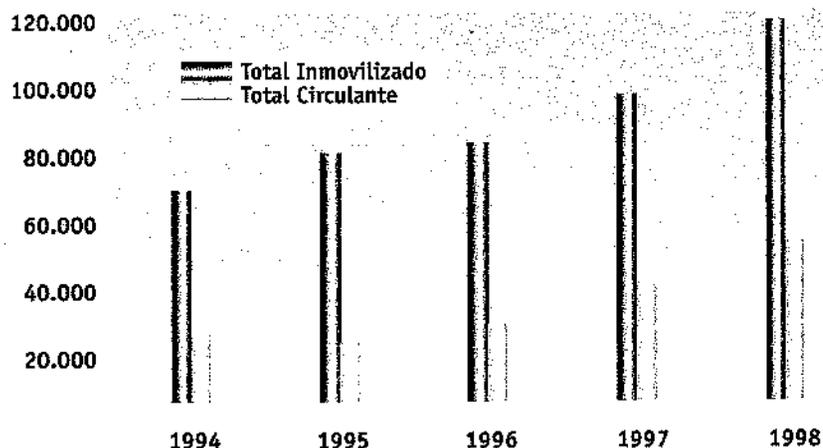
Las obras de construcción de Viviendas de Protección Oficial en régimen de arrendamiento en Madrid (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón) y en San Sebastián (Benta Berri) han supuesto una inversión en 1998 de 2.031 millones de pesetas.

En el área de centros comerciales cabe destacar la adquisición del Centro Comercial de La Moraleja por un importe de 8.424 millones de pesetas y la puesta en marcha del Centro Comercial Artea por un importe invertido en 1998 de 1.450 millones de pesetas. La adición más significativa se ha producido, no obstante, con la adquisición del solar e inicio de las obras para el centro comercial La Maquinista, por un importe de 10.792 millones de pesetas.

En el epígrafe de existencias, las delegaciones han promovido la adquisición de lotes de parcelas en distintas zonas geográficas como Barcelona, Málaga, Oviedo, Ciudad Real, Valencia, Palma de Mallorca, Cádiz, Valladolid y Madrid por importe de 9.487 millones de pesetas.

Deudores

La Hacienda Pública es uno de los principales deudores del Grupo, con 5.776 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 la deuda al cierre del ejercicio asciende a 9.949 millones, y recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas y aún no entregadas por no haber finalizado la obra de promociones como Santa Ana en Valladolid, Parque Manzanares y Entreparkes en Madrid, y San Cugat en Barcelona.

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

Incremento de los Fondos Propios

Los recursos propios del Grupo al 31 de diciembre de 1998 se han incrementado en un 3,9% frente a los de 1997 (2.951 millones de pesetas) y ascienden a 78.317 millones de pesetas, antes de la distribución de Resultados que se acuerde en la Junta General de Accionistas. El dividendo repartido con cargo al resultado de 1997 supuso una salida de fondos por importe total de 2.855 millones de pesetas.

Resto Pasivo a Corto y Largo Plazo

La financiación de terceros se ha incrementado durante el ejercicio 1998 en 31.711 millones de pesetas, de los que 15.613 millones de pesetas corresponden a acreedores a largo plazo, 13.339 millones a acreedores a corto plazo y 2.759 millones a provisiones del largo plazo y socios externos.

De entre los acreedores a largo plazo cabe destacar la disminución por la amortización de la emisión de obligaciones de 3.000 millones, y el incremento de las deudas con entidades de crédito por importe de 21.928 millones de pesetas, así como un incremento de 726 millones de pesetas a pagar a la Administración Pública en el largo plazo por el impuesto diferido surgido de la nueva Ley del Impuesto según se ha comentado en el apartado de la Cuenta de Resultados.



Dentro de los acreedores a corto plazo destacar el incremento del endeudamiento bancario en 4.100 millones de pesetas el recurso al endeudamiento con terceros acreedores en 9.893 millones de pesetas.

Estructura de Financiación

El Grupo Metrovacesa está creciendo a un ritmo muy superior al de años anteriores, advirtiéndose algunos cambios significativos en la estructura de su balance, que afectan especialmente a las fuentes de financiación.

Tradicionalmente Metrovacesa mantenía una estructura en la que los Fondos Propios representaban cifras en torno al 80% respecto al total del pasivo, mientras que el exigible se mantenía en un entorno del 20%. Los recursos tomados en el mercado bancario han ido ganando peso en el total, cedido en su mayor parte por los recursos propios, que crecen pero a una tasa muy inferior. Hay que tener en cuenta que la política de retribución al accionista ha sido, en los últimos ejercicios, creciente. Se ha cambiado en esta compañía la forma de financiar toda inversión de nuevos inmuebles con excedentes de tesorería ya que ello ralentizaría el crecimiento y objetivos del Grupo.

El ejercicio 1998 nos presenta una estructura en la que los Fondos Propios suponen un 46% del total del pasivo, y el exigible el 54%. A pesar del cambio de tendencia en la estructura patrimonial, nuestro balance sigue teniendo una estructura muy sólida.

Estructura de Financiación

<i>(en Millones de Pesetas)</i>	1994	%	1995	%	1996	%	1997	%	1998	%
Fondos Propios	69.091	74,00	71.146	69,20	73.135	65,10	75.366	55,80	78.317	46,14
Recursos Ajenos a Largo	7.351	7,90	16.823	16,40	23.994	21,40	36.222	26,80	54.594	32,16
Recursos Permanentes	76.442	81,90	87.969	85,50	97.129	86,50	111.588	82,60	132.911	78,30
Recursos Ajenos a Corto	16.880	18,10	14.888	14,50	15.204	13,50	23.485	17,40	36.824	21,70
Total Pasivo	93.322	100,00	102.857	100,00	112.333	100,00	135.073	100,00	169.735	100,00

Endeudamiento Financiero

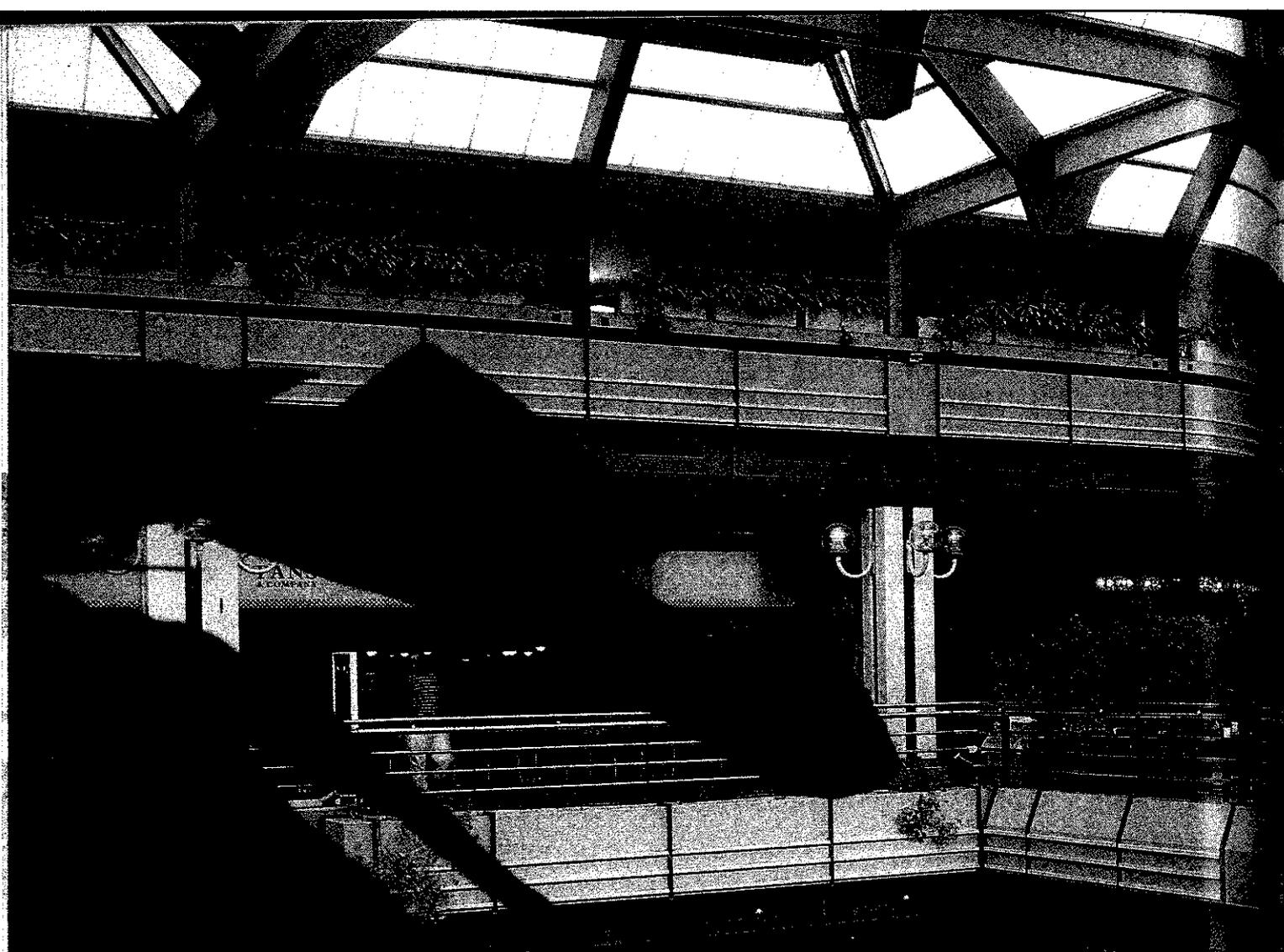
<i>(en Millones de Pesetas)</i>	1996	1997	1998
Endeudamiento Bancario	12.120	24.955	42.912
Créditos Personales	9.323	22.615	31.183
Préstamos Hipotecarios	2.797	596	10.337
Préstamos Hipotecarios Subrogables	0	1.744	1.392
Leasings	687	299	171
Deudas por Leasing	687	299	171
Empréstitos y Pagarés	3.000	3.000	0
Emisión Obligaciones	3.000	3.000	0
Total Endeudamiento a Largo	15.807	28.254	43.083
Endeudamiento Bancario	2.396	4.668	8.967
Créditos Personales	2.396	4.668	8.967
Préstamos Hipotecarios	0	0	
Préstamos Hipotecarios Subrogables	0	0	
Leasings	134	245	46
Empréstitos y Pagarés	0	0	0
Emisión Obligaciones	0	0	0
Total Endeudamiento a Corto	2.530	4.913	9.013
Total Endeudamiento	18.337	33.167	52.096

En el ejercicio 1998 el Grupo Metrovacesa ha incrementado su endeudamiento financiero en 18.929 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%. A 31 de diciembre de 1998 el Grupo Metrovacesa tenía autorizadas líneas de crédito a largo y corto plazo por un importe total de 78.478 millones de pesetas, de los que se hallaban dispuestos sólo 52.096 millones, lo que supone un grado de disposición del 66,4%.

De los 52.096 millones de endeudamiento financiero existente al 31 de diciembre, 43.083 millones de pesetas, es decir, el 82,7% de la cifra total, era endeudamiento a largo plazo.

Las inversiones netas efectuadas en inmovilizado y existencias en el último ejercicio ascendieron a 30.238 millones de pesetas, de los que el 65% corresponde a inmovilizado y el resto a existencias. Este volumen de inversión supera en 56 puntos porcentuales al nivel de inversión alcanzado en el ejercicio anterior.

De estas inversiones, el 31% fueron financiadas con el cash-flow generado durante el ejercicio y el resto con endeudamiento financiero (63%) y otros recursos de terceros (6%), según puede apreciarse en la información siguiente:

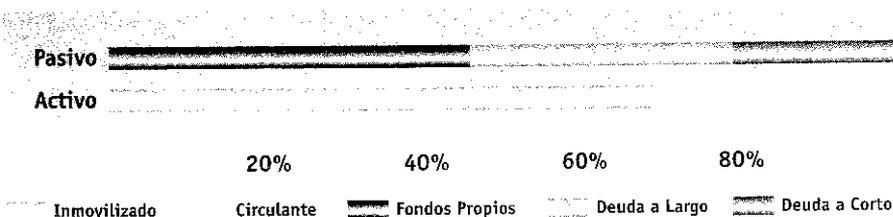


Inversiones en Inmovilizado y Existencias

<i>(en Millones de Pesetas)</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>Variación</i>
Inversiones				
Inversiones Brutas en Inmovilizado	10.537	17.977	29.014	61,40%
Desinversiones	4.767	3.579	5.214	45,68%
Inversiones Netas en Inmovilizado	5.770	14.398	23.800	65,30%
Inversiones Netas en Existencias	5.861	5.019	6.438	28,30%
Total Inversiones Netas	11.631	19.417	30.238	55,73%
Origen de Fondos				
Cash-flow Generado	7.153	7.720	9.239	19,61%
Endeudamiento Financiero	1.881	14.830	18.928	27,63%
Resto Recursos Ajenos	2.597	(3.133)	2.071	n. s.
Total Orígenes	11.631	19.417	30.238	55,73%



