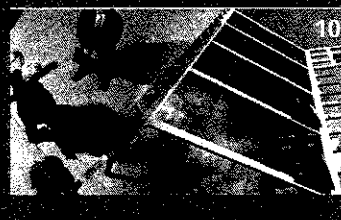


SUMARIO



2 CARTA DEL PRESIDENTE



10 INFORME DE ACTIVIDADES:

- Patrimonio en Alquiler
- Promoción para la Venta
- Gestión del Suelo
- Prestación de Servicios
- Perspectivas de Futuro



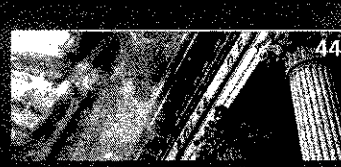
34 ACCIONES Y ACCIONISTAS

- Evolución de los Dividendos
- Evolución del Capital Social
- Evolución Bursátil
- Accionistas



40 MEDIOS

- Organización del Grupo
- Recursos Humanos
- Informática



44 SITUACIÓN FINANCIERA

- Cuenta de Resultados
- Balance de Situación
- Estructura de Financiación



56 INFORME DE AUDITORÍA Y CUENTAS ANUALES

96 DELEGACIONES

104 INMUEBLES DEL PATRIMONIO DEL GRUPO METROVACESA

108 SERIES HISTÓRICAS DEL GRUPO

112 CONFIGURACIÓN DEL GRUPO

- Evolución cronológica de Metrovacesa
- Grupo Metrovacesa: Empresas más representativas

116 JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS: ORDEN DEL DÍA

CRECEMOS CADA VEZ MÁS RÁPIDO,

LA COMPETITIVIDAD DE

LA COMPAÑÍA MEJORA AÑO

TRAS AÑO Y AVANZAMOS,

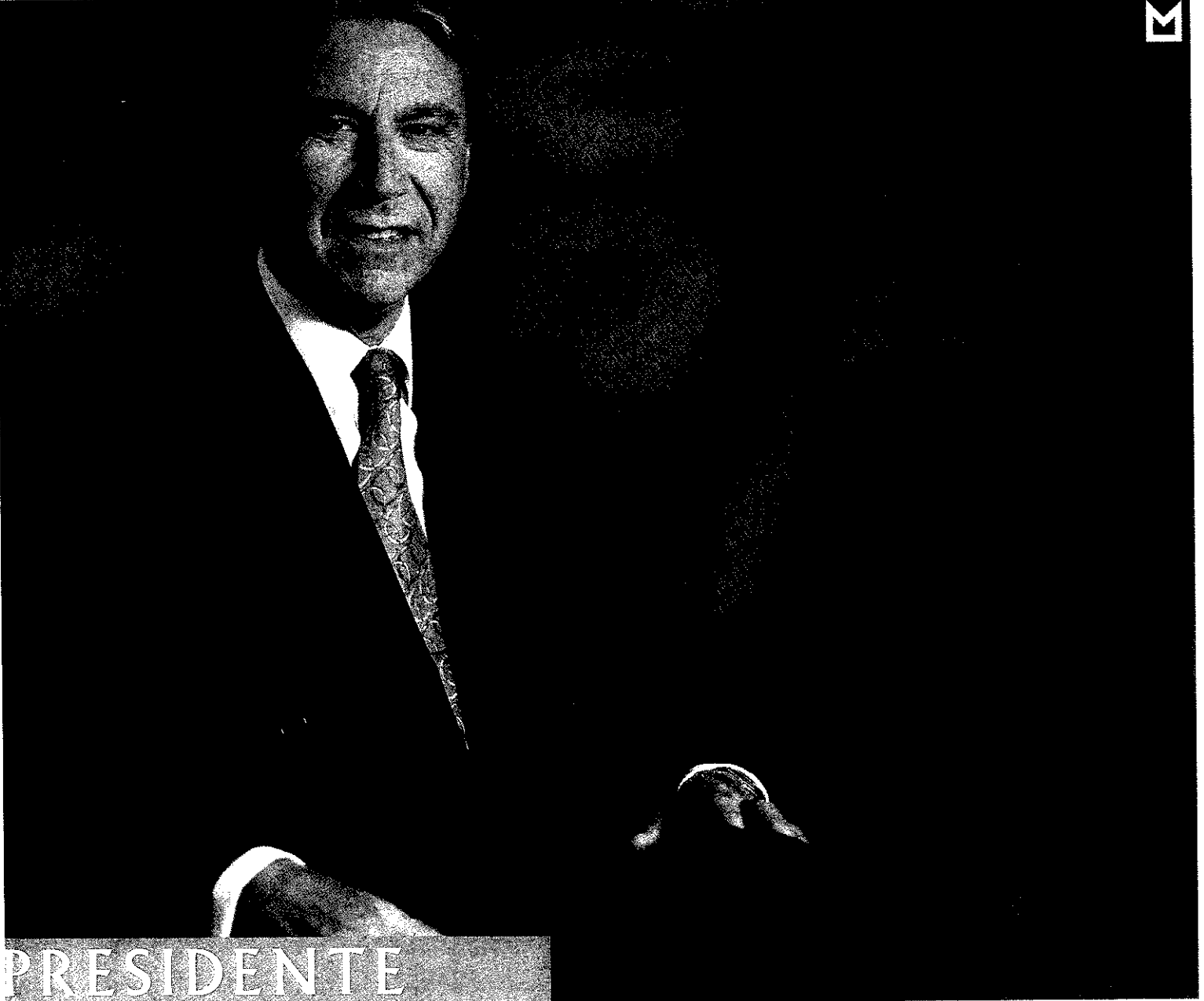
DE FORMA SOSTENIDA,

HACIA POSICIONES MÁS SÓLIDAS

Y FIRMES EN CADA UNA

DE LAS LÍNEAS DE NEGOCIO.

CARTA DE



PRESIDENTE

SEÑORAS Y SEÑORES ACCIONISTAS:

Metrovacesa ha completado en 1999 uno de los ejercicios mejores y más rentables de su historia. Un año más, el ritmo de la actividad y de los beneficios sigue acelerándose respecto al ejercicio anterior. Crecemos cada vez más rápido, la competitividad de la compañía mejora año tras año y avanzamos, de forma sostenida, hacia posiciones más sólidas y firmes en cada una de las líneas de negocio.

El beneficio atribuible ascendió en 1999 a 7.669 millones de pesetas, cifra un 27,6 por ciento superior a los 6.008 millones obtenidos en 1998. Los ingresos totales mantuvieron también su línea ascendente, con un incremento anual superior a

los cuatro mil millones, que permitieron cerrar el ejercicio en 37.033 millones de pesetas.

El cash-flow creció aún más —un 28,2 por ciento—, hasta situarse en 11.892 millones y rebasar, por primera vez en esta partida, la decena de miles de millones de pesetas. Un año más, Metrovacesa se consolida en el primer puesto por volumen de cash-flow entre las grandes inmobiliarias españolas que cotizan en Bolsa.

La tendencia al alza de la cuenta de resultados es importante, y lo es aún más porque ese crecimiento se desarrolla de acuerdo a una estrategia definida por la propia compañía y aplicada de antemano. Crecemos para

diferenciarnos e intensificar nuestros valores añadidos, para hacernos más fuertes en las áreas clave de negocio, para posicionarnos mejor en el medio y en el largo plazo. En definitiva, crecemos más donde consideramos que es más importante hacerlo.