Estructura del Balance



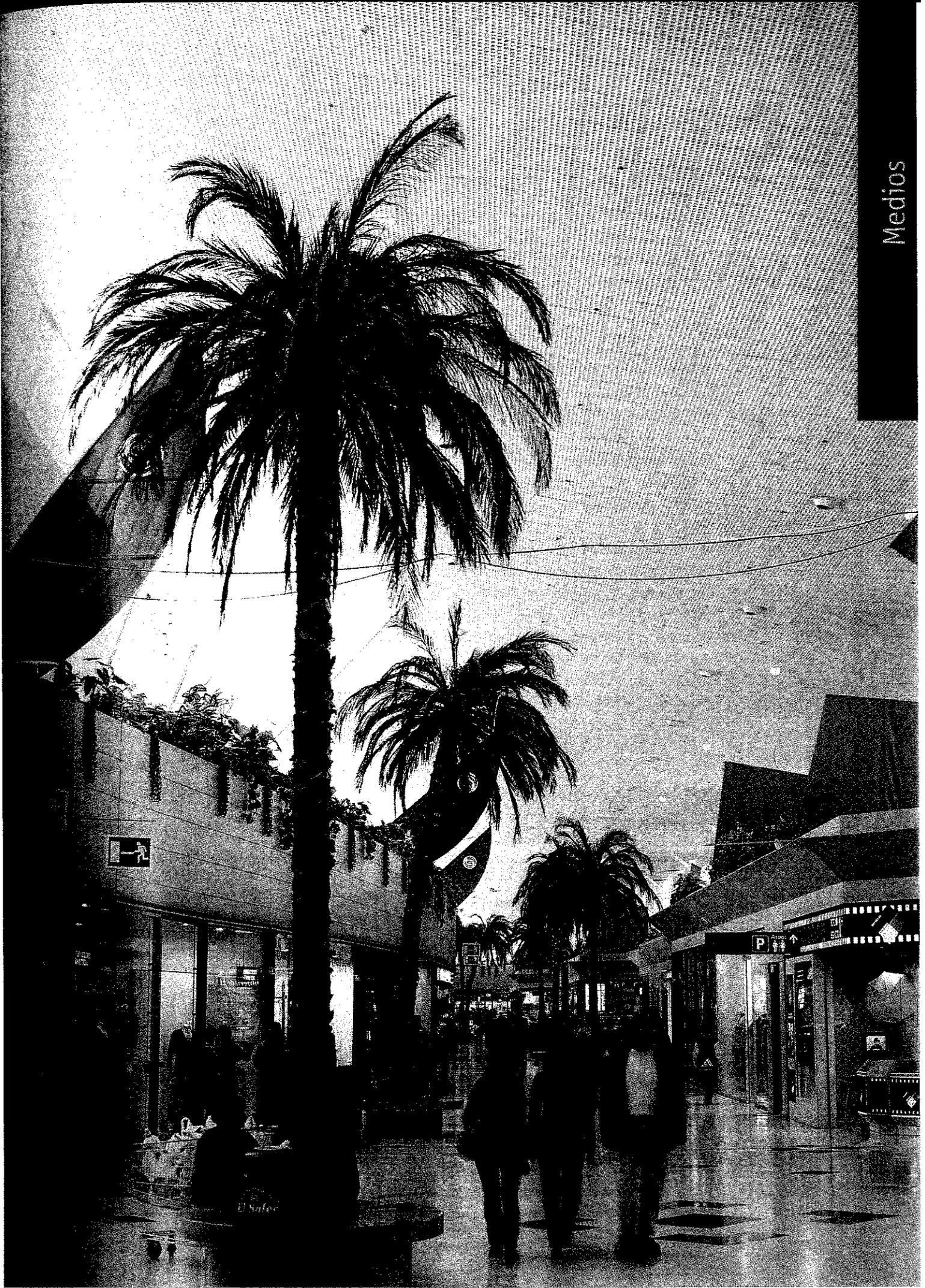
Operación de Cobertura de Riesgo

Con el objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante el ejercicio 1997 se contrataron 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)	1998	1999	2000	2001
A 4 años	21.200	23.400	23.600	12.400
A 1 Año	6.400	—	—	—
Total	27.600	23.400	23.600	12.400

Los tipos de interés fijos oscilan entre 4,8% y el 5,28%.



Organización del Grupo

Estructura Organizativa

La estrategia y gestión del Grupo Metrovacesa es abordada de forma corporativa por los órganos de dirección, encargados de marcar las líneas de actuación y de establecer la adecuada coordinación entre las distintas áreas que configuran el Grupo.

Existen cuatro **áreas inmobiliarias de negocio**, que responden a las actividades propias de alquiler y venta de productos. **Patrimonio** gestiona el alquiler de oficinas, parques empresariales y viviendas. **Centros Comerciales** se encarga de la gestión de los centros actualmente en marcha y de la promoción de los nuevos proyectos. En **Diversificación** se enmarca la gestión de hoteles, aparcamientos, residencias para la tercera edad y naves industriales. Por último, **Promoción para la Venta**, aborda la localización de suelos sobre los que desarrollar los proyectos de vivienda, así como la gestión y comercialización de dichos productos. En torno a estas áreas, las delegaciones nucleas sus actividades de negocio.

Por otra parte, las **áreas corporativas centralizadas**, que ofrecen sus servicios al conjunto de áreas de negocio y delegaciones, también son cuatro. **Secretaría General**, que agrupa los servicios jurídicos y los medios —recursos humanos, organización e informática—; **Marketing**, área que coordina las actuaciones en materia de imagen y comunicación externa, y colabora en la comercialización y promoción de los productos; **Obras**, responsable de la supervisión de las obras de los proyectos en marcha, y, por último, el área **Financiera**, que engloba y proporciona los servicios financieros, administrativos y de gestión del circulante, así como las relaciones institucionales con analistas, inversores y accionistas.

Implementación

En el ejercicio 1998 se ha consolidado definitivamente la estructura de delegaciones, de forma que el Grupo tiene oficinas propias en Barcelona, Valencia, Sevilla, Valladolid, Vigo, Bilbao y Lisboa. Con dicha estructura se pretende cubrir de forma integral las actividades de negocio a lo largo de toda la Península, resultando un mejor servicio para nuestros clientes.

Por otra parte, y dentro del compromiso con las políticas de calidad que tiene el Grupo, se ha potenciado la homogeneización de los procedimientos internos de negocio, de cara a conseguir sinergias organizativas que redunden en beneficio de todos aquellos agentes con los que mantenemos relaciones.

Recursos Humanos

La creciente vocación de servicio que acompaña a la actividad inmobiliaria así como una demanda más acusada de información provocada por los adelantos tecnológicos acrecienta la importancia de las personas que forman parte de nuestro Grupo. En la medida en que consiguen aportar mayor valor añadido a su trabajo, tanto mejor es la respuesta ofrecida a nuestros clientes.

Características de la plantilla

La plantilla media del Grupo se sitúa al cierre de 1998 en 200 personas, lo que supone un incremento del 5,2 % respecto al ejercicio anterior. Del total de la plantilla, el 75 % pertenece a la sociedad matriz y el resto a las sociedades que consolidan en el Grupo.

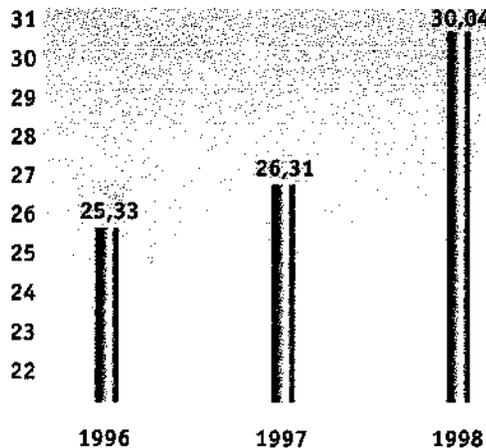
Por grupos de edad, el tramo más numeroso es el de las personas que tienen entre 31 y 40 años (46,5%), seguido por el tramo de edades entre 41 y 55 años

(26,5%). Las personas cuya edad no sobrepasa los 30 años suponen el 16% y un 11% de la plantilla supera los 55 años. La edad media es de 38,8 años. En distribución por sexo, las mujeres representan un 30 % de la plantilla. La productividad por empleado ha avanzado gradualmente en los últimos años:

Productividad de la Plantilla

Beneficio Neto por empleado

Millones de Pesetas



Formación

Casi un 47 % de la plantilla posee titulación universitaria. Ello no es óbice para impulsar de forma decidida las acciones de formación, encaminadas a potenciar las capacidades individuales en consonancia con el desarrollo personal. Las horas medias de formación por empleado han ascendido a 17;1. Los contenidos se han centrado básicamente tanto en las prácticas de negocio como en el conocimiento de aplicativos informáticos e idiomas. Por otra parte, se ha colaborado con diversas entidades en la impartición de cursos postgrado y seminarios.

Gestión de personal

Dos aspectos merecen destacarse en este campo: la especial relevancia alcanzada por los programas de promoción interna a puestos de mayor responsabilidad, que persiguen una adecuada cobertura de los puestos acompañada por un desarrollo personal y profesional. Y en segundo lugar, la aplicación de políticas retributivas que han posibilitado la participación de los empleados en el capital de la compañía, mediante un plan de compra de acciones ligado a la remuneración.

Informática

Durante el ejercicio 1998 el grueso de las actuaciones en el campo informático ha venido marcado por la adaptación de los sistemas a la introducción del euro como moneda única europea, así como por la revisión de procesos para evitar cualquier tipo de incidencia con respecto al efecto 2000. Ambas cuestiones han demandado un tratamiento específico que permite una respuesta ajustada a los requerimientos. Del mismo modo, y como respuesta a la importancia adquirida por Internet en el mundo empresarial, el Grupo Metrovacesa ha apostado por este camino en una doble vertiente: apertura de web propio en la red, y participación con sus productos inmobiliarios en mercados virtuales promovidos por distintas entidades.

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

Informe de Auditores

Informe de Gestión

Balance y Cuenta de Resultados

Memoria Anual del Ejercicio 1998

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

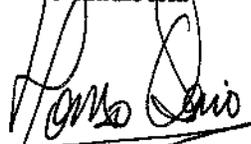
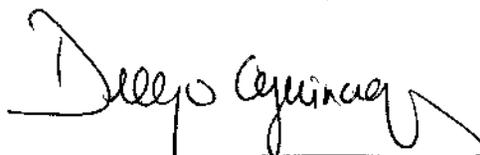
A los Accionistas de
METROVACESA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO METROVACESA (formado por Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1998, 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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 27 de marzo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 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 1998 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 Cia., 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 1998 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 1998. 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 Aguiraga Churruca**

25 de marzo de 1999

INFORME DE GESTION DEL GRUPO METROVACESA

Actividad Desarrollada en el Ejercicio

El beneficio antes de impuestos atribuible alcanzó la cifra de 8.669.538 miles de pesetas, lo que supone un incremento del 23,2% respecto a los 7.038.012 miles de pesetas del ejercicio 1997. En la misma línea crece el beneficio neto atribuible, que se sitúa en los 6.008.391 miles de pesetas, con un crecimiento del 20,2%.

Cabe destacar además el crecimiento experimentado por el cash flow, que coloca al Grupo Metrovacesa como el mayor grupo inmobiliario por recursos generados, ya que, incluidas provisiones, durante el ejercicio 1998 se originan 9.239.522 miles de pesetas, con un crecimiento respecto al ejercicio precedente del 19,7%.

El volumen de ingresos inmobiliarios alcanzado durante el ejercicio 1998 asciende a 31.311.245 miles de pesetas, de los cuales 10.430.892 miles de pesetas corresponden a alquileres y el resto a ventas y prestaciones de servicios. Los ingresos por alquileres han crecido respecto del ejercicio precedente en un 22,2% y cubren en un 133,0% la totalidad de los gastos del Grupo, lo que muestra la vocación esencialmente patrimonialista que define al Grupo.

El resultado que procede del negocio puramente de alquileres, se ha visto reforzado con la puesta en explotación de nuevas superficies, tales como el centro comercial La Moraleja, adquirido en julio de 1998, o los centros Artea y Fontes Picoas, inaugurados en abril y noviembre de 1998, respectivamente. También se ha adquirido un suelo e iniciado las obras en Barcelona para realizar otro centro comercial, denominado La Maquinista.

En cuanto a oficinas, se han iniciado las obras de un parque empresarial en el Campo de las Naciones, Madrid y de un edificio de oficinas en Barcelona, cuya entrada en explotación será para el año 2000.

Respecto a otros productos, se ha iniciado en diciembre de 1998 la explotación de las viviendas en régimen de protección oficial situadas en San Sebastián, Benta Berri y en marzo de 1999 se iniciará la de las viviendas en Madrid, Valdebernardo. Asimismo, se ha continuado con las obras de viviendas, también en régimen de protección oficial en Alcorcón y Pavones, ambas en Madrid, con los trabajos de rehabilitación del Edificio España, en Madrid, con las obras para un hotel y una residencia de tercera edad en Valencia, se ha inaugurado un aparcamiento de rotación en la calle Díaz Portier en Madrid, etc. todo ello reflejo del dinamismo que el Grupo Metrovacesa despliega y que garantiza su rentabilidad futura.

También durante este ejercicio se pone de manifiesto la relevancia que va tomando el negocio de promoción y venta, básicamente de vivienda residencial, creciendo las ventas en un 64,9% hasta alcanzar la cifra de 20.191.252 miles de pesetas. A esto hay que añadir la actividad comercial realizada, que aún no tiene reflejo contable, pero que supone que al cierre de 1998 haya ventas comprometidas por importe de 26.844.000 miles de pesetas.

A fin de fortalecer tanto el negocio de alquiler como el de promoción, aunque especialmente este último, durante el ejercicio 1998 se han creado delegaciones del Grupo en diferentes localidades, abriéndose así sucursales en el Norte, Castilla y León, Andalucía, Levante y Galicia, que junto a las ya operativas de Centro, Cataluña y Portugal, constituyen una red que permite al Grupo afrontar el futuro de forma más operativa.

Gracias a este esfuerzo diversificador geográfico, la reserva de suelo destinada a promoción alcanza los 600.000 m² sobre rasante aproximadamente, y permitirá al Grupo, aprovechando el buen momento que atraviesa el sector en estos momentos, situarse ventajosamente.

Perspectivas Futuras

El ejercicio 99 se presenta bastante favorable para el Grupo Metrovacesa, ya que en él se unen dos situaciones positivas, la de la economía en general, que si bien algo se ha ralentizado por las crisis asiática y sudamericana, permanece fuerte de cara al futuro, y la buena marcha del sector inmobiliario, que está desplegando una actividad extraordinaria, muy superior a la del pasado, reflejada tanto en el nivel de demanda de vivienda, como en la presencia de inversores extranjeros, especialmente interesados en la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales.

Esto será especialmente positivo para nosotros debido a la posición de liderazgo que ostentamos en el negocio de alquileres, especialmente en los dos productos indicados. El incremento en los precios iniciado en el año 1997 y que ha continuado durante el ejercicio 1998, se espera se mantenga para el próximo año. Además, la tendencia a la baja en los niveles de desocupación, si bien al Grupo Metrovacesa no le afecta dado que ya estamos en niveles mínimos, sí permitirá que estos niveles se mantengan de cara al próximo ejercicio.

En la actividad de ventas se irá consolidando el esfuerzo realizado para lanzar el área de promoción y veremos como la cifra de negocios tendrá incrementos significativos procedentes de esta área, generándose así beneficios recurrentes que suplen de forma clara los procedentes de la rotación de inmuebles antiguos, aunque esta rotación no desaparecerá de nuestra estrategia, ya que permite que nuestro patrimonio en alquiler esté permanentemente en renovación.

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 M^a Churruga para sistemas de seguridad, alumbrado, instalaciones eléctricas, etc...), centros comerciales con contadores de visitantes que discriminan por personas y no por bultos, y aparcamientos con sistemas automáticos de control de acceso a los mismos, 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 1998 tuvo lugar el 23 de marzo de 1999.

En dicho Consejo se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

Además, entre la fecha de cierre y la de formulación de las Cuentas Anuales, ha ocurrido el siguiente hecho:

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del día 28 de enero de 1999, acordó redenominar el capital social en euros, fijándose el nominal de las acciones en 1,5€. De conformidad con el artículo 28 de la Ley 46/1998 de 17 de diciembre, a fin de ajustar al céntimo de euro más próximo el valor nominal de las acciones, se reduce el capital social mediante la creación de una reserva indisponible por el importe de 20.862.244 pesetas.

El Grupo Metrovacesa posee únicamente autocartera de 31.485 acciones, adquiridas en Bolsa, por un coste de 100.659 miles de pesetas, lo que representa 0,063% del capital social.

**Metrovacesa, S. A. y Sociedades
Dependientes (Grupo Metrovacesa)
Balances de Situación a 31 de diciembre
de 1998 y 1997**

(En Miles de Ptas. y Euros) Notas 1 a 4

Activo	Pesetas		Euros	
	1998	1997	1998	1997
Inmovilizado	118.034.664	96.140.936	709.403	577.819
Gastos de Establecimiento (Nota 6)	653.441	425.265	3.927	2.556
Inmovilizaciones Inmateriales (Nota 7)	798.340	732.790	4.798	4.404
Inmovilizaciones Materiales (Nota 8)	107.607.476	86.318.781	646.734	518.786
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	97.403.473	77.341.538	585.407	464.832
Otras Instalaciones y Mobiliario	829.615	453.832	4.986	2.728
Inmovilizado Material en Curso	20.814.544	17.225.992	125.098	103.530
Otro Inmovilizado	312.696	485.596	1.879	2.918
Amortizaciones y Provisiones	(11.752.852)	(9.188.177)	(70.636)	(55.222)
 Inmovilizaciones Financieras (Nota 9)	 8.975.407	 8.664.100	 53.943	 52.072
Participaciones Puestas en Equivalencia	7.188.723	2.803.567	43.205	16.850
Cartera de Valores a Largo Plazo	369.190	4.388.640	2.219	26.376
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.432.942	1.482.783	8.612	8.912
Provisiones	(15.448)	(10.890)	(93)	(65)
 Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios (Nota 10)	 223.125	 311.721	 1.341	 1.873
 Activo circulante	 51.477.245	 38.619.946	 309.384	 232.111
Existencias (Nota 11)	31.585.443	25.146.916	189.832	151.136
Deudores	17.102.354	10.297.160	102.787	61.887
Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (Nota 12)	9.948.510	4.899.940	59.792	29.449
Arrendatarios	590.916	506.688	3.551	3.045
Deudores Varios	1.768.414	1.857.195	10.628	11.162
Administraciones Públicas (Nota 17)	5.776.331	3.874.645	34.716	23.287
Provisiones	(981.817)	(841.308)	(5.901)	(5.056)
Inversiones Financieras Temporales	1.032.398	2.132.640	6.205	12.817
Tesorería	1.744.187	986.897	10.483	5.931
Ajustes por Periodificación	12.863	56.333	77	339
Total Activo	169.735.034	135.072.603	1.020.128	811.803

<i>Pasivo</i>	<i>Pesetas</i>		<i>Euros</i>	
	<i>1998</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1997</i>
Fondos Propios (Nota 13)	78.317.202	75.366.445	470.696	452.961
Capital Suscrito	12.388.506	11.798.577	74.456	70.911
Prima de Emisión	32.557.449	33.147.378	195.674	199.220
Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509	6.530	6.530
Reserva Legal	2.359.715	2.247.348	14.182	13.507
Otras Reservas de la Sociedad Dominante	21.846.851	20.897.223	131.302	125.595
Reservas de Sociedades por Integración				
Global o Proporcional	3.021.901	2.060.162	18.162	12.382
Reservas de Sociedades Puestas				
en Equivalencia	252.095	145.328	1.515	873
Diferencias de Conversión	282.406	281.511	1.697	1.692
Beneficios Atribuibles				
a la Sociedad Dominante	6.008.391	5.000.252	36.111	30.052
Dividendo a Cuenta Entregado	(1.486.621)	(1.297.843)	(8.935)	(7.800)
Socios Externos (Nota 14)	2.784.309	805.380	16.734	4.840
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	132.519	181.138	796	1.089
Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 15)	4.766.384	3.937.561	28.647	23.665
Acreedores a Largo Plazo (Nota 16)	46.910.181	31.297.031	281.936	188.099
Emisión de Obligaciones	0	3.000.000	0	18.030
Deudas con Entidades de Crédito	43.082.599	25.254.228	258.932	151.781
Otros Acreedores	1.578.663	1.520.356	9.488	9.138
Impuesto Diferido (Nota 17)	2.248.919	1.522.447	13.516	9.150
Acreedores a Corto Plazo	36.824.439	23.485.048	221.319	141.148
Emisión Obligaciones y				
otros Valores Negociables	803	803	5	5
Deudas con Entidades				
de Crédito (Nota 16)	9.013.486	4.913.193	54.172	29.529
Empresas Puestas en Equivalencia	55.098	86.249	331	518
Acreedores Comerciales	23.155.027	13.261.762	139.165	79.705
Anticipos Recibidos	5.684.376	4.332.347	34.164	26.038
Deudas por Compras y				
Prestaciones de Servicios	17.257.086	7.726.138	103.717	46.435
Deudas por Efectos a Pagar	213.565	1.203.277	1.284	7.232
Administraciones Públicas (Nota 17)	1.590.698	1.599.190	9.560	9.611
Otros Acreedores (Nota 16)	3.046.756	3.641.047	18.311	21.883
Ajustes por Periodificación	(37.429)	(17.196)	(225)	(103)
Total Pasivo	169.735.034	135.072.603	1.020.128	811.803

AS 1 A 24 DESCRITAS EN LA MEMORIA FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 1998

**Metrovacesa, S. A. y Sociedades
Dependientes (Grupo Metrovacesa)
Cuentas de Pérdidas y Ganancias
de los Ejercicios Terminados el 31
de diciembre de 1998 y 1997**

(En Miles de Ptas. y Euros) Notas 1 a 4

<i>Debe</i>	<i>Pesetas</i>		<i>Euros</i>	
	<i>1998</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1997</i>
Gastos				
Reducción de Promociones en Curso				
e Inmuebles terminados	15.978.062	5.325.180	96.030	32.005
Aprovisionamientos	27.474.308	28.120.721	165.124	169.009
Compras de Solares (Nota 11)	9.487.640	4.345.121	57.022	26.115
Compras y Consumos				
de Inmuebles Construidos	0	8.449.784	0	50.784
Obras y Servicios Realizados por Terceros	17.986.668	15.325.816	108.102	92.110
Transferencia de Inmovilizado				
a Existencias (Nota 8)	4.136.896	1.724.355	24.863	10.364
Gastos de Personal (Nota 20)	1.314.674	1.200.094	7.901	7.213
Dotación Amortización Inmovilizado	2.544.415	2.133.630	15.292	12.823
Amortización Gastos Primer				
Establecimiento (Nota 6)	267.896	132.230	1.610	795
Amortización Inmovilizado				
Material e Inmaterial (Notas 7 y 8)	2.129.764	1.826.552	12.800	10.978
Amortización Otros Gastos				
Amortizables (Nota 10)	146.755	174.848	882	1.051
Variación Provisiones de Tráfico	313.676	213.710	1.885	1.284
Otros Gastos de Explotación	3.409.193	2.860.468	20.490	17.192
Servicios Exteriores	2.949.191	2.448.394	17.725	14.715
Tributos	460.002	412.074	2.765	2.477
Beneficios de Explotación	8.288.644	6.124.171	49.816	36.807
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	97.843	154.205	588	927
Gastos Financieros y Asimilados	2.215.447	1.662.111	13.315	9.989
Dotación a las Provisiones				
de Inversiones Financieras (Nota 9)	4.558	0	27	0
Participación en Pérdidas de Sociedades				
Puestas en Equivalencia	38.997	25.843	234	155
Resultados Financieros Positivos	0	0	0	0
Beneficios de Actividades Ordinarias	6.815.325	4.743.317	40.961	28.508
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	3.366	28.667	20	172
Variación de las Provisiones				
del Inmovilizado Material e Inmaterial	0	413.750	0	2.487
Variación de las Provisiones				
para Riesgos y Gastos (Nota 15)	368.482	(41.399)	2.215	(249)
Gastos Extraordinarios	77.546	60.061	466	361
Resultados Extraordinarios Positivos	2.206.095	2.333.971	13.259	14.027
Beneficio antes de Impuestos	9.021.419	7.077.288	54.220	42.535
Impuesto sobre Beneficios (Nota 17)	2.661.148	2.037.760	15.994	12.247
Resultado Atribuido a Socios Externos (Nota 14)	(351.881)	(39.276)	(2.115)	(236)
Resultado del Ejercicio	6.008.391	5.000.252	36.111	30.052

<i>Haber</i>	<i>Pesetas</i>		<i>Euros</i>	
	<i>1998</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1997</i>
Ingresos				
Importe Neto de la Cifra de Negocios (Nota 19)	28.698.763	18.769.153	172.483	112.805
Venta de Inmuebles	17.578.770	9.616.119	105.651	57.794
Ingresos por Alquileres	10.430.892	8.537.691	62.691	51.313
Prestaciones de Servicios	689.101	615.343	4.142	3.698
Aumento de Promociones en Curso e Inmuebles Terminados (Nota 11)	22.353.923	10.159.080	134.350	61.057
Trabajos Realizados por la Empresa para Inmovilizado (Nota 8)	6.987.094	16.591.772	41.993	99.719
Existencias Incorporadas al Inmovilizado (Nota 8)	3.709.166	921.176	22.293	5.536
Otros Ingresos de Explotación	1.710.922	1.261.148	10.283	7.580
	63.459.868	47.702.329	381.401	286.697
Ingresos Participaciones en Capital	18.050	16	108	0
Beneficios Inversiones Financieras Temporales.	22.606	7.852	136	47
Otros Ingresos Financieros.	53.444	272.246	321	1.636
Participaciones en Beneficios de Sociedades Puestas en Equivalencia	789.426	181.191	4.745	1.089
Resultados Financieros Negativos.	1.473.319	1.380.854	8.855	8.299
Beneficios Procedentes del Inmovilizado (Nota 19)	2.343.730	2.654.942	14.086	15.957
Ingresos Extraordinarios.	311.759	140.108	1.874	842
	2.655.489	2.795.050	15.960	16.799
Resultados Extraordinarios Negativos.	0	0	0	0

LAS NOTAS 1 A 24 DESCRITAS EN LA MEMORIA FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 1998

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes Grupo Metrovacesa Memoria correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de diciembre de 1998

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

Metrovacesa, S.A., se constituyó bajo la denominación de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. mediante escritura otorgada el 26 de marzo de 1935. Con fecha 1 de agosto de 1989 se formalizó la absorción por parte de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. de la Compañía Urbanizadora Metropolitana, S.A. e Inmobiliaria Vasco Central, S.A., cambiando simultáneamente la denominación social por la de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. La Junta General de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 1998 acordó cambiar la denominación de la Compañía por la de METROVACESA, S.A., habiéndose inscrito en el Registro Mercantil dicho cambio de denominación.