La principal seña de identidad de Metrovacesa son los ingresos por alquileres, y en este capítulo los resultados de 1999 han sido especialmente satisfactorios, por cantidad y por calidad de las cifras. Desde el año pasado, la compañía obtiene en esta partida más de mil millones de pesetas mensuales. En el conjunto del ejercicio, los ingresos por arrendamientos se situaron en 12.652 millones de pesetas, con un aumento del 21 por ciento respecto a los 10.431 millones de 1998. Por su parte, la superficie alquilable se elevó un 9,1 por ciento, al pasar de 598.167 metros cuadrados en 1998 a 652.734 metros en 1999.

Además, Metrovacesa ha alcanzado en su cesta de productos en alquiler las proporciones idóneas para garantizar a largo plazo una máxima rentabilidad. En oficinas y en centros comerciales reforzó durante el pasado ejercicio sus posiciones de liderazgo. Ha sentado también las bases para optimizar en el futuro el momento excelente del alquiler de hoteles. Y, por último, cuenta con posiciones significativas en alquiler de viviendas, locales comerciales y aparcamientos, tres segmentos que diversifican el conjunto y le proporcionan un alto grado de estabilidad.

La eficacia y la rentabilidad obtenidas en el área de alquileres hasta 1999 han sido brillantes, y la compañía prepara para el futuro inmediato un salto cualitativo de mucho mayor calado. En los próximos años van a incorporarse a nuestros activos cien mil nuevos metros cuadrados en parques empresariales, en proyectos tan estratégicos como Puerta de las Naciones, en Madrid, o la ampliación de Mas Blau, en

Barcelona, o los desarrollos de oficinas en Hortaleza (Madrid) y La Maquinista (Barcelona).

Además, en breve se inaugura La Maquinista, proyecto de centro comercial de última generación, también en Barcelona, que aportará más de 2.000 millones de rentas. Con más de 80.000 metros cuadrados de superficie comercial y un equilibrado mix de comercio y ocio, se convertirá en modelo de referencia para el futuro del sector. Asimismo, nuestro Grupo desarrolla actualmente seis nuevos proyectos en el área de hoteles y ha cerrado acuerdos significativos en aparcamientos. Con ese bagaje y estas perspectivas, parece claro que Metrovacesa es y continuará siendo la inmobiliaria nacional de referencia en el segmento de alquileres.

El ejercicio de 1999 ha resultado también crucial en el área de promoción de viviendas en venta. Mantenemos una decidida vocación patrimonialista, pero nuestro propio liderazgo y la evolución del sector nos aconsejan asignar peso específico a la venta de viviendas. La compañía partía de cero, y en apenas cuatro años ha establecido una oferta diferenciada, reconocida y avalada por un número creciente de compradores. Metrovacesa se ha abierto paso en toda la geografía ibérica, y ha dado respuesta específica a las necesidades concretas de cada comprador.

La cifra de negocio de la actividad promotora ascendió a 21.447 millones de pesetas en 1999, con un significativo aumento del 13 por ciento respecto al año anterior. El margen de esta actividad se elevó a 4.409 millones de pesetas, con un incremento del 51 por ciento. De nuevo el futuro resulta aún mejor, por cuanto durante 1999 el volumen de ventas comprometidas —todavía no entregadas ni contabilizadas— alcanzó los 32.284 millones de pesetas, y por cuanto la compañía tiene previsto desarrollar en futuras promociones un total de 6.333 viviendas, con más de setecientos mil metros cuadrados de superficie.

**POR LA INTENSIDAD Y POR LA MAGNITUD DE SU CRECIMIENTO ACTUAL
Y PREVISIBLE, METROVACESA SUPONE UNA APUESTA EMPRESARIAL
SÓLIDA, SEGURA Y ARRAIGADA.**

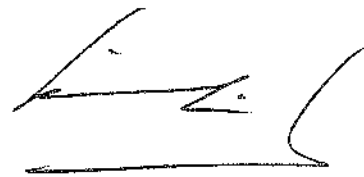
El acertado proceso de diversificación geográfica se ha traducido en unos notables resultados durante este ejercicio. El 48% de las ventas de viviendas comprometidas este año corresponden a la actividad de las delegaciones fuera de la zona centro, así como el 91% de la compra de suelo.

Por la intensidad y por la magnitud de su crecimiento actual y previsible, Metrovacesa supone una apuesta empresarial sólida, segura y arraigada. En un ejercicio bursátil marcadamente turbulento, con sucesivos recortes e incertidumbres, la cotización de la compañía resistió la tendencia a la baja mejor que el resto de empresas del sector, y cuenta con una de las revalorizaciones potenciales más elevadas para el actual ejercicio. Los analistas han reparado en ello, y son muchas las Sociedades que recomiendan la compra de acciones de Metrovacesa. Asimismo, la compañía mantendrá en este año y para el futuro su compromiso tradicional de incrementar la rentabilidad de los accionistas, como ya habrán tenido ocasión de comprobar.

Metrovacesa es hoy una empresa que despega con una decidida apuesta por la modernidad, apoyada en uno de los patrimonios más sólidos del sector inmobiliario español, y que reflejamos en nuestra nueva imagen, una imagen basada en

la sencillez y la contundencia, acorde con los valores que nos han conducido al lugar de privilegio que hoy ocupamos en el mercado inmobiliario.

Metrovacesa avanza a buen paso hacia el futuro. Está preparada para responder a los desafíos sociales, tecnológicos y empresariales que nos trae el nuevo siglo. Contamos con una óptima posición de salida, y con la extraordinaria aportación del mejor equipo de profesionales del sector. Se aproxima una época de novedades y retos apasionantes, y desde Metrovacesa tenemos el convencimiento de que estamos preparados, y en la mejor posición, para formar parte de un proyecto ganador.

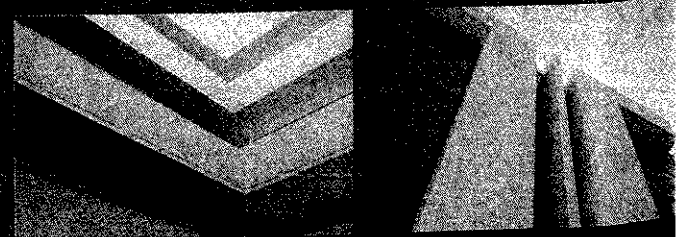


JOSÉ ANTONIO SÁENZ-AZCÚNAGA



CONSEJO DE

Consejo de Administración
Gobierno de la Sociedad





ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración en la sesión celebrada el día 24 de noviembre de 1999 acordó nombrar Consejero de la Sociedad y miembro de la Comisión Ejecutiva a D. Santiago Javier Fernández Valbuena, quien aceptó el nombramiento el día 29 de noviembre de 1999. Este acuerdo fue informado previamente por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones con todos los pronunciamientos favorables. Se propone a la Junta General la ratificación de dicho nombramiento que viene a cubrir la vacante dejada por D. Roberto Spinosa

Cattela por el período que restaba hasta el día 18 de abril del 2002.

Igualmente, el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, propone la reelección por un período de cinco años de D. José Antonio Ramírez-Escudero, D. Alfonso Bernar Castellanos, D. Roberto Botija Enciso, D. Alvaro Churruca Otamendi y D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogeoasca.

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 ^o Abril Pérez	Vocal	Vocal	
D. José Aguinaga Cárdenas	Vocal		
D. Alfonso Bernar Castellanos			
D. Roberto Botija Enciso			
D. Alejandro Churruca Otamendi			Vocal
D. Álvaro Churruca Otamendi	Vocal		
D. Santiago Javier Fernández Valbuena	Vocal		
D. Pedro M ^o Furundarena Achalandabaso			
D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray			Vocal
D. José Ramón Marco Gardoqui Ibáñez		Vocal	
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogea			
D. Khalifa Nasser Bin Huwaileel Al Mansoori	Vocal		
- CONTROLVIEW, BV -			
D. Ramón de Rotaeché y Velasco			
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Vocal		
D. Emilio Zurutuza Reigosa			Presidente
SECRETARIO:			
D. Francisco Javier García-Renedo Martínez	Secretario	Secretario	Secretario

Gobierno de la Sociedad

Durante el ejercicio 1999 el Consejo ha continuado profundizando en su organización interna para alcanzar los objetivos propuestos en su función general de supervisión. En esta línea se ha constatado una mejora sustancial en el funcionamiento de las Comisiones del Consejo así como en la fluidez de la información entre el

equipo directivo y el máximo órgano de gobierno de la Sociedad.

RELACIONES DEL CONSEJO

Además de sus relaciones habituales con los accionistas más significativos de la Compañía, BBV (17,24 %), PGGM (10,92%) y ADIA (8 %), que han mantenido a lo largo del ejercicio su confianza en

el Grupo, incrementando en algunos casos su participación accionarial, el Consejo ha fomentado los contactos de los máximos ejecutivos del Grupo, encabezados por su Consejero Delegado, con los analistas sectoriales tanto españoles como extranjeros, habiéndose alcanzado los objetivos fijados en cuanto a la ampliación de la base accionarial de la Compañía y la liquidez en Bolsa de los títulos.

FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

El funcionamiento de las nuevas Comisiones de Auditoría y Nombramientos y Retribuciones ha contribuido de forma especial a dotar de mayor fluidez los trabajos del Consejo, lo que ha permitido una mejor aproximación de los señores Consejeros a la problemática específica de estas áreas tan sensibles en el gobierno de la Sociedad.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Han celebrado sus reuniones trimestralmente durante el ejercicio 1999 lo que ha permitido a sus miembros un contacto fluido tanto con los auditores externos del Grupo como con los responsables de la Auditoría Interna, informando su Presidente ante el Consejo de las conclusiones de los auditores y evaluando igualmente los sistemas de control del Grupo.

La Comisión ha hecho recomendaciones directas a los Responsables de las áreas específicas y ha recibido directamente de los auditores sus opiniones y valoraciones.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Igualmente ha celebrado reuniones con periodicidad trimestral habiéndose debatido en su seno cuestiones relativas a la estructura y funcionamiento del Grupo, evaluación de los

directivos más importantes y analizado la política retributiva del Grupo, incluida la parte de pago en acciones.

Respecto a la evaluación de los miembros del Consejo, la Comisión ha hecho recomendaciones en este sentido sobre la propuesta de nombramiento de un nuevo Consejero y en la renovación de otros cinco, que han orientado la decisión final del Consejo de Administración.

EVALUACIÓN DEL CONSEJO

Siguiendo las recomendaciones de las autoridades del mercado de valores plasmadas en el Código de Gobierno de las Sociedades, el Consejo en su sesión del día 16 de febrero de 2000 procedió, previo informe de su Presidente y de los Presidentes de las Comisiones Informativas a evaluar sus trabajos así como los objetivos alcanzados, habiéndose constatado la importancia de los trabajos desarrollados en el seno de las Comisiones delegadas, así como lo acertado de sus recomendaciones.

Igualmente el Consejo ratifica la línea informativa que mantiene con la Comisión Ejecutiva lo que le permite evaluar constantemente el desarrollo de sus trabajos y decisiones. De igual forma, valora muy positivamente la línea de participación de los ejecutivos del grupo en las Comisiones y en el propio Consejo, lo que permite una mayor fluidez en la información así como un mejor conocimiento de la realidad empresarial en la que actúan las diferentes compañías que configuran el Grupo Metrovacesa.

El Consejo, por todo ello, valora satisfactoriamente y acorde con los objetivos establecidos en su seno, el trabajo de la Dirección Ejecutiva y órganos directivos de la Sociedad claramente orientados a maximizar el valor del Grupo en interés de los accionistas.



INFORME DE ACTIVIDADES

Patrimonio en Alquiler

Promoción para la Venta

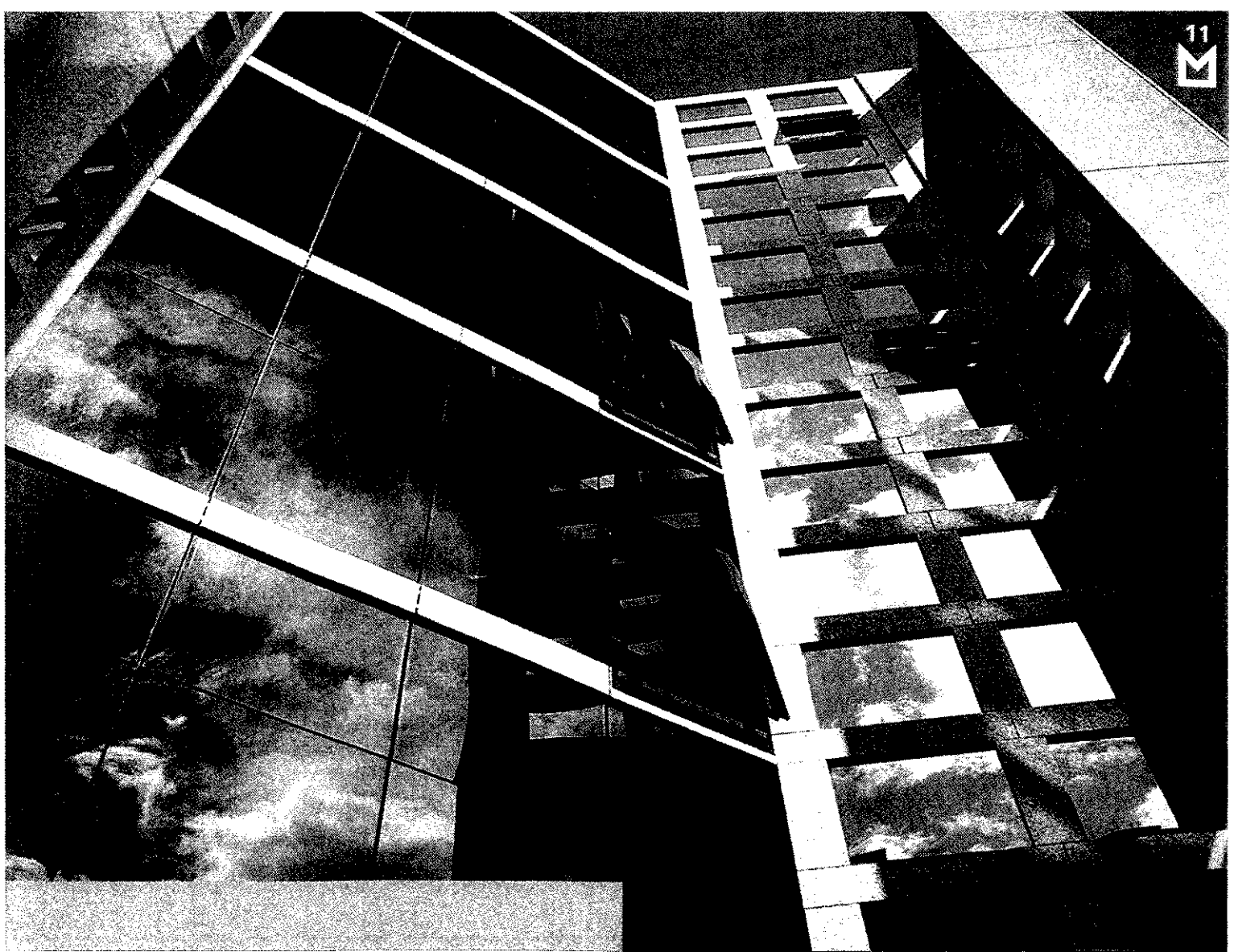
Gestión del Suelo

Prestación de Servicios

Perspectivas de Futuro

El año 1999 ha supuesto para Metrovacesa la consolidación con éxito del proyecto estratégico de futuro, iniciado en 1994, y cuyos objetivos principales eran el afianzamiento del negocio patrimonialista tradicional de los alquileres, la diversificación de productos y actividades con la incorporación de nuevas áreas de negocio y la ampliación de nuestras actividades a toda la península ibérica. Esta estrategia nos ha proporcionado unos buenos ritmos de crecimiento, acrecentando nuestra solidez con una desconcentración creciente de riesgos y estableciendo una plataforma de negocio que nos permite un crecimiento sostenido, afrontar el futuro con decisión y asegurar el valor para el accionista.