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

- 1º. 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.
- 2º. La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- 3º. 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		Coste a 31/12/98 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			Directa	Indirecta			
Grupo o multigrupo							
Centros comerciales:							
Centros Comerciales							
Metropolitanos, S.A. (Ccm) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	9.999	Metrovacesa/Euesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	98,92%	98,92%	460.050	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	100%	100%	49.235	Metrovacesa/Euesa	—
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	90,00%	100%	195.883	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
Metrop. Prop. De Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1)	Madrid	C. Comercial	99,99%	100%	10.791.475	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	0,00%	51,00%	2.550.000	Metroprice	—
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	5.100.000	Mvc/Metroprice/ Euesa	PriceWaterhouseCoopers
Construcción y venta:							
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	75,00%	75.000	Metrovacesa/Pegesa	—
East Building, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	0,00%	100%	573.851	Metrovacesa/ MVC de Viviendas	—
Fonfr 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	50,00%	993.026	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'Ávila, 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
Metrovacesa de Viviendas, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	5.115.023	Metrovacesa	Arthur Andersen
Metrovacesa Residencial, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75,00%	75,00%	750.016	Metrovacesa	Attest
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	50,00%	1.414.227	MVC de Viviendas	Attest
Naves industriales:							
Metrofisa, S.A. (2)	Madrid	Alquiler Industrial	50,00%	50,00%	225.000	Metrovacesa	—
Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegesa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50,00%	50,00%	1.087.524	Metrovacesa	BDO Audiberiz
Aparcamientos:							
Metropark Aparcamientos, S.A. (Metropark) (1)	Valencia	Aparcamientos	70,00%	55,00%	357.500	Metrovacesa	Attest
Metrovacesa 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.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación		Coste a 31/12/98 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			Directa	Indirecta			
Otras:							
Explotaciones Urbanas							
Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelería	100%	100%	87.291	Metrovacesa/Ccm	—
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	39.000	Euesa/Ccm	—
Metropolitana de Inmuebles							
y Servicios, S.A. (Metroservice) (1)	Madrid	Gestión Inmuebles	99,98%	100%	9.999	Metrovacesa/Euesa	BDO Audiberia
Asociadas							
Construcción y venta:							
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	75.000	Metrovacesa	Attest
BBV Urdanibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	273.187	Metrovacesa	Attest
Imócris, Sociedade.							
Inmobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34,00%	34,00%	555.112	Metrovacesa	Peat Marwick
Feranum, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	150.349	Metrovacesa	—
Valdeivivar, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	45,00%	45,00%	367.400	Metrovacesa	—
Residencial							
O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	200.000	Metrovacesa	Attest
Tricéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30,00%	30,00%	450.000	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Promociones Residencia							
les Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30,00%	30,00%	420.000	Metrovacesa	Arthur Andersen
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20,00%	20,00%	50.000	Metrovacesa	—
El Encinar							
Metropolitano, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	14,17%	28,34%	3.054.795	Metrovacesa	—
Naves industriales:							
Nuevos Espacios							
Industriales, S.A. (Neisa) (3)	Madrid	Suelo Industrial	25,00%	25,00%	745.691	Metrovacesa	—
P.A.E. Neinca Uno, S.A. (3)	Madrid	Suelo Industrial	30,00%	30,00%	157.375	Metrovacesa	—
No consolidadas							
Adyal-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelería	8,00%	8,00%	24.957	Metrovacesa	—
Metroces, S.A.	Madrid	3ª Edad	15,00%	15,00%	4.625	Metrovacesa	—
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	0,00%	16,66%	5.010	MVC de Viviendas	—
Promocés, S.L.	Madrid	3ª Edad	18,18%	18,18%	119.000	Metrovacesa	—
Regus Business Center, S.A.	Madrid	Prest. Servicios	20,00%	20,00%	500	Metrovacesa	—
Total					40.629.989		

(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.

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 El Encinar Metropolitano, S.A., incorporada en este ejercicio al perímetro de consolidación, 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 1998.

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	4.234.260
Resultados de Ejercicios Anteriores	4.314
Total	4.238.574
Distribución	
A Dividendos	3.221.012
A Cuenta	1.486.621
Complementario	1.734.391
A Prima de Asistencia a Junta	99.108
A Reservas Voluntarias	800.000
A Reserva Legal	117.986
A Remanente	468
Total	4.238.574

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.734.391 miles de pesetas (35 ptas. por acción) que se pagará el día 3 de junio de 1999.

4. Bases de Presentación

4.1 Principios de Consolidación

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Metrovacesa, S.A. y de sus sociedades dependientes y asociadas (que se detallan en la Nota 2), cuyas respectivas cuentas anuales, formuladas por los Administradores, 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.

Durante el ejercicio no ha habido variaciones del perímetro de consolidación que hayan 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 (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:

	<i>Años de Vida Útil Estimada</i>
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 para renta variable 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 registran 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 formalización de deudas y otros, 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 amortizaban en 5 años a razón de un 20% anual. Durante el ejercicio 1998 se han amortizado por completo dichos gastos de emisión de bonos, ya que correspondían a una emisión de 1993.

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 de ejecución 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, o al valor estimado de realización si éste fuera menor, dotando, 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 aquéllas 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 substancialmente terminada.

Para el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción, se entiende que aquéllos están substancialmente 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 substancialmente 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, aún 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 al 31 de diciembre de 1998 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)

	<i>Saldo Inicial</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Amortizaciones</i>	<i>Retiros</i>	<i>Saldo Final</i>
Gastos de Constitución					
y Primer Establecimiento	294.232	412.799	(168.987)	(715)	537.329
Gastos de Ampliación de Capital	131.033	87.416	(98.909)	(3.428)	116.112
Total	425.265	500.215	(267.896)	(4.143)	653.441

Las adiciones del presente ejercicio en las cuentas de gastos de ampliación de capital corresponden a las operaciones habidas en las sociedades Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. y Metroparque, S.A., así como a la ampliación de capital con cargo a Prima de Emisión que ha realizado la Sociedad Dominante (Nota 13).

Las adiciones más significativas en los gastos de constitución y primer establecimiento corresponden a la puesta en marcha del centro comercial "Artea" (Vizcaya) inaugurado durante el ejercicio 1998, por importe de 340.252 miles de pesetas y a la constitución de la sociedad La Maquinista Vila Global, S.A., por importe de 52.459 miles de pesetas.

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)

	<i>Saldo Inicial</i>	<i>Adiciones o Dotaciones</i>	<i>Trasposos</i>	<i>Retiros o Aplicaciones</i>	<i>Saldo Final</i>
Concesiones Administrativas	183.097	165.810	1.387	—	350.294
Bienes en Régimen de Leasing	525.030	—	—	(151.721)	373.309
Otro Inmovilizado Inmaterial	124.897	74.697	(1.387)	(3.643)	194.564
Total Coste	833.024	240.507	—	(155.364)	918.167
Concesiones Administrativas	(9.947)	(3.412)	—	—	(13.359)
Bienes en Régimen de Leasing	(53.723)	(9.774)	—	16.496	(47.001)
Otro Inmovilizado Inmaterial	(36.564)	(24.353)	—	1.450	(59.467)
Total Amortización	(100.234)	(37.539)	—	17.946	(119.827)
Total	732.790	202.968	—	(137.418)	798.340

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, y la concesión de un aparcamiento en Madrid por un período de 75 años, que vence en el año 2072. Durante el ejercicio 1998 se ha añadido la concesión de otro aparcamiento en Madrid, por un período de 75 años con vencimiento en el año 2073 y por un importe de 165.810 miles de pesetas. 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 30.701 miles de pesetas.

Los bienes en régimen de leasing, corresponden a naves industriales situadas en Barcelona propiedad de la sociedad Metrofisa, 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 1998 se ha procedido a la enajenación de las acciones de la sociedad Alempre, S.A., por lo que los retiros en este capítulo corresponde al inmovilizado inmaterial que poseía dicha sociedad al 31 de diciembre de 1997.

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	Nº de Cuotas	Valor Residual	Coste del Bien	% Interés	Años Transcurridos	Duración del Contrato	Amortización Acumulada	Cuotas Pagadas		
								En el Año	En Años Anteriores	Cuotas Pendientes
Naves en Barcelona	120	41.250	373.309	MB+1	4,5	Jun-2003	47.001	45.600	205.523	216.701
Total		41.250	373.309				47.001	45.600	205.523	216.701(*)

(*) 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 1998 (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	Traspasos	Saldo Final
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	3.541.118	43.370	—	—	3.584.488
Inmuebles para Arrendamiento	73.800.420	9.231.041	(1.515.145)	12.302.669	93.818.985
Inmovilizado Material en Curso	17.225.992	16.806.903	(1.152.921)	(12.065.430)	20.814.544
Otras Instalaciones y Mobiliario	453.832	147.423	(4.476)	232.836	829.615
Otro Inmovilizado	485.596	17.950	(9.807)	(181.043)	312.696
Total Coste	95.506.958	26.246.687	(2.682.349)	289.032	119.360.328
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	(413.750)	(1.213)	—	—	(414.963)
Inmuebles para Arrendamiento	(8.267.992)	(2.005.889)	237.674	(722.217)	(10.758.424)
Otras Instalaciones y Mobiliario	(279.305)	(50.634)	1.176	(11.810)	(340.573)
Otro Inmovilizado	(227.130)	(35.702)	6.675	17.265	(238.892)
Total Amortización y Provisiones	(9.188.177)	(2.093.438)	245.525	(716.762)	(11.752.852)
Total	86.318.781	24.153.249	(2.436.824)	(427.730)	107.607.476

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 24.152.306 miles de pesetas.

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

Durante el ejercicio 1998 se ha adquirido el centro comercial de La Moraleja por importe de 8.424.393 miles de pesetas. El inmueble está situado en la Avda. de Europa, Alcobendas, de Madrid, consta de una superficie alquilable sobre rasante de 16.179 m², de uso comercial, y ha sido adquirido totalmente alquilado.

Asimismo, durante el ejercicio 1998 se han traspasado desde el epígrafe de obras en curso varios proyectos al haberse finalizado su construcción e iniciado su explotación arrendaticia, entre los que destacan los correspondientes a las viviendas de protección oficial situadas en Benta Berri, San Sebastián, por importe de 2.560.098 miles de pesetas y los del centro comercial Artea situado en Lejona, Vizcaya, por importe de 5.118.095 miles de pesetas.

Por este mismo motivo se ha traspasado desde el capítulo de "Existencias" y por importe de 3.848.048 miles de pesetas, el proyecto del centro comercial Fontes Picoas en Lisboa, Portugal, cuya inauguración se produjo el pasado día 13 de noviembre de 1998.

Además, se ha incorporado a los inmuebles para arrendamiento un importe de 781.257 miles de pesetas, correspondientes a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, siendo los más significativos las obras de mejora y adaptación del Edificio España.

Durante el presente ejercicio se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamiento que han supuesto un beneficio de 1.908.353 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).

En cuanto a las obras en curso, durante el ejercicio 1998 se ha producido, como

adición más significativa, la compra del solar, e inicio de los trabajos de construcción del centro comercial La Maquinista, en Barcelona, y que ha supuesto una inversión de 10.791.830 miles de pesetas, además, se ha continuado con 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 4.266.907 miles de pesetas y las obras de construcción del centro comercial Artea en Lejona, Bilbao, por importe de 1.690.270 miles de pesetas. Al finalizar la obra de este último se ha entregado a la gran superficie el hipermercado, por lo que se ha producido un retiro de obra en curso por importe de 836.866 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1998 se ha traspasado desde el epígrafe de "Inmovilizado Material en Curso" al capítulo de "Existencias" obra en curso por importe de 4.136.896 miles de pesetas correspondientes a promociones de viviendas ya iniciadas cuyo destino final es la venta y no su explotación arrendaticia.

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998, ascienden a 148.605 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, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 1998 asciende a 2.777.840 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1998 incluye un importe de 42.038 miles de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material por importe de 10.337.379 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 2,8%.

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:

	<i>Superficie Alquilable m²</i>	<i>Ubicación</i>
Viviendas	55.518	Madrid
	26.675	S. Sebastián
Oficinas	187.159	Madrid
	6.256	Barcelona
Hoteles	61.671	Madrid
Centros Comerciales	17.600	Bilbao
	7.927	Cáceres
	8.711	Jaén
	36.722	Madrid
	7.590	Las Palmas
	3.962	Palencia
Locales Comerciales	23.131	Valencia
Naves Industriales	37.261	Madrid
	4.763	Sevilla
	5.758	Barcelona
	166	Guadalajara
Garajes	99.428	Madrid
	1.889	Barcelona
	5.980	Valencia
Total	598.167	

9. Inmovilizaciones Financieras

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 1998, es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	<i>Importe</i>
Participaciones Puestas en Equivalencia	7.188.723
Cartera de Valores a Largo Plazo	369.190
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.432.942
Provisiones	(15.448)
Total	8.975.407

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

<i>Sociedad</i>	<i>Saldo Inicial</i>	<i>Trasposos</i>	<i>Participación</i>	<i>Variación de</i>	<i>Saldo Final</i>
		<i>Adquisiciones Ventas</i>	<i>Resultados del Ejercicio</i>	<i>Reserv. y Dif. Conversión</i>	
BBV San Ignacio, S.A.	183.193	(125.000)	143.766	(75.000)	126.959
BBV Urdanibia, S.A.	253.457	—	64.570	(9)	318.018
Residencial O'Donnell, S.A.	200.000	—	(8.605)	(8.962)	182.433
Tricéfalo, S.A.	30.000	420.000	(333)	(3)	449.664
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	30.000	390.000	(253)	—	419.747
Valdevivar, S.A.	459.941	—	42.556	(435)	502.062
P. A. E. Neinca Uno, S.A.	158.074	—	(21.326)	(4.148)	132.600
Imócris Sociedad Inmobiliaria, S.A.	724.655	(84.026)	(3.494)	1.493	638.628
Teranum, S.A.	82.452	—	—	—	82.452
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	681.795	—	3.986	18.708	704.489
El Encinar Metropolitano, S.A.	—	3.054.795	534.548	—	3.589.343
Espacios del Norte, S.A.	—	50.000	(4.986)	(2.686)	42.328
Total	2.803.567	3.705.769	750.429	(71.042)	7.188.723

Cartera de Valores a Largo Plazo

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1998 ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	<i>Coste</i>	<i>Provisión</i>
Saldo Inicial	4.388.640	(10.890)
Adiciones	187.774	(4.558)
Ventas o Trasposos	(4.207.224)	—
Saldo Final	369.190	(15.448)

Del importe inicial se ha traspasado durante el ejercicio 1998, 3.054.795 miles de pesetas correspondientes a la participación en El Encinar Metropolitano, S.A., ya que se ha incluido en el perímetro de consolidación.