Metrovacesa ha obtenido en 1999 un beneficio atribuible de 7.669 millones de pesetas, lo que representa un incremento del 27,6% con relación a los 6.008 millones de pesetas del ejercicio



PARQUE EMPRESARIAL JOSÉ MARÍA CHURRUQUA (MADRID)

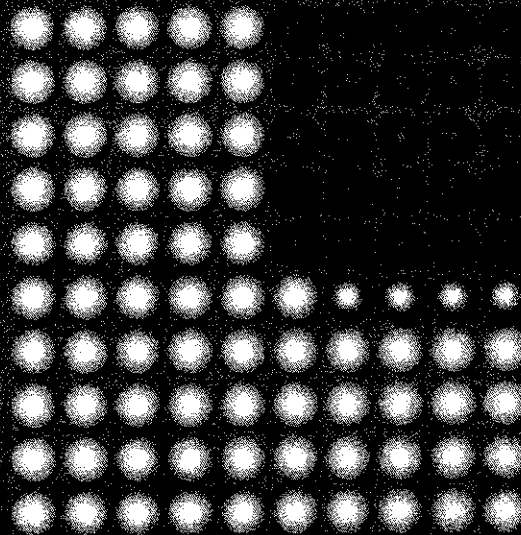
anterior. Los ingresos totales han alcanzado los 37.033 millones de pesetas, con unos ingresos inmobiliarios de 34.428 millones de pesetas, y con unos recursos generados de 11.892 millones de pesetas que nos sitúan en el primer lugar entre las inmobiliarias españolas que cotizan en bolsa.

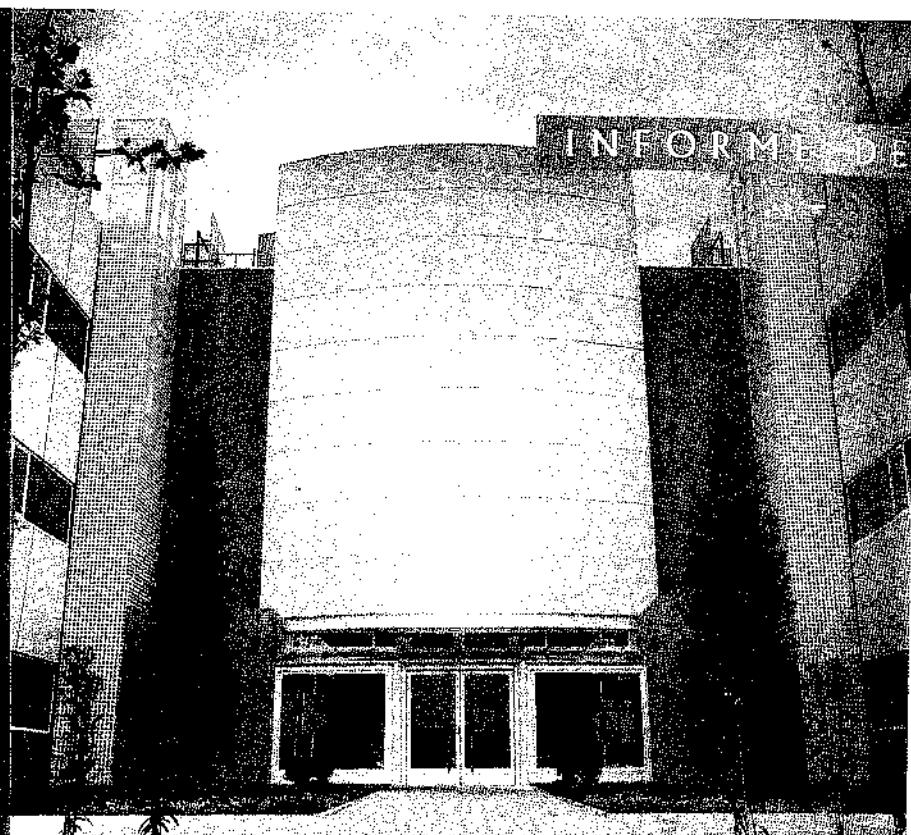
La estructura de nuestros ingresos inmobiliarios, tal y como refleja el gráfico, es el resultado de nuestra estrategia, con un 71% de nuestros ingresos basado en el patrimonio, y en este marco seguiremos desarrollando nuestras actividades, con una decidida política inversora, orientada al rejuvenecimiento de activos y al refuerzo de nuestras áreas de negocio, que nos asegure una alta tasa de competitividad. La inversión bruta realizada en el año 1999 ascendió a 52.042 millones de pesetas.

Así dentro de nuestra vertiente patrimonialista estamos trabajando con todos los productos

Ingresos inmobiliarios

- 71% ● Alquileres
- 25% ● Margen de ventas
- 4% ● Servicios





CENTRO EMPRESARIAL EURONOVA, TRES CAMPOS (MADRID)

Resultados 1999

Millones de pesetas	1998	1999	%
Margen Explotación Patrimonio	7.602	9.122	20,0
Margen Explotación Promoción	2.930	4.409	50,5
Margen Explotación	10.532	13.531	28,5
Gastos de Estructura	785	1.050	33,8
Provisiones	726	1.513	108,4
Beneficios antes de Impuestos	9.021	10.968	21,6
Impuestos	2.661	3.172	19,2
Resultados Minoritarios	352	127	63,9
Beneficio Neto Grupo MVC	6.008	7.669	27,6
Cash Flow	9.279	11.892	28,2

inmobiliarios, si bien consideramos claramente estratégicos, tanto por su aportación actual como por el desarrollo futuro, las oficinas y parques empresariales, los centros comerciales y los hoteles, y que es donde hemos centrado nuestras inversiones y actividades. La cifra de alquileres ha alcanzado los 12.652 millones, superando los 1.000 millones mensuales, con un crecimiento del 21,3%. Esta actividad ha supuesto una cifra de negocio de 15.519 millones de pesetas y un margen de explotación de 9.122 millones (67,4% del total del margen).