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 1998 ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	<i>Coste</i>
Saldo Inicial	1.482.783
Adiciones	175.363
Aplicaciones	(225.204)
Saldo Final	1.432.942

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)

	<i>Saldo</i>					<i>Saldo</i>
	<i>Inicial</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Retiros</i>	<i>Traspos</i>	<i>Amortizaciones</i>	<i>Final</i>
Emisión de Bonos	4.628	—	—		(4.628)	—
Rescisión de Contratos	128.804	4.514	—	124	(124.000)	9.442
Intereses Diferidos	98.057	—	—	(85.443)	(2.720)	9.894
Formalización Deudas y Otros	80.232	124.099	(70.454)	85.319	(15.407)	203.789
Total	311.721	128.613	(70.454)	—	(146.755)	223.125

11. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	<i>Coste</i>	<i>Provisión</i>	<i>Total</i>
Solares y Terrenos	22.820.125	(432.808)	22.387.317
Inmuebles Terminados	820.558	(103.366)	717.192
Promociones en Curso	7.693.850	—	7.693.850
Otras	787.084	—	787.084
Total	32.121.617	(536.174)	31.585.443

El movimiento habido en estas cuentas durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	<i>S. Inicial</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Retiros</i>	<i>Traspasos</i>	<i>S. Final</i>
Inmuebles Terminados	1.346.739	—	(1.966.425)	1.440.244	820.558
Solares y Promociones en Curso.	23.968.095	21.926.193	(14.173.284)	(1.207.029)	30.513.975
Otras	475.340	2.053.091	(1.741.347)	-	787.084
Provisiones	(643.258)	(249.078)	161.647	194.515	(536.174)
Total	25.146.916	23.730.206	(17.719.409)	427.730	31.585.443

Los compromisos firmes de venta con entrega de cantidad que mantenía el Grupo en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1998, ascendían a 26.844.000 miles de pesetas, correspondiendo a:

(En Miles de Pesetas)

	<i>Importe</i>
Viviendas El Retiro	10.225.000
Viviendas El Balcón de las Naciones	2.957.000
Viviendas Parc Central	1.111.000
Viviendas Parque Manzanares II	1.575.000
Viviendas San Andreu.	1.184.000
Viviendas Torres de la Alameda.	942.000
Viviendas Santa Ana	3.823.000
Viviendas Soto Boadilla	1.906.000
Viviendas Soto Pozuelo.	2.410.000
Otras Viviendas.	711.000
Saldo Final	26.844.000

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 1998, ascendieron a 738.337 miles de pesetas.

De las adiciones del epígrafe solares y promociones en curso, 9.487.640 miles de pesetas corresponde a adquisiciones de solares en Barcelona, Málaga, Oviedo, Ciudad Real, Valencia, Palma de Mallorca, Cádiz, Valladolid y Madrid.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes de las existencias por importe de 1.391.801 miles de pesetas.

12. Clientes

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" a 31 de diciembre de 1998 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

Promoción	Importe
Viviendas y Oficinas Desinversión Alquiler	247.838
Viviendas San Cugat II y III	1.401.400
Viviendas Entreparkes	1.534.415
Viviendas Santa Ana	2.267.813
Viviendas La Perla	1.451.777
Viviendas Residencial Saldanha	848.415
Efectos a Cobrar Promociones	1.342.690
Otros	854.162
Total	9.948.510

13. Fondos propios

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 1998 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalorización	Otras Reservas de Sociedad Dominante	Reservas Soc. Integrac. Global o Propor.	Reservas Sociedades Puestas en Equival.	Diferen. de Conversión	Dividendo Compliem. y Otros	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante
Saldos a 1 de Enero de 1998	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
Ampliación de Capital	589.929	(589.929)								
Distribución de Beneficios										
Sociedad Dominante				1.061.995	976.235			1.557.412	1.297.843	(3.917.250)
Sociedades Participadas					(14.496)	106.767				(1.083.002)
Diferencias de Conversión y Otros							895			—
Beneficio del Ejercicio									(1.486.621)	6.008.391
Saldos a 31 de Diciembre de 1998	12.388.506	32.557.449	1.086.509	24.206.566	3.021.901	252.095	282.406	—	(1.486.621)	6.008.391

Capital Suscrito

El capital suscrito, que corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante, está representado por 49.554.023 acciones ordinarias al portador, de 250 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas y de iguales derechos. Según acuerdo de la reunión del Consejo de Administración de fecha 26 de marzo de 1998, que fue ratificado por la Junta General de Accionistas con fecha 16 de abril de 1998, se acuerda reducir el valor nominal de las acciones y realizar posteriormente una ampliación de capital. La reducción del valor nominal de las acciones se efectuó mediante el desdoblamiento de cada acción de 500 pesetas de valor nominal en dos acciones de 250 pesetas de valor nominal, con efectos del día 8 de junio de 1998. En dicha fecha se admitieron a cotización las nuevas acciones. Con fecha 24 de junio de 1998 la Sociedad Dominante amplió el capital social en 589.929 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 2.359.715 nuevas

acciones, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a la prima de emisión, de 250 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 1998.

Al 31 de diciembre de 1998, 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 7 de septiembre de 1998.

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 1998 asciende al 15,2%.

Prima de Emisión

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 1998 aprobó para el 4 de enero de 1999, el pago de un dividendo a cuenta de 30 pesetas por acción, (por importe total de 1.486.621 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 1998 de 3.519.436 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:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
Integración Global	
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(275.748)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	210.272
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	107.139
Euesa, S.A.	39.412
Inmobiliaria Pozas, S.L.	(32.318)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	31.130
Metropark, S.A.	83.949
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	1.679.076
Metroparque, S.A.	(724)
Metroprice, S.A.	963.268
Metroservice, S.A.	19.363
Metrovacesa Residencial, S.A.	(3)
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(4.263)
Integración Proporcional	
Fonfir 1, S.L.	82.136
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	1.711
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(833)
Metrofisa, S.A.	64.966
Metroparc, S.A.	(48.100)
Pegesa, S.A.	122.475
Promotora Metrovacesa, S.L.	(21.007)
Total	3.021.901

Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia

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

(En Miles de Pesetas)

<i>Sociedad</i>	<i>Importe</i>
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	129.845
P. A. E. Neinca Uno, S.A.	126
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	27.886
BBV San Ignacio, S.A.	(263)
BBV Urdanibia, S.A.	2.396
Valdevivar, S.A.	92.107
Teranum, S.L.	(2)
Total	252.095

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)

<i>Sociedad</i>	<i>Importe</i>
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	121.175
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	86.103
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	10.564
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	64.564
Total	282.406

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 1998, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

<i>Sociedad</i>	<i>Resultados</i>	
	<i>Socios Externos</i>	<i>Atribuidos a la Minoría</i>
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	2.109	(2.733)
Metropark Aparcamientos, S.A.	321.947	24.211
Inmobiliària Fontes Picoas, S.A.	1.271.195	276.664
La Maquinista Vila Global, S.A.	854.341	0
Durbask, S.A.	24.304	(224)
Metrovacesa Residencial, S.A.	310.413	53.963
Total	2.784.309	351.881

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

(En Miles de Pesetas)

	<i>Importe</i>
Saldo Inicial	805.380
Participación en el Resultado (Nota 19)	351.881
Cambios en el Perímetro de Consolidación	1.627.048 (*)
Saldo Final	2.784.309

(*) CORRESPONDE, BÁSICAMENTE, A LAS PARTICIPACIONES EN INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A. Y LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A. LA PRIMERA PORQUE SE HA CAMBIADO EL MÉTODO DE CONSOLIDACIÓN, PASANDO DE PROPORCIONAL A GLOBAL DURANTE 1998, Y LA SEGUNDA POR CONSTITUCIÓN DURANTE ESTE EJERCICIO (VÉASE NOTA 2).

15. Provisiones para Riesgos y Gastos

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	<i>Responsabilidades</i>	<i>Otras</i>	<i>Total</i>
Saldo Inicial	2.521.160	1.416.401	3.937.561
Dotaciones y Aplicaciones	361.256	7.226	368.482
Trasposos y Bajas	(9.241)	469.582	460.341
Saldo Final	2.873.175	1.893.209	4.766.384

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 substancialmente 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. Este derecho se ejerció al 30 de junio del presente ejercicio, cancelándose la totalidad de la emisión.

El coste financiero durante el ejercicio 1998 por este concepto ascendió a 121.665 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 1998, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de 52.096.085 miles de pesetas, con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

	<i>Largo Plazo</i>	<i>Corto Plazo</i>
Líneas de Crédito, incluso intereses	42.911.498	8.967.886
Deudas por Leasing	171.101	45.600
Total	43.082.599	9.013.486

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

(En Miles de Pesetas)

<i>Fecha Vencimiento</i>	<i>Límite</i>	<i>Dispuesto</i>
15/04/00	2.000.000	1.503.576
15/05/00	1.000.000	86.050
29/05/00	400.000	399.605
20/10/00	2.000.000	1.559.698
28/10/00	1.000.000	795.845
16/12/00	2.000.000	1.933.000
19/12/00	1.500.000	761.916
03/04/01	2.000.000	490.645
21/04/01	2.000.000	839.701
17/07/01	2.000.000	1.950.139
30/07/01	2.000.000	719.856
30/10/01	3.000.000	2.884.414
29/11/01	2.100.000	2.067.871
30/11/01	1.000.000	972.879
10/12/01	400.000	370.140
16/12/01	14.700.000	9.991.655
10/07/02	1.000.000	916.452
22/07/02	900.000	429.331
03/09/02	1.000.000	910.307
21/11/02	1.000.000	373.025
25/11/02	2.000.000	1.226.213
25/07/08	552.460	552.460
11/03/10	1.234.000	1.033.011
25/11/13	6.650.000	6.650.000
26/06/19	2.430.671	2.101.908
12/01/28	1.700.000	846.635
25/03/30	2.661.000	545.166
Total a largo plazo	60.228.131	42.911.498

(En Miles de Pesetas)

Fecha Vencimiento	Límite	Dispuesto
27/07/99	2.500.000	516.201
01/08/99	250.000	202.451
19/08/99	200.000	78.529
25/09/99	1.000.000	928.463
16/12/99	10.000.000	4.302.055
18/12/99	1.750.000	1.387.651
29/12/99	500.000	442.752
29/12/99	50.000	40.250
29/12/99	2.000.000	1.069.534
Total a corto plazo	18.250.000	8.967.886

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 18.931.097 miles de pesetas sobre un límite conjunto de 30.341.671 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, durante el ejercicio 1998 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:

(En millones de Pesetas)

Importes nominales contratados al 31 de diciembre de cada ejercicio

	1998	1999	2000	2001
Tipo de operación				
Coberturas a 4 años	21.200	23.400	23.600	12.400
Coberturas a 1 años	6.400	—	—	—
Totales	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 5,28% y un mínimo del 4,80%. El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 1998 asciende a 182.522.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 1998, se desglosa como sigue:

(En Miles de Pesetas)

	Largo Plazo	Corto Plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado	195.000	—
Fianzas recibidas	1.355.319	20.466
Dividendo a pagar	—	1.486.621
Otras deudas	28.344	1.539.669
Total	1.578.663	3.046.756

17. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos	5.196.255	—
Hacienda Pública Retenciones y Pagos a Cuenta	95.916	—
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	484.160	—
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	—	(1.495.386)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	—	(21.840)
Impuesto sobre Beneficios Diferido	—	(73.472)
Total	5.776.331	(1.590.698)

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 1998, la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1994. Las sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen sujetos a inspección básicamente los últimos cuatro ejercicios.

Algunas sociedades del Grupo tienen declaradas bases imponibles negativas que pueden compensar en los diez ejercicios siguientes a aquel 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)

	<i>Aumento</i>	<i>Disminución</i>	<i>Total</i>
Resultado Contable (Antes de Impuestos)			9.021.420
Diferencias Permanentes			
De las Sociedades Individuales	60.078	(722.375)	(662.297)
De los Ajustes Por Consolidación		(549.509)	(549.509)
Diferencias Temporales			
(Con Origen en el Ejercicio)	677.829	(2.803.549)	(2.125.720)
Base Imponible (Resultado Fiscal)			5.683.894

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 art. 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 las sociedades del Grupo. El importe de esta corrección monetaria asciende a 297.700 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 básicamente 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. También se han acogido a dicho tratamiento impositivo rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de otras sociedades.

Lo anterior supuso una disminución en la base imponible del impuesto por importes de 1.921.043, 2.479.671 y 2.089.718 miles de pesetas, respectivamente para 1996, 1997 y 1998. Por este motivo se han generado compromisos de reinversión por importes de 3.319.955, 3.672.565 y 3.302.534 miles de pesetas que se cumplirán con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios. Durante 1997 y 1998 se han materializado parte de dichos compromisos en un edificio de oficinas sito en la calle Santiago de Compostela, nº 94 de Madrid y en el edificio de viviendas de Benta Berri, San Sebastián, destinados ambos al alquiler. Para dichas reinversiones el método de integración de la renta diferida en la base imponible será el de los períodos impositivos en los que se amorticen los referidos edificios, con sus instalaciones, excluido el suelo.

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

<i>Ejercicio</i>	<i>Miles de Pesetas</i>
1997	4.996
1998	59.953
Total.	64.949

También se incluyen los ajustes derivados de la amortización acelerada de aquellos elementos de activo fijo material nuevo acogidos a lo dispuesto en el art. 12 del Real Decreto Ley 3/1993, de 26 de febrero, por importe de 1.426 miles de pesetas de ajuste positivo y 32.865 miles de pesetas de ajuste negativo.

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. Las deducciones totales por éstos conceptos suman un total de 192.519 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1998 se ha producido por algunas de las sociedades integrantes del Grupo compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 424.675 miles de pesetas.

18. Garantías comprometidas con Terceros y Otros Pasivos Contingentes

A 31 de diciembre de 1998, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos :

(En Miles de Pesetas)

	<i>Importe</i>
Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades, Contribuciones y Tasas por Impugnaciones Pendientes	2.306.186
Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos	8.245.879
Urbanización de Obras y Otros	4.121.715
Total.	14.673.780

19. Importe Neto de la Cifra de Negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1998 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	<i>Importe</i>
Alquileres	10.430.892
Ventas de Inmuebles:	17.578.770
Locales Comerciales	1.840.364
Edificios de Viviendas	14.811.458
Solares y Terrenos	454.600
Naves Industriales y Aparcamientos	472.348
Ingresos por Servicios	689.101
Total	28.698.763

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 1998, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 2.612.482 miles de pesetas, cuyo margen por importe de 1.908.353 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)

	<i>Importe</i>
Barcelona	1.836.538
Cáceres	241.874
Guadalajara	429.715
Jaén	216.501
Las Palmas	568.848
Lisboa	6.161.036
Madrid	16.253.672
Palencia	85.877
San Sebastián	4.977
Sevilla	32.425
Valencia	1.471.337
Valladolid	2.700.150
Vizcaya	1.308.295
Total	31.311.245

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)

<i>Sociedad</i>	<i>Sociedad Dominante</i>	<i>Resultado Atribuido a Socios Externos</i>	<i>Total</i>
Sociedades del Grupo			
Integración Global			
Metrovacesa, S.A.	3.422.642	—	3.422.642
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(117.633)	—	(117.633)
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	(225.710)	(2.733)	(228.443)
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	(228)	—	(228)
Durbask, S.A.	(2.089)	(224)	(2.313)
East Building, S.A.	951	—	951
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	37.973	—	37.973
Inmobiliaria Pozas, S.L.	1.185	—	1.185
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	422.930	276.664	699.594
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(20.774)	—	(20.774)
La Maquinista Vila Global, S.A.	5.056	—	5.056
Metropark Aparcamientos, S.A.	58.843	24.211	83.054
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A.	304.143	—	304.143
Metroprice, S.A.	557.872	—	557.872
Metroservice, S.A.	12.494	—	12.494
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	384.695	—	384.695
Metrovacesa Residencial, S.A.	212.854	53.963	266.817
Integración Proporcional			
Fonfir 1, S.L.	25.735	—	25.735
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(11.174)	—	(11.174)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(1.603)	—	(1.603)
Metrofisa, S.A.	42.150	—	42.150
Metroparc, S.A.	(18.591)	—	(18.591)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	(3.288)	—	(3.288)
Promotora Metrovacesa, S.A.	185.195	—	185.195
Sociedades Asociadas			
BBV San Ignacio, S.A.	143.766	—	143.766
BBV Urdanibia, S.A.	64.570	—	64.570
El Encinar Metropolitano, S.A.	534.548	—	534.548
Espacios del Norte, S.A.	(7.672)	—	(7.672)
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	(3.494)	—	(3.494)
Residencial O'Donnell, S.A.	(17.567)	—	(17.567)
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	44	—	44
P.A.E. Neinca Uno, S.A.	(21.401)	—	(21.401)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(253)	—	(253)
Teranum, S.L.	0	—	0
Tricéfalo, S.A.	(334)	—	(334)
Valdevivar, S.A.	42.556	—	42.556
Total	6.008.391	351.881	6.360.272

20. Personal

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 1998 ha sido de 200 personas, de las que 150 son empleados por la Sociedad Dominante y 50 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

<i>Categoría</i>	<i>Nº Medio de Empleados</i>
Dirección General	5
Dirección	16
Jefes y Técnicos	60
Administrativos y Comerciales	75
Oficios Varios y Subalternos	44
Total	200

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1998, se detalla a continuación:

(En Miles de Pesetas)

	<i>Importe</i>
Sueldos, Salarios y Asimilados	1.101.379
Seguridad Social	213.295
Total	1.314.674

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 194.520 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. Adaptación Tecnológica al Euro y año 2000

El Consejo de Administración del Grupo Metrovacesa celebrado el 18 de septiembre de 1998 aprobó el Plan de Revisión y Adaptación de los sistemas informáticos, para su adecuado funcionamiento con relación a los cambios en el tratamiento de la información que demanda el año 2000.

A tal efecto se formó un grupo de trabajo para realizar un inventario tanto del hardware como del software utilizados en el tratamiento de los datos comerciales y de gestión, e ir desarrollando los procesos de adaptación necesarios para integrar la convivencia del euro y de la peseta en todas nuestras aplicaciones.

De estos trabajos se concluyen las siguientes implicaciones que han constituido el mencionado Plan:

Período de Implementación:

Los trabajos iniciales se remontan a finales de 1997 y se espera concluyan el 31 de julio de 1999. Se buscan soluciones tanto para responder a las exigencias de la introducción del euro como a las que plantea la llegada del año 2000.

Actuaciones Principales:

Las adaptaciones introducidas con motivo de la entrada en funcionamiento del euro son:

- Incorporación de mecanismos de cambio, que hagan posible la conversión de valores históricos, de moneda nacional a euros, con la aplicación de las reglas de redondeo legalmente establecidas.
- La utilización de decimales, de forma que se pueda registrar la información en pesetas o en euros, según sea la naturaleza de la transacción.
- Modificaciones en la presentación, tanto en pantalla como en informes, para su visualización e impresión en ambas monedas.

Respecto a las soluciones para la problemática del **año 2000**, el Plan busca la adaptación eficaz a los requerimientos en el tratamiento de fechas con el fin de evitar los problemas derivados de un almacenamiento incorrecto de la información.

Las Líneas Básicas se Resumen:

Renovación del parque informático.

Cambio a una nueva versión del sistema operativo que solventa ciertas disfunciones en el tratamiento de fechas y modificación de bases de datos que permitan almacenar campos de fechas con cuatro dígitos.

Revisión de procesos implicados en tratamiento de fechas.

Adaptación a otros dispositivos aplicados.

Entorno de Actuación:

Todos los estamentos de la plantilla del Grupo Metrovacesa y exigencia a los proveedores de bienes y servicios de la conformidad de los productos adquiridos con los requerimientos de la adaptación al euro y el año 2000.

Conclusión:

El Grupo Metrovacesa atiende las recomendaciones emanadas tanto del Consejo de Ministros como de la Comisión Nacional del Mercado de Valores para adaptar sus sistemas informáticos a la llegada del año 2000, asegurando el correcto funcionamiento de los mismos en las fechas señaladas.

23. Acontecimientos Posteriores al Cierre

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 1998 tuvo lugar el 23 de marzo de 1999.

En dicho Consejo se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

Además, entre la fecha de cierre y la de formulación de las Cuentas Anuales, ha ocurrido el siguiente hecho:

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del día 28 de enero de 1999, acordó red denominar el capital social en euros, fijándose el nominal de las acciones en 1,5€. De conformidad con el artículo 28 de la Ley 46/1998 de

17 de diciembre, a fin de ajustar al céntimo de euro más próximo el valor nominal de las acciones, se reduce el capital social mediante la creación de una reserva indisponible por el importe de 20.862.244 pesetas.

El Grupo Metrovacesa posee únicamente autocartera de 31.485 acciones, adquiridas en Bolsa, por un coste de 100.659 miles de pesetas, lo que representa 0,063% del capital social.

24. Cuadro de Financiación

(En Miles de Pesetas)

<i>Aplicaciones</i>	1998	1997
Gastos de Establecimiento	500.215	12.297
Adquisiciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	240.507	115.787
Inmovilizaciones Materiales	26.780.031	15.591.772
Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones Puestas en Equivalencia	1.630.630	247.234
Otras Inversiones Financieras	363.137	2.022.366
Dividendos y Prima de Junta	3.044.033	2.736.146
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	128.613	194.471
Provisión para Riesgos	—	—
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo	—	—
Socios Externos	—	—
Otros	63.115	98.043
Total Aplicaciones	32.750.281	22.018.116
Aumento Capital Circulante	—	1.640.902
Total	32.750.281	23.659.018

(En Miles de Pesetas)

<i>Recursos Procedentes de las Operaciones</i>	1998	1997
Resultado del Ejercicio	6.008.391	5.000.252
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	2.548.973	2.547.380
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	616.772	123.825
Total	9.174.136	7.671.457

(En Miles de Pesetas)

<i>Orígenes</i>	<i>1998</i>	<i>1997</i>
Procedentes de las Operaciones	9.174.136	7.671.457
Gastos de Establecimiento	4.143	—
Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	137.418	205.278
Inmovilizaciones Materiales	3.399.111	3.164.439
Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones Puestas en Equivalencia	300.269	171.003
Otras Inversiones Financieras	1.377.633	39.468
Aportaciones de Accionistas	—	—
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	70.454	70.304
Provisión para Riesgos	212.051	119.439
Deudas a Largo Plazo	15.613.150	11.936.702
Socios Externos	1.978.929	100.300
Otros	895	180.628
Total Orígenes	32.268.189	23.659.018
Disminución Capital Circulante	482.092	—
Total	32.750.281	23.659.018

(En Miles de Pesetas)

<i>Variación del Capital Circulante</i>	<i>Aumentos</i>		<i>Disminuciones</i>	
	<i>1998</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1997</i>
Existencias	6.438.527	5.019.323	—	—
Deudores	6.805.194	4.595.621	—	—
Inversiones Financieras Temporales	—	825.942	1.100.242	—
Tesorería	757.290	—	—	481.225
Ajustes Periodificación	—	—	43.470	37.629
Acreedores	—	—	13.339.391	8.281.130
Total	14.001.011	10.440.886	14.483.103	8.799.984
Variación del Capital Circulante	—	1.640.902	482.092	—

Información
Complementaria de
la Sociedad Matriz

Informe de Auditores

Informe de Gestión

Balance y Cuenta de Resultados

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
METROVACESA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **METROVACESA, S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, 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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 27 de marzo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1997, 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 25 de marzo de 1999 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 3.556 y 1.774 millones de pesetas, respectivamente, así como un incremento de los activos de 74.040 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 50.677) 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, Insc. 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)

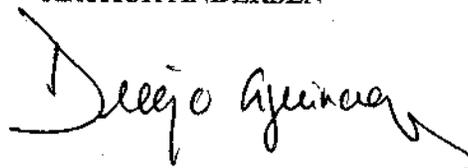
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de METROVACESA, S.A. al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados de sus operaciones, así como de los recursos obtenidos y aplicados durante 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.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998 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 1998. 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.

BDO Audiberia



Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruca

25 de marzo de 1999

Metrovacesa, S.A. antes Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A., es la Sociedad Matriz del Grupo Metrovacesa.

Con fecha 3 de junio de 1998 y según acuerdo de la Junta General de Accionistas del 18 de abril de 1998, se procedió al cambio de la antigua denominación social por la de Metrovacesa, S.A.

Actividad desarrollada en el ejercicio

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 6.150 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 12,4% 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 4.234 millones de pesetas representa un incremento del 8,1%, respecto de los 3.917 millones obtenidos en el ejercicio 1997.

El volumen de ingresos ha sido de 13.981 millones de pesetas incluyendo las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 7.023 millones, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 10,3% frente a los 6.366 millones obtenidos en 1997, el resto corresponde a ventas y servicios. Dichos ingresos recurrentes cubren el 224% 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 1.908 millones de pesetas. Asimismo, y en aras de potenciar el carácter patrimonialista que define la sociedad, se ha continuado con las inversiones en nuevos edificios para viviendas (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón en Madrid y Benta Berri en San Sebastián), se han comenzado las obras para la construcción de un parque empresarial de oficinas en el Campo de las Naciones en Madrid y de un edificio de oficinas en Barcelona, se ha continuado con la actividad de actualización y remodelación de los edificios antiguos para alquiler básicamente en oficinas y viviendas y se han adquirido los solares y otro inmovilizado en curso para la construcción de un Hotel y una residencia para la 3ª Edad en la zona del Saler en Valencia, todo ello ha supuesto para el año 1998 una inversión en este capítulo que supera los 4.900 millones de pesetas.

Cabe destacar el incremento de la actividad arrendaticia en Centros Comerciales, dicha actividad viene desarrollada básicamente a través de nuestra sociedad filial Metroprice, S.A. participada por Metrovacesa, S.A. en un 100%. Durante el ejercicio de 1998 se han obtenido por este concepto unos ingresos por alquileres superiores a los 3.000 millones de pesetas.

Metrovacesa en 1998 ha seguido potenciando la promoción y venta de viviendas de una manera decidida en ubicaciones con mayores expectativas de desarrollo inmobiliario en el ámbito de todo el territorio nacional, durante el año 1998. Las ventas de nuevas promociones se han situado en 2.019 millones de pesetas, básicamente la promoción de San Cugat en Barcelona, respecto a los 1.888

millones de pesetas obtenidos durante el ejercicio 1997. 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 futuro, el desarrollo de nuevas promociones se realizará principalmente a través de la sociedad Metrovacesa de Viviendas, S.L., por lo que durante 1998 se han vendido a esta sociedad la reserva de suelo existente, sin beneficio, y el resultado de esta actividad en el futuro vendrá reflejado básicamente vía dividendos.

Situación Financiera

Metrovacesa mantiene una sólida y saneada posición financiera, donde el porcentaje de fondos propios asciende a un 76% del total pasivo y al 81% del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 1998, se incrementó hasta los 72.987 millones de pesetas. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 12.399 y 57.852 millones de pesetas, respectivamente.

Con fecha 8 de Junio de 1998, se procedió a la exclusión de las 23.597.154 acciones de 500 pesetas cada una y simultáneamente se inició la cotización de 47.194.308 acciones de 250 pesetas de valor nominal (split de 2 por 1). Con la modificación en el valor nominal de las acciones mediante el desdoblamiento antes enunciado, se procedió a realizar una ampliación de capital social por importe de 589.929 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 2.359.715 acciones nuevas, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a Reservas por Prima de Emisión, de 250 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 1998, según acuerdo del consejo de administración de 26 de Marzo de 1998.