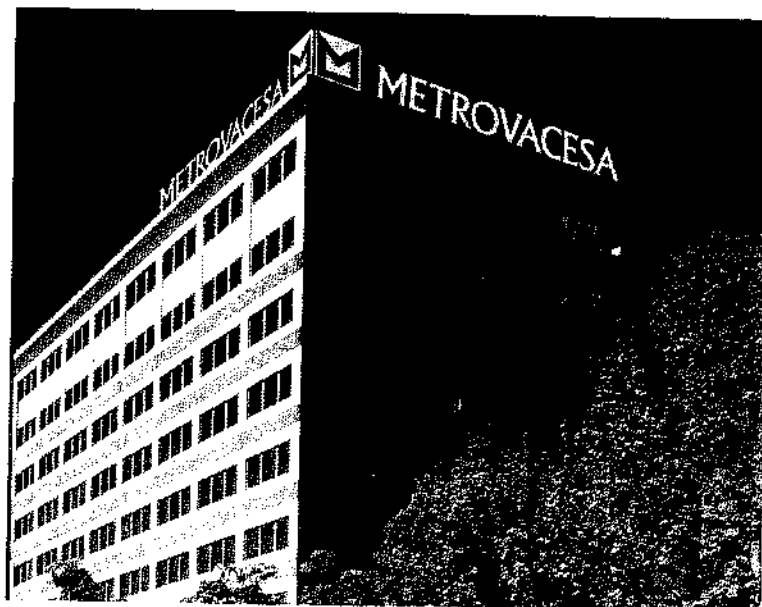
Nuestra actividad se ha completado con un mayor desarrollo de la promoción de viviendas para la

venta, apoyada por el desarrollo de nuestras delegaciones. La actividad de promoción ha proporcionado una cifra global de negocio de 21.447 millones de pesetas, con un margen de explotación de 4.409 millones de pesetas (32,6% del total del margen).

Aprovechando una coyuntura económica favorable, hemos conseguido desplegar promociones de viviendas prácticamente en todo el territorio nacional y estamos presentes con otros productos inmobiliarios en casi todas las comunidades autónomas. Somos una inmobiliaria plenamente ibérica y nuestro propósito es intensificar más esta tendencia. Nuestro perfil

patrimonialista nos asegura una fuente de ingresos recurrente y de gran estabilidad. La capacidad idónea de gestión la estamos logrando con nuestra red de delegaciones, tanto en promoción de vivienda como en el desarrollo de nuevos productos patrimoniales.

Nuestro propósito en el futuro es mantener nuestras actuaciones dentro de este marco estratégico, basándonos en los valores que caracterizan al grupo: nuestra capacidad de gestión y desarrollo de proyectos, nuestra capacidad de innovación – Metrovacesa ha sido pionera en el desarrollo de ciertos productos inmobiliarios –, en la seriedad y firmeza de nuestros compromisos, y en la solidez de nuestra estructura empresarial.



EDIFICIO SANTIAGO DE COMPOSTELA (MADRID)

Patrimonio en Alquiler

Nuestro negocio inmobiliario está basado en un 71% en nuestro patrimonio en alquiler y en su gestión. Con unos ingresos de 12.652 millones de pesetas por alquileres, Metrovacesa sigue siendo la primera inmobiliaria por esta actividad, de entre las que cotizan en bolsa. El margen de explotación procedente del patrimonio ha sido de 9.122

millones con un incremento del 20,0%. A diciembre de 1998 nuestros activos inmobiliarios destinados al alquiler estaban valorados en 242.751 millones de pesetas, según CB Richard Ellis.

El excelente momento económico que estamos viviendo se refleja también en las tendencias favorables de todos los productos del mercado de

Resultados 1999: Patrimonio

Millones de pesetas	1998	1999	99/98
Alquileres	10.431	12.652	21,3%
Ventas	2.613	1.450	-44,5%
Ingresos por Servicios	306	323	5,4%
Otros Ingresos	493	99	-79,9%
Resultados de Equivalencia	43	995	2.214,0%
Cifra de Negocio	13.886	15.519	11,8%
Costes Operativos	1.786	1.992	11,5%
Coste Ventas	705	455	-35,5%
Margen Explotación Operativo	11.395	13.072	14,7%
Amortizaciones	2.469	2.562	3,8%
Financieros	1.324	1.388	4,8%
Margen Explotación	7.602	9.122	20,0%

alquiler. Seguimos estando en la fase alcista del ciclo y así seguiremos al menos otros 2 ó 3 años. Con una economía mucho más estable y un mercado más maduro que hace años, las variaciones de los llamados ciclos inmobiliarios serán mucho más suaves.

En 1999 nuestros ingresos por alquileres han crecido un 21%. Este aumento ha sido debido fundamentalmente a la incorporación de nuevas superficies en arrendamiento, al crecimiento del 6,8% en las rentas de superficies homogéneas y al incremento en los ratios de ocupación de hoteles y de las tarifas por habitación.

La incorporación de nuevos productos en explotación ha supuesto un aumento del 15% de las rentas del grupo y corresponden a los siguientes inmuebles:

Centros Comerciales

Artea, Bilbao

Galerías Saldanha, Lisboa

La Moraleja, Madrid

Oficinas

Edificio Eicano, Bilbao

Edificio Alameda Recalde, Bilbao

Edificio Alfonso XI, Madrid

Viviendas

Benta Berri, San Sebastián

Los Almendros de Valdebernardo, Madrid

En Metrovacesa mantenemos el firme propósito de seguir aumentando nuestra base de negocio tradicional del alquiler, a la vez que proporcionar una renovación de activos que permita aumentar los niveles de competencia y competitividad. Invertimos en nuestros productos o en proyectos que nos den valor añadido.

En este sentido, y aunque en cierta medida invertimos en producto terminado cuando las condiciones de calidad, ubicación y precio son favorables, tenemos una marcada vocación promotora; creamos y desarrollamos nuestros propios proyectos con el fin de ofrecer al mercado productos singulares y específicos para una demanda en constante evolución, y que nos proporcionen, en general, unas rentabilidades más elevadas que los productos terminados que ofrece el mercado.

Asimismo, tenemos una política activa de rotación de nuestro patrimonio, desinvirtiendo en aquellos productos que han alcanzado la madurez y que, desde nuestro perfil promotor, están aptos para la venta a inversores institucionales que buscan fundamentalmente rentabilidad y seguridad.

La calidad de nuestros productos, que nos permite disponer de una oferta diferenciada, la gestión profesional y la atención personalizada a nuestros clientes son elementos que configuran nuestra identidad corporativa.



EDIFICIO ALAMEDA RECALDE (BILBAO)

SUPERFICIE E INVERSIONES

Durante el año 1999, se han incorporado a nuestro patrimonio 69.032 metros cuadrados nuevos, que descontando la venta de 14.465 metros cuadrados de antiguo, representan un saldo neto de 54.567 metros cuadrados.

La inversión en activos fijos realizada en 1999, asciende a 24.796 millones de pesetas.

Las principales incorporaciones realizadas este año a nuestro patrimonio son las siguientes:

- Edificio de oficinas situado en la Plaza Federico Moyúa esquina a Elcano en Bilbao, con 6.657 metros cuadrados y una inversión de 2.560 millones de pesetas.



EDIFICIO ELCANO (BILBAO)

Variación patrimonio en alquiler

En m ²	1995	1996	1997	1998	1999	Acumulado
Incrementos (+)	57.087	19.839	31.463	69.436	69.032	246.857
Ventas (-)	17.407	22.269	34.475	36.107	14.465	124.723
Neto	39.680	-2.430	-3.012	33.329	54.567	122.134

Evolución de superficie por productos

Superficie alquilable	En m ²	1995	1996	1997	1998	1999	% Total
Oficinas		204.600	190.576	195.716	193.415	212.230	32,5%
Aparcamientos y Garajes		106.413	107.983	114.050	107.297	131.042	20,1%
Centros Comerciales		61.007	63.887	73.903	105.643	113.302	17,4%
Viviendas		66.603	77.892	64.866	82.193	81.452	12,5%
Hoteles		61.768	63.433	63.433	63.433	63.433	9,7%
Locales Comerciales		51.989	41.317	39.308	35.499	36.598	5,6%
Naves Industriales		17.900	22.762	13.562	10.687	14.677	2,2%
TOTAL		570.280	567.850	564.838	598.167	652.734	100,0%

- Edificio de oficinas situado en la Plaza Federico Moyúa esquina a Alameda Recalde en Bilbao, con 3.276 metros cuadrados y una inversión de 925 millones de pesetas.
- Edificio de oficinas situado en la calle Alfonso XI en Madrid, con 12.367 metros cuadrados y una inversión de 4.250 millones de pesetas.
- Residencial Los Almendros de Valdebernardo, 152 viviendas en régimen V.P.O., con 13.469 metros cuadrados totales y una inversión acumulada de 1.560 millones de pesetas.

Así mismo se han invertido 1.255 millones de pesetas en la rehabilitación y/o actualización de nuestros inmuebles como el Edificio España, Hotel Princesa o Centro Comercial Las Huertas.

A estas inversiones hay que añadir los 10.833 millones de pesetas invertidos en 1999 en nuevos proyectos que entrarán en explotación en los próximos años. Actualmente tenemos 426.081 metros cuadrados en desarrollo de nuevos productos para el alquiler, que refleja nuestra decidida actividad promotora y que incluyen, entre otros, los siguientes proyectos:

Oficinas y Parques Empresariales

- Parque Empresarial Puerta de las Naciones, en Madrid. 40.000 metros cuadrados sobre rasante, con una inversión total de 13.400 millones de pesetas. Actualmente está en fase de construcción y entrará en explotación en el 2001.
- Edificio Océano II, en el Parque de Negocios Mas Blau, en Barcelona, con 8.700 metros cuadrados y una inversión total de 1.900 millones de pesetas. Está en fase de construcción y se inaugurará en el 2001.
- La Maquinista, 25.000 metros cuadrados de oficinas con una inversión total de 5.500 millones de pesetas, en Barcelona. En fase de proyecto.
- Edificio de oficinas en Avda. de los Poblados, Madrid, 24.000 metros cuadrados con una inversión de 7.650 millones de pesetas. En fase de proyecto.

Centros Comerciales

- Centro Comercial La Maquinista (Barcelona), 223.000 metros cuadrados construidos, más de 80.000 de superficie comercial, con una inversión total de más de 20.000 millones de pesetas. Actualmente en fase de construcción, teniendo prevista su inauguración en mayo de este año 2000. Metrovacesa participa en este proyecto con un 61%.
- Ampliación del Centro Comercial La Moraleja (Madrid), con 8.000 metros cuadrados nuevos y una inversión de 2.800 millones de pesetas. Las obras comenzarán en los próximos meses. Metrovacesa participa en este proyecto con un 40%.

Hoteles

- Holiday Inn Express (Valencia), tres estrellas, 97 habitaciones, 1.762 metros cuadrados y 990 millones de inversión. Inauguración en el primer trimestre del 2000.
- La Maquinista 1 (Barcelona), tres estrellas, 85 habitaciones, 3.500 metros cuadrados y 550 millones de pesetas de inversión. En fase de proyecto.
- La Maquinista 2 (Barcelona), cuatro estrellas, 200 habitaciones, 12.000 metros cuadrados y 2.500 millones de pesetas de inversión. En fase de proyecto.
- Pla de Palau (Barcelona), con un total de 6.375 metros cuadrados y 1.800 millones de inversión, actualmente en fase de proyecto. Metrovacesa participa en este proyecto con un 30%.

ACTIVIDADES

- Sol Meliá-Santiago de Compostela (La Coruña), cuatro estrellas, 120 habitaciones, 6.000 metros cuadrados y una inversión de 1.500 millones de pesetas. Las obras se iniciarán en los próximos meses.
- Sant Cugat (Barcelona), cuatro estrellas, 170 habitaciones, con un total de 9.000 metros cuadrados y una inversión de 1.800 millones de pesetas.

GESTIÓN PATRIMONIAL

La progresiva actualización de las rentas en función de la evolución del mercado de alquileres, así como la repercusión proporcional a los inquilinos de los gastos de mantenimiento de los edificios alquilados, constituye uno de los

objetivos prioritarios en la gestión patrimonial del grupo Metrovacesa. En el año 1999 el crecimiento en rentas de superficies homogéneas ha sido de un 6,8%, lo que supone un incremento considerable si tenemos la referencia del IPC.

Así, el desfase entre los precios del mercado y nuestra capacidad de revisión de rentas en edificios consolidados, implica un potencial de crecimiento importante de los ingresos del grupo, fundamentalmente en oficinas y centros comerciales.

Por otro lado, la superficie vinculada a contratos antiguos ha bajado a un 11,8% del total de la superficie alquilable del grupo frente al 16,8% del año 1998, reduciéndose su peso frente a los ingresos a menos de la mitad, del 9,2% al 5,7%.

Superficie 1999

En %	Locales					Centros		Total
	Viviendas	Oficinas	Comerciales	Garajes	Hoteles	Comerciales	Industrial	
Antiguos	1,6%	1,2%	2,0%	7,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,8%
Mercado	10,4%	29,9%	3,6%	12,2%	9,7%	16,6%	2,2%	84,6%
Vacia/Rehabilitación	0,5%	1,4%	0,0%	0,9%	0,0%	0,8%	0,0%	3,6%
TOTAL	12,5%	32,5%	5,6%	20,1%	9,7%	17,4%	2,2%	100,0%

Ingresos 1999

En %	Locales					Centros		Total
	Viviendas	Oficinas	Comerciales	Garajes	Hoteles	Comerciales	Industrial	
Antiguos	1,0%	1,3%	2,4%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,7%
Mercado	6,3%	31,2%	4,7%	5,5%	13,6%	32,7%	0,3%	94,3%
TOTAL	7,3%	32,5%	7,1%	6,5%	13,6%	32,7%	0,3%	100,0%

Espacios desocupados

En % de la superficie total alquilable	1995	1996	1997	1998	1999
Edificios en primera comercialización	4,40%	3,20%	0,70%	0,69%	0,74%
Desocupación en gestión	2,40%	2,10%	1,90%	1,68%	2,02%
Total en gestión	6,80%	5,30%	2,60%	2,37%	2,75%
Edificios en rehabilitación	2,80%	2,80%	0,70%	0,00%	0,77%
Edificios en proceso de venta	1,00%	1,80%	2,00%	0,39%	0,08%
TOTAL	10,60%	9,90%	5,30%	2,75%	3,60%

Ratios de vacío en gestión por producto

En % de m ²	1999
C. COMERCIALES	3,37%
OFICINAS	1,01%
HOTELES	0,00%
VIVIENDAS	2,24%
LOCALES COMERCIALES	0,23%
PARKING Y GARAJES	3,99%
INDUSTRIALES	0,40%
TOTAL GRUPO	2,02%

A diciembre de 1999 la **desocupación** del Grupo Metrovacesa se situaba en el 2,75% del total de la superficie alquilable; menos del 1% corresponde a edificios en primera comercialización y un 2% están en gestión comercial.

La **gestión y atención a nuestros clientes** es otro de los ámbitos importantes de la gestión patrimonial. Actualmente la cartera de clientes asciende a casi 3.000, de ellos 1.250 en oficinas, locales y garajes, 600 en viviendas y 1.035 en centros comerciales, existiendo un alto grado de fidelización.