Así mismo, con fecha 30 de junio de 1998, se ejercitó el derecho de cancelación anticipada de la emisión de obligaciones al precio del 101%, según las condiciones específicas de la emisión efectuada el 28 de julio de 1993.

El inmovilizado, incluidos los gastos a distribuir en varios ejercicios, al finalizar el ejercicio de 1998, ascendía a 90.197 millones de pesetas, lo que supone una disminución neta de 402 millones respecto al cierre del ejercicio precedente.

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, 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 1998, el día 23 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 1998, Metrovacesa no tenía acciones propias en cartera.

Metrovacesa, S.A.

Balances de Situación a 31 de diciembre de 1998 y 1997

(En Miles de Pesetas)

<i>Activo</i>	<i>1998</i>	<i>1997</i>
Inmovilizado	90.071.569	90.523.947
Gastos de Establecimiento	43.145	78.898
Inmovilizaciones Inmateriales	123.827	77.601
Aplicaciones Informáticas	162.628	103.491
Otro Inmovilizado Inmaterial	19.273	8.623
Amortizaciones	(58.074)	(34.513)
Inmovilizaciones Materiales	59.580.504	61.165.749
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	57.561.296	55.466.196
Otras Instalaciones y Mobiliario	337.068	305.881
Inmovilizado Material en Curso	10.022.772	12.460.054
Otro Inmovilizado	159.963	151.973
Amortizaciones	(8.463.712)	(7.218.355)
Provisiones	(36.883)	(0)
Inmovilizaciones Financieras	30.324.093	29.201.699
Participaciones en Empresas del Grupo	24.280.566	23.779.913
Participaciones en Empresas Asociadas	6.617.910	3.317.991
Otras Participaciones Financieras	34.398	3.089.877
Cartera de Valores a Largo Plazo	0	54.760
Fianzas y Depósitos Constituidos a Largo Plazo	661.654	637.538
Provisiones	(1.270.435)	(1.678.380)
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	125.403	75.406
Activo Circulante	5.498.418	4.641.781
Existencias	351.702	778.756
Deudores	3.823.566	3.365.069
Clientes por Ventas	1.649.238	1.533.890
Arrendatarios	512.963	427.905
Empresas Asociadas Deudoras	11.541	161.386
Deudores Varios	1.160.767	185.221
Administraciones Públicas	489.057	1.056.667
Inversiones Financieras Temporales	0	169.699
Tesorería	1.366.884	327.556
Ajustes por Periodificación	(43.734)	701
Total Activo	95.695.390	95.241.134

(En Miles de Pesetas)

<i>Pasivo</i>	1998	1997
Fondos Propios	72.986.668	71.796.442
Capital Suscrito	12.388.506	11.798.577
Prima de Emisión	32.557.449	33.147.378
Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509
Reservas	24.202.251	23.139.884
Reserva Legal	2.359.715	2.247.348
Otras Reservas	21.842.536	20.892.536
Resultados de ejercicios anteriores	4.314	4.687
Perdidas y ganancias (Beneficios)	4.234.260	3.917.250
Dividendo a cuenta entregado	(1.486.621)	(1.297.843)
Provisiones para Riesgos y Gastos	3.328.173	2.842.171
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	4.850	0
Acreedores a Largo Plazo	15.065.703	15.575.782
Emisión de obligaciones	0	3.000.000
Deudas con entidades de crédito a L.P.	11.848.292	9.673.304
Desembolsos pendientes sobre acciones	135.000	624.139
Impuestos diferidos a L.P.	2.248.919	1.522.447
Otros acreedores	833.492	755.892
Acreedores a Corto Plazo	4.309.996	5.026.739
Deudas con entidades de crédito A C.P.	165.396	200.186
Deudas con emp. del grupo y asociadas a C.P.	609	0
Acreedores comerciales	1.944.462	3.070.438
Anticipos de Clientes	411.536	251.088
Deudas por Compras o Prestación de Servicios	1.532.926	2.819.350
Otras deudas no comerciales	2.089.116	1.645.049
Administraciones Públicas	553.684	265.563
Otros Acreedores	1.535.432	1.379.486
Provisiones para operaciones de tráfico	108.691	109.251
Ajustes por periodificación	1.722	1.815
Total Pasivo	95.695.390	95.241.134

Metrovacesa, S.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios de 1998 y 1997

(En Miles de Pesetas)

<i>Debe</i>	1998	1997
Gastos		
Reducción de existencias, de promociones en		
Curso y edificios construidos	1.734.761	1.638.424
Aprovisionamientos	5.617.983	4.641.557
Consumos de edificios, terrenos y solares	0	705.555
Consumos de otras materias consumibles	5.617.983	3.936.002
Gastos de personal	1.057.625	939.905
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.547.519	1.432.261
Amortización Gastos Primer Establecimiento	72.570	78.096
Amortización Inmovilizado Material	1.435.752	1.324.442
Amortización Inmovilizado Inmaterial	23.561	13.060
Amortización Otros Gastos Amortizables	15.636	16.663
Variación de las provisiones de tráfico	125.124	219.754
Variación de las Provisiones de Existencias	0	76.456
Variación de las Provisiones de Insolvencia	125.124	143.298
Otros gastos de explotación	2.274.510	2.087.723
Servicios Exteriores	1.909.976	1.711.822
Tributos	364.534	375.901
Beneficio de explotación	4.172.068	3.374.587
Gastos financieros y asimilados	653.758	1.187.905
Variación de las provisiones de inversiones		
financieras	0	53.915
Beneficios de las actividades ordinarias	4.132.128	2.800.090
Gastos extraordinarios	(3.857)	34.879
Variación de las provisiones para riesgos		
y gastos	354.030	0
Resultados extraordinarios positivos	2.017.829	2.671.365
Beneficios antes de impuestos	6.149.957	5.471.455
Impuesto sobre Sociedades	(1.915.697)	(1.554.205)
Resultado del ejercicio (Beneficios)	4.234.260	3.917.250

(En Miles de Pesetas)

<i>Haber</i>	1998	1997
Ingresos		
Importe Neto de la Cifra de Negocios	9.538.516	8.550.106
Ventas de Inmuebles	2.019.085	1.888.385
Ingresos por Alquileres	7.022.967	6.366.053
Prestaciones de Servicios	496.464	295.668
Aumento de Existencias, de Promociones en Curso y Edificios Construidos	823.233	899.921
Trabajos Efectuados por la Empresa para el Inmovilizado	4.920.533	4.035.127
Existencias de Promociones en Curso Incorporadas al Inmovilizado	285.276	0
Otros Ingresos de Explotacion	962.032	849.057
Ingresos de Participaciones en Capital	215.223	197.637
De Empresas del Grupo	137.913	129.173
De Empresas Asociadas	77.310	68.464
Ingresos de otros Valores Negociables	0	285.134
Otros Intereses e Ingresos Asimilados	8.031	184.552
Empresas del Grupo	319	155.179
Empresas Asociadas	0	8.691
Otros Intereses	7.712	20.682
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	390.564	0
Resultados Financieros Negativos	39.940	574.497
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Financiero	455.160	26.844
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Material	1.908.353	2.625.947
Ingresos Extraordinarios	4.489	5.642
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	0	47.811

CB Richard Ellis Residencial, S.A.
 Edificio Torre Picasso, planta 19ª
 Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n.
 28020 Madrid
 T 91 598 18 48*
 F 91 556 96 90
 www.cbrichardellis.com

Ref: MWC/kb/V-1216

09 de Abril de 1999

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 METROVACESA
 Plaza Carlos Trias Bertrán, 7
28020 MADRID

**VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE
 METROVACESA Y SUS SOCIEDADES PARTICIPADAS**

Muy señores nuestros:

De acuerdo con sus instrucciones, hemos realizado una valoración de las propiedades de referencia, al 31 de diciembre de 1998, cuya lista de valores está incluida en nuestro informe de valoración con fecha de 09 de Abril de 1999.

Considerando el valor de las propiedades de Metrovacesa y sus sociedades participadas, el valor total en el mercado libre del patrimonio inmobiliario de las mismas, al 31 de diciembre de 1998, es de **295.196.157.600 pesetas (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTAS PESETAS)**, que se divide de la siguiente forma:

Patrimonio Inmobiliario en Renta	195.375.000.000 ptas.
Obras en Curso destinadas al Alquiler	29.675.000.000 ptas.
Patrimonio Inmobiliario de Filiales Asociadas	17.700.500.000 ptas.
Solares, Obras en Curso y Existencias para Venta	52.445.657.600 ptas.
TOTAL	<u>295.196.157.600 ptas.</u>

Dicho valor de mercado se entiende como el valor del activo en el "mercado libre", lo cual significa el mejor precio al que razonablemente se podría vender un inmueble en la fecha de valoración, asumiendo los siguientes factores:

- a) un vendedor dispuesto a vender;
- b) que, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble y la situación del mercado, haya habido, con antelación a la fecha de valoración, un período de tiempo razonable para la adecuada comercialización del inmueble, para llegar a un acuerdo sobre precio y condiciones, y para realizar la venta;
- c) que la situación del mercado, el nivel de precios y otras circunstancias, en cualquier fecha anterior supuesta para la realización de la venta, fueran los mismos que en la fecha de valoración;
- d) que no se tenga en cuenta cualquier oferta superior de un comprador con un interés especial en la adquisición.
- e) que las partes contratantes en la transacción hayan actuado con conocimiento de causa, prudentemente y sin coacción.

Se han valorado los inmuebles de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de un grupo de propiedades. Por tanto, la valoración total no refleja ningún beneficio adicional o deducción debida al volumen que pudiera originarse en el caso de venta conjunta de todas o varias propiedades, ni se ha intentado reflejar el valor extra que tendría dicha venta conjunta, para compradores que estuvieran intentando tomar posiciones en un mercado establecido.

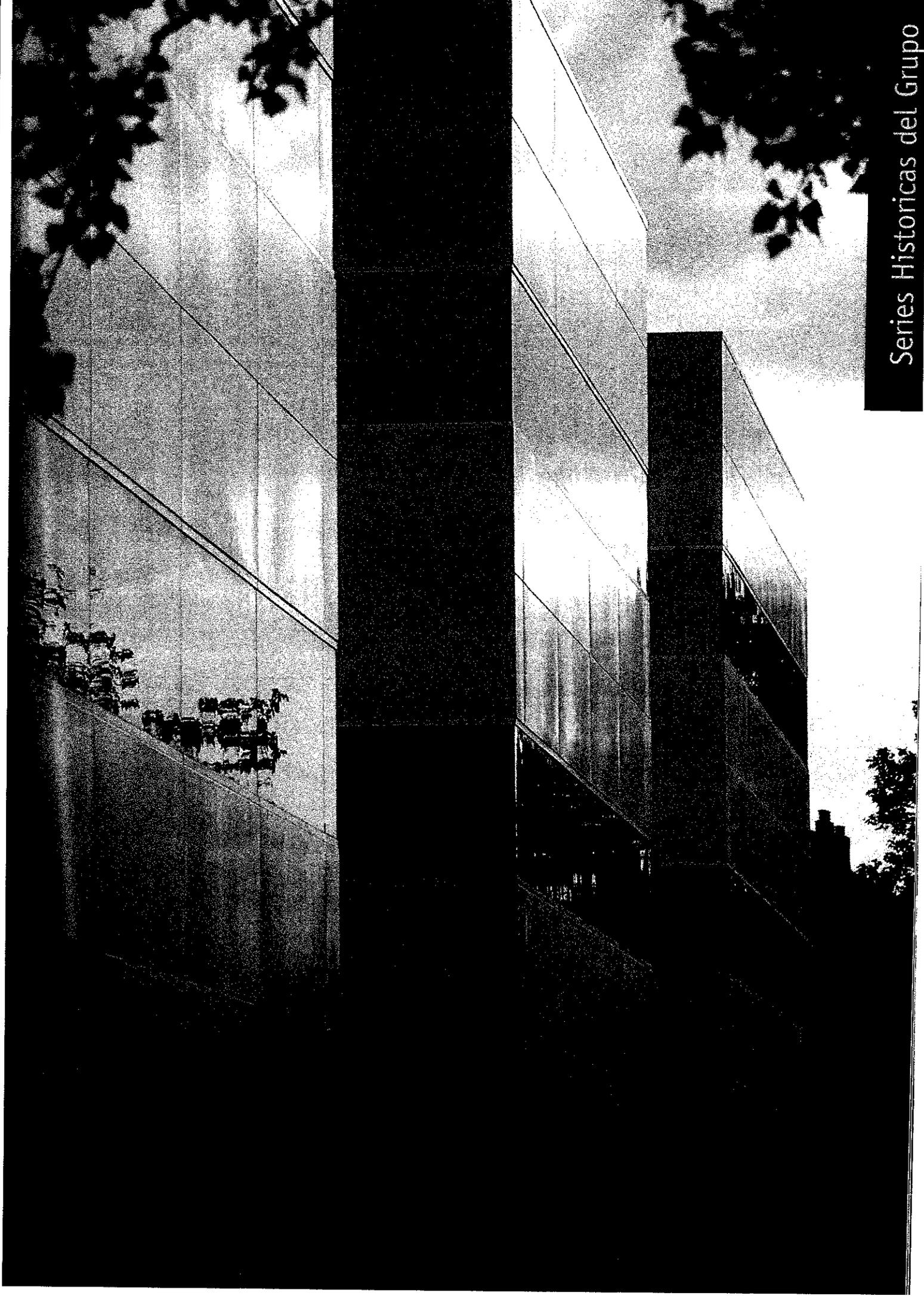
Tampoco se ha tenido en cuenta la existencia de obligación de pago alguna, o que pudiera darse en el futuro, en relación con el Impuesto de Sociedades, Impuesto de Plusvalías o cualquier otro impuesto que grave la propiedad.