ROTACIÓN DE ACTIVOS

La óptima gestión de nuestro patrimonio con el objetivo de aumentar la rentabilidad y el valor, implica una política activa, no sólo de inversión sino también de rotación y modernización. En este sentido, la estrategia de Metrovacesa contempla la venta de inmuebles de nuestro patrimonio que hayan alcanzado madurez y estabilidad, que son atractivos para inversores y que nos permiten materializar las rentabilidades

**LA ÓPTIMA GESTIÓN DE
NUESTRO PATRIMONIO CON EL
OBJETIVO DE AUMENTAR LA
RENTABILIDAD Y EL VALOR,
IMPLICA UNA POLÍTICA
ACTIVA, NO SÓLO DE
INVERSIÓN SINO TAMBIÉN DE
ROTACIÓN Y MODERNIZACIÓN.**

teóricas, tantas veces reflejadas para estos productos.

El margen aportado por la venta de activos en el año 1999 ha sido de 995 millones de pesetas.

Rotación de Activos

Millones de pesetas	1996		1997		1998		1999	
	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen
Residencial antiguo	934	724	2.739	2.390	1.727	1.332	1.092	767
Oficinas	2.390	649	741	236	886	576	358	228
TOTAL ROTACIÓN	3.324	2.373	3.480	2.626	2.613	1.908	1.450	995

PRODUCTOS EN ALQUILER

La composición de nuestra cesta de alquileres refleja nuestro perfil de inmobiliaria global. Así, tenemos capacidad para desarrollar y trabajar en todos los productos inmobiliarios, lo que supone una clara ventaja competitiva y la capacidad de poder afrontar proyectos urbanísticos de múltiples usos, acordes a la nuevas necesidades.



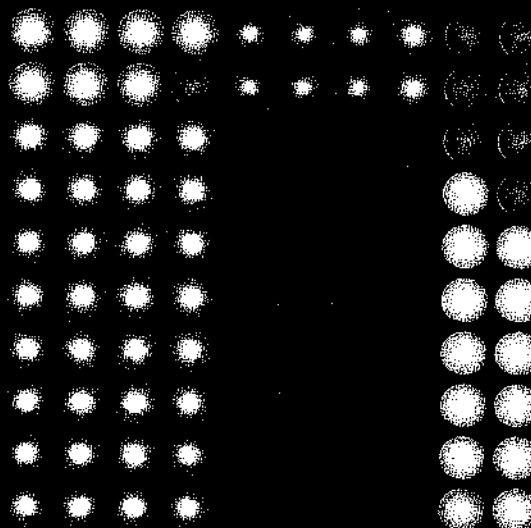
CENTRO COMERCIAL FNAC (MADRID)

Ingresos por alquileres

Millones de pesetas	1995	1996	1997	1998	1999	% Total
Centros Comerciales	909	1.664	1.895	3.121	4.131	32,7%
Oficinas	2.880	3.119	3.300	3.614	4.106	32,5%
Hoteles	810	916	1.101	1.385	1.717	13,6%
Viviendas	724	669	788	749	931	7,3%
Locales Comerciales	845	800	805	826	907	7,1%
Aparcamientos	395	410	440	644	828	6,5%
Naves Industriales	129	159	209	93	32	0,3%
TOTAL	6.692	7.737	8.538	10.431	12.652	100,0%

Ingresos por alquileres

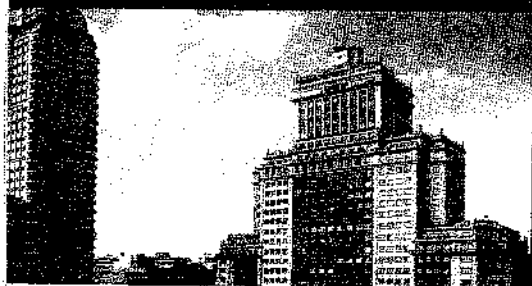
- 32,7% Centros Comerciales
- 32,5% Oficinas
- 13,6% Hoteles
- 7,3% Viviendas
- 7,1% Locales Comerciales
- 6,5% Aparcamientos
- 0,3% Naves Industriales



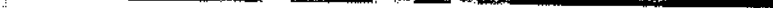
Superficie alquilable 1999 (m²)

17,4%	Centros Comerciales	113.302
32,5%	Oficinas	212.230
9,7%	Hoteles	63.433
12,5%	Viviendas	81.452
5,6%	Locales Comerciales	36.598
20,1%	Aparcamientos	131.042
2,2%	Naves Industriales	14.677

EDIFICIO ESPAÑA Y TORRE DE MADRID (MADRID)



CENTRO COMERCIAL ARTEA (VIZCAYA)



HOTEL HUSA PRINCESA (MADRID)



Los productos que consideramos estratégicos, es decir, oficinas, centros comerciales y hoteles, representan el 60% de la superficie alquilable del grupo y el 79% de los ingresos con un total de 9.954 millones de pesetas y un crecimiento del 23%.

A diciembre de 1999 la superficie total en alquiler ascendía a 652.734 metros cuadrados que se distribuyen por productos según la tabla superior.

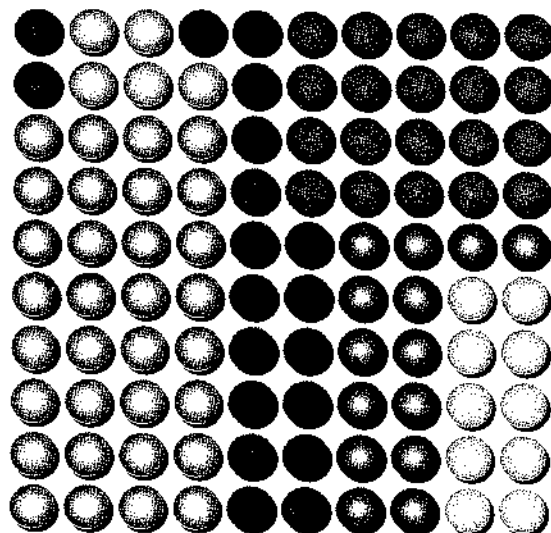
Las oficinas y parques empresariales representan una superficie total de 212.230 metros cuadrados, originando unas rentas de 4.106 millones de pesetas, con incremento del 14%. Tenemos en nuestro patrimonio un total de 23 inmuebles y 3 parques empresariales.

Durante los dos últimos años ha habido una fuerte actividad en el sector con más de 300.000 millones de pesetas negociados. La demanda es superior a la oferta, con una diferencia muy acusada en productos de calidad de zonas prime, lo que ha generado una subida media de las rentas de