Queremos hacer constar que esta carta forma parte integral de nuestro informe de valoración de fecha 09 de Abril de 1999, y deberá ser tomada en cuenta junto con el mismo y sujeta a todas las condiciones y suposiciones en él expresadas.

Atentamente,

CB Richard Ellis S.A.

CB Richard Ellis



Series Históricas del Grupo

Extracto del Balance de Situación

(en Millones de Pesetas y Euros) 1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Total Inmovilizado	46.295 €278,239	58.337 €350,612	63.127 €379,401	69.130 €415,480	79.685 €478,917	83.634 €502,651	96.453 €579,694	118.258 €710,745
Total Circulante	11.578 €69,585	8.278 €49,752	22.576 €135,685	24.192 €145,397	23.172 €139,267	28.699 €172,485	38.620 €232,111	51.477 €309,383
Activo/Pasivo	57.873 €347,824	66.615 €400,364	85.703 €515,085	93.322 €560,877	102.857 €618,183	112.333 €675,135	135.073 €811,805	169.735 €1.020,128
Fondos Propios	42.296 €254,204	53.199 €319,732	67.097 €403,261	69.091 €415,245	71.146 €427,596	73.135 €439,550	75.366 €452,959	78.317 €470,695
Acreeedores a LP	10.020 €60,221	7.350 €44,174	7.496 €45,052	7.351 €44,180	16.823 €101,108	23.994 €144,207	36.222 €217,699	54.594 €328,117
Acreeedores a CP	5.557 €33,398	6.066 €36,457	11.110 €66,772	16.880 €101,451	14.888 €89,479	15.204 €91,378	23.485 €141,148	36.824 €221,317

Extracto de Cuenta de Resultados

(en Millones de Pesetas y Euros) 1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Alquileres	4.989 €29,985	5.684 €34,162	5.883 €35,358	5.925 €35,610	6.692 €40,220	7.737 €46,500	8.538 €51,314	10.431 €62,692
Margen de ventas	2.110 €12,681	1.004 €6,034	2.486 €14,941	3.913 €23,518	3.457 €20,777	3.941 €23,686	4.091 €24,587	4.131 €24,828
Otros Ingresos	2.383 €14,322	3.604 €21,661	1.716 €10,313	1.430 €8,595	1.366 €8,210	1.130 €6,791	1.188 €7,140	1.950 €11,720
Total Ingresos	9.482 €56,988	10.292 €61,856	10.085 €60,612	11.268 €67,722	11.515 €69,207	12.808 €76,978	13.817 €83,042	16.512 €99,239
Total Gastos	2.743 €16,486	2.987 €17,952	4.409 €26,499	4.521 €27,172	4.448 €26,733	4.596 €27,623	4.645 €27,917	5.299 €31,848
Amortizaciones	904 €5,433	1.277 €7,675	1.391 €8,360	2.219 €13,337	1.663 €9,995	1.998 €12,008	2.134 €12,826	2.544 €15,292
Benef. Antes Imp.	5.833 €35,057	6.028 €36,229	4.285 €25,753	4.528 €27,214	5.404 €32,479	6.214 €37,347	7.038 €42,299	8.669 €52,099
Impuestos	1.378 €8,282	1.654 €9,941	483 €2,902	309 €1,857	790 €4,748	1.501 €9,021	2.038 €12,249	2.661 €15,993
Beneficio Neto	4.457 €26,787	4.374 €26,288	3.802 €22,851	4.219 €25,357	4.614 €27,731	4.713 €28,326	5.000 €30,051	6.008 €36,106

Dividendos y Prima a Junta

(en Millones de Pesetas y Euros) 1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Total	1.697 €10,199	1.923 €11,558	2.070 €12,441	2.382 €14,316	2.517 €15,128	2.674 €16,071	2.855 €17,159	3.320 €19,954

Superficie Alquilable

(en m ²)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Oficinas	147.540	194.525	190.093	201.628	204.600	190.576	195.716	193.415
Aparcamientos	84.509	75.912	100.327	100.814	106.413	107.983	114.050	107.297
Viviendas	113.923	99.635	110.887	74.284	66.603	77.892	64.866	82.193
Hoteles	67.700	56.934	68.545	58.366	61.768	63.433	63.433	63.433
C.Comerciales				31.836	61.007	63.887	73.903	105.643
L. Comerciales	53.226	47.445	58.083	58.366	51.989	41.317	41.317	35.499
Industrial				5.306	17.900	22.762	13.562	10.687
Total	466.898	474.451	528.035	530.600	570.280	567.850	564.838	598.167

Reserva de Suelo

(en m ²)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Total	383.127	629.768	736.333	717.200	739.315	800.377	897.489	1.124.420

Plantilla Media

(en personas)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Total	130	133	161	162	172	186	190	200



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

Inmuebles	Dirección	Localidad	Teléfono
Sede Social	Plaza Carlos Trías Bertrán n°7	Madrid	(91) 597.04.78
Delegaciones			
Cataluña	Avda. Diagonal n°452	Barcelona	(93) 217.61.62
Norte	Gran Vía, 38	Bilbao	(94) 435.66.20
Portugal	Avda. 5 Outubro 73, Edif. Goya	Lisboa	(351) 1.352.22.29
Andalucía	Pza. Nueva, 18	Sevilla	(954) 21.22.29
Castilla y León	Atrio de Santiago n°1	Valladolid	(983) 35.46.49
Levante	Gran Vía Marques del Turia n°49	Valencia	(96) 352.57.50
Galicia	Pza. Compostela, 19	Vigo	(986) 22.77.94
Hoteles			
Holiday Inn-Crowne Plaza	Gran Vía n°88	Madrid	(91) 547.12.00
Holiday Inn Express Tres Cantos	Ronda Pomenite 16, P. E. Euronova 3	Tres Cantos, Madrid	(91) 803.99.00
Husa Princesa	Princesa n°40	Madrid	(91) 542.21.00
Moncloa Garden	Serrano Jover n°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 Pomenite 2-16	Tres Cantos, Madrid	(91) 597.43.36
José María Churruga	Almansa n°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	Autovía del Saler 16	Valencia	(96) 395.14.48
La Ballena	Ctra. del Norte 112	Las Palmas de Gran Canaria	(928) 41.91.64
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
Artea	Barrio Peruri, 33	Vizcaya	(94) 491.27.06
Picoas	Av. Fontes Pereira de Melo, 42	Lisboa	(351) 1.355.16.87
La Moraleja	Avenida Europa	Alcobendas, Madrid	(91) 661.75.36
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

<i>Superficie Alquilable: Detalle por Inmuebles</i>	<i>(en m²)</i>
HOTELES	63.433
HUSA PRINCESA	29.132
HOLIDAY INN CROWN PLAZA	21.511
MONCLOA GARDEN	8.135
HOLIDAY INN EXPRESS TRES CANIOS	2.893
HOLIDAY INN EXPRESS VALENCIA	1.762
PARQUES EMPRESARIALES	69.288
EURONOVA 3	35.953
JOSE MARIA CHURRUCA	21.368
EL PLANTIO	11.957
CENTROS COMERCIALES	105.643
METROCENTRO (Madrid)	2.386
EL SALER (Valencia)	23.131
RUTA DE LA PLATA (Cáceres)	7.927
LA BALLENA (Canarias)	7.590
EL FERIAI (Parla)	6.651
LA LOMA (Jaén)	8.711
LAS HUERTAS (Palencia)	3.962
CALLAO (Madrid)	11.506
LA MORALEJA (Madrid)	16.179
ARTEA (Bilbao)	17.600
EDIFICIOS SINGULARES	79.316
TORRE DE MADRID	41.630
EDIFICIO ESPAÑA	37.686
OTROS INMUEBLES	254.500
ORENSE, 6	4.004
TRIANGULO PRINCESA	22.668
GENERAL IBÁÑEZ IBERO	8.111
SAN FRANCISCO DE SALES	8.422
BASILICA	17.598
ORENSE, 8	11.877
EDIFICIO CADAGUA	21.495
EDIFICIO SOLLUBE	34.923
PZA. CARLOS TRIAS BERTRAN, 4	22.366
EDIFICIO SERANTES	8.261
EDIFICIO GOBELAS	3.017
RED VIARIA	448
ARTURO SORIA (ULISES)	19.485
OCEANO (Barcelona)	7.747
SANTIAGO DE COMPOSTELA	15.191
FERNANDO EL SANTO	1.456
BENTA BERRI (San Sebastián)	26.675
MARTINEZ CAMPOS	247
GENERAL RODRIGO	5.234
QUINTA DE GOYA	1.335
LOPE DE VEGA	3.278
BEATRIZ DE BOBADILLA	1.767
JULIAN ROMEA	6.415
CONDE ORGAZ	1.301
B.B.2 (BARBARA DE BRAGANZA)	466
OTROS INMUEBLES	713
NAVES INDUSTRIALES	10.687
APARCAMIENTOS	15.300
TOTAL	598.167



Junta General de Accionistas

Orden del día

Metrovacesa, S.A.

Convocatoria de Junta General Ordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración de **METROVACESA, S.A.**, ha acordado convocar Junta General Ordinaria de Accionistas para el día 20 de abril de 1999, a las 12,30 horas, en primera convocatoria, en la Avda. del General Perón, 40, portal B - 2.ª planta (Auditorio de "Moda Shopping") de Madrid o, en segunda convocatoria, el día 21 de abril de 1999 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 1998.

SEGUNDO.— Reección de Administradores de la Sociedad.

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

CUARTO.— Reección o nombramiento de Auditores.

QUINTO.— Ampliar el capital social en 3.716.551,5 euros, con la puesta en circulación de 2.477.701 nuevas acciones, equivalentes a una acción nueva por cada 20 acciones, previamente emitidas, totalmente liberada para el accionista.

Modificación del art. 3.º de los estatutos sociales.

SEXTO.— Autorización al Consejo de Administración para emitir obligaciones, bonos o valores análogos, no convertibles en acciones.

SÉPTIMO.— Autorización al Consejo de Administración para emitir obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia entidad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, aprobando las reglas de colocación, delegando su ejecución en el Consejo de Administración. Determinación de las bases y modalidades de la conversión y ampliación del capital social en la cuantía necesaria para atender la conversión, siendo el tipo de emisión de las obligaciones a la par y el de las acciones, a efectos de la conversión o canje, no podrá ser inferior a la media de su cotización al cierre en la Bolsa de Madrid en los quince días anteriores a la fecha de apertura de la suscripción de los valores. En ningún caso el valor de la acción podrá ser inferior al de su valor nominal.

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 3.º, 5.º, 6.º y 7.º del orden del día, y el Informe de los Auditores de Cuentas sobre el punto 7.º 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, 23 de marzo de 1999.
El Secretario General y del Consejo de Administración.*

- Cubierta. De izquierda a derecha, detalles de chalet en El Encinar de Los Reyes, Madrid; Torre de Madrid; Centro Comercial Artea, en Vizcaya, y Parque Empresarial José María Churruga, en Madrid.
- Páginas 3 y 4. Parque Empresarial José María Churruga, Madrid.
- Página 9, portada del capítulo II. Interior del Centro Comercial Artea, Lejona (Vizcaya).
- Página 15, portada del capítulo III. Vista general de la Torre de Madrid.
- Página 16 y 17, fondo. Viviendas de San Cugat, Barcelona.
- Página 19, portada del capítulo IV. Edificio Sollube, Madrid.
- Página 21, fondo y detalle. Parque Empresarial El Plantío, Madrid.
- Páginas 22 y 23. Centro Comercial La Loma, Jaén.
- Páginas 24 y 25; 26 y 27. Parque Empresarial Euronova, Tres Cantos (Madrid).
- Página 29, portada del capítulo V. Viviendas de San Cugat, Barcelona.
- Página 32, Edificio Cadagua, Madrid.
- Página 35. Vista del Edificio Océano, Barcelona.
- Página 36, fondo. Viviendas Benta Berri, San Sebastián. Detalles, Hotel Crowne Plaza, Madrid, y viviendas en Valdebernardo, Madrid.
- Página 39, fondo y detalle. Centros Comerciales La Ballena, Las Palmas, y El Saler, Valencia.
- Página 40. Interior del Centro Comercial Artea, Lejona (Vizcaya).
- Página 42. Viviendas en la calle Almansa, Madrid.
- Página 45. Infografía del edificio de viviendas Santa Rita, Madrid.
- Página 46. Edificio de viviendas Parque Manzanares, Madrid.
- Página 50. Fondo, chalet de Santa Ana, Valladolid. Detalle, Edificio Sollube, Madrid.
- Página 53, portada del capítulo VI. Edificio Santiago de Compostela, Madrid.
- Página 56, detalle. Edificio España.
- Página 59. Chalet en El Encinar de los Reyes, Madrid.
- Página 61, portada del capítulo VII. Viviendas El Retiro, Madrid.
- Página 65. Fondo, Hotel Husa Princesa, Madrid. Detalle, construcción del Centro Comercial La Maquinista, Barcelona.
- Página 67. Proyecto de parque empresarial Puerta de las Naciones, Madrid.
- Página 68. Infografía de la promoción en Alcázar de San Juan, Ciudad Real.
- Páginas 70 y 71. Interior del Centro Comercial La Moraleja, Madrid.
- Página 73, portada del capítulo VIII. Interior del Centro Comercial El Saler, Valencia.
- Página 141, portada del capítulo XII. Parque Empresarial Euronova, Tres Cantos (Madrid).
- Página 145, portada del capítulo XIII. Centro Comercial Ruta de la Plata, Cáceres.
- Página 149. Viviendas Conde Orgaz, Madrid.

Coordinación y ejecución
Hermes Consultores de Comunicación
 Diseño y maquetación
Adrian Tyler
 Fotografía
Pedro Menéndez y Alfonso Zubiaga
 Fotocomposición y fotomecánica
Cromotex
 Impresión
T.F.