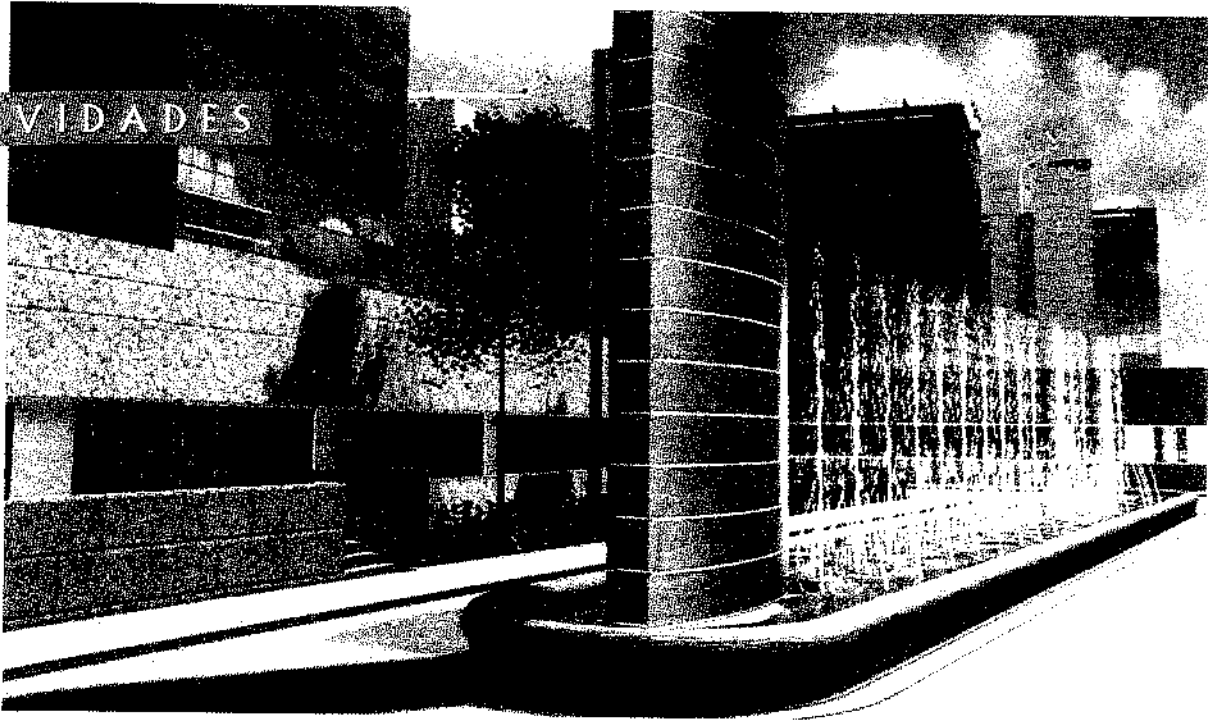
alrededor del 35% en Madrid y un nivel de vacío en torno al 2,4%. En los próximos años se mantendrá esta tendencia, con una moderación en las subidas de los precios a partir del 2001.

Durante los últimos años hemos venido realizando una progresiva actualización de las rentas; sin embargo, el potencial de subidas en rentas en nuestro patrimonio consolidado es aún muy amplio, lo que ofrece unas excelentes perspectivas de futuro.

Actualmente tenemos 100.000 metros cuadrados en desarrollo, con 4 nuevos proyectos que hemos detallado en el capítulo de inversiones. Durante el año 2001 entrarán en explotación los 40.000 metros cuadrados del Parque Empresarial Puerta de las Naciones en Madrid y los casi 9.000 del edificio Océano II en Barcelona. Más del 50% del Parque Empresarial se encuentra ya alquilado. El año 2000 se ha estrenado con la adquisición, por 1.225 millones de pesetas, de un edificio de oficinas de 2.538 metros cuadrados en la calle Hermosilla de Madrid.



ACTIVIDADES



PARQUE EMPRESARIAL PUERTA DE LAS NACIONES (MADRID)

Oficinas

	m ² oficinas
Edificio España (Madrid)	19.337
Torre de Madrid (Madrid)	22.214
Sollube (Madrid)	31.011
Cadagua (Madrid)	10.190
Santiago de Compostela (Madrid)	12.606
Océano (Barcelona)	5.924
Ulises (Madrid)	9.575
Serantes (Madrid)	3.823
Plaza Carlos Trías Bertrán (Madrid)	5.430
Orense 8 (Madrid)	2.293
Basílica (Madrid)	3.972
Orense 6 (Madrid)	3.297
Triángulo Princesa (Madrid)	3.268
Elcano (Bilbao)	4.890
Alfonso XI (Madrid)	11.218
Alameda Recalde (Bilbao)	2.574
Fernando el Santo (Madrid)	1.456
Otros	4.342
TOTAL	157.420

Parques Empresariales

	m ² oficinas
José M ^º Churruga (Madrid)	16.511
Euronova (Tres Cantos, Madrid)	27.445
El Plantío (Madrid)	10.854
TOTAL	54.810
Puerta de las Naciones (Madrid)*	40.000

*en construcción

Centros Comerciales

Centros Comerciales		Superficie Total		Metrovacesa m ² Superficie Comercial	Fecha de Incorporación
		m ² Construidos	m ² Superficie Comercial		
Las Huertas	Palencia	21.550	19.170	4.054	Septiembre-89
La Loma	Jaén	30.800	27.941	8.711	Mayo-91
Ruta de la Plata	Cáceres	46.550	19.287	7.926	Mayo-93
La Ballena	Las Palmas	123.000	42.079	7.551	Diciembre-93
El Ferial	Parla, Madrid	30.000	24.059	6.786	Abril-95
El Saler	Valencia	140.000	46.000	23.131	Noviembre-95
Metrocentro	Madrid	3.533	2.386	2.386	Agosto-96
FNAC	Madrid	13.462	11.507	11.507	Septiembre-97
Moraleja	Madrid	49.622	18.131	16.235	Julio-98
Artea	Lejona (Vizcaya)	41.335	34.003	17.577	Abril-98
Galerías Saldanha	Lisboa	24.956	7.438	7.438	Noviembre-98
La Maquinista	Barcelona	223.138	81.893	40.050	Junio-00
TOTAL		747.946	333.894	153.352	

Los centros comerciales representan el 17,4% de la superficie alquilable del grupo. Las rentas han crecido un 32,4% alcanzando los 4.131 millones de pesetas, con 11 centros actualmente en explotación.

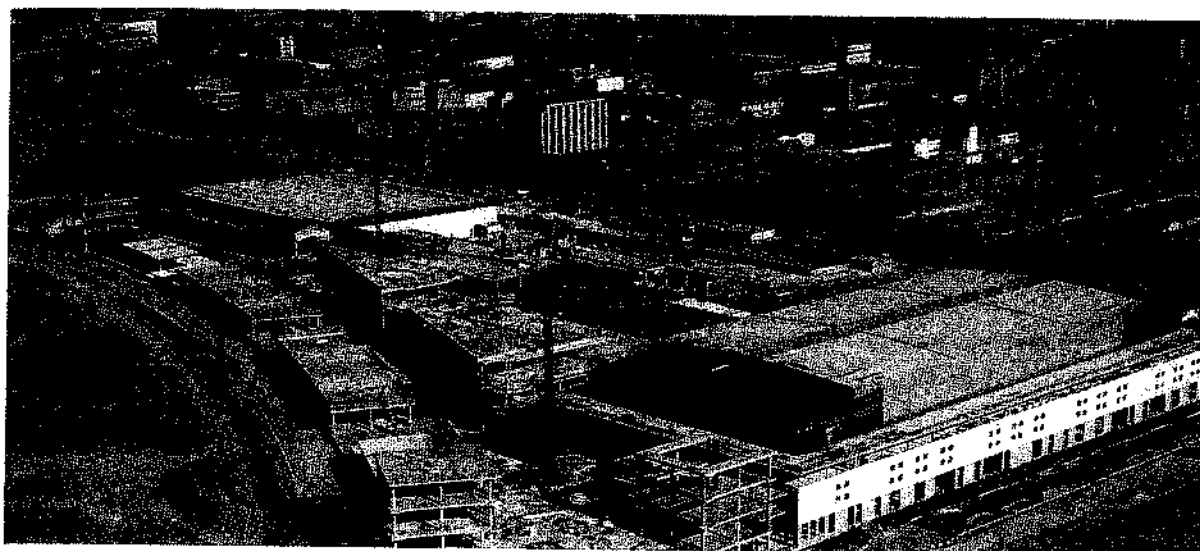
Se sigue manteniendo una fuerte actividad en este segmento de mercado, aunque en 1999 ha habido menos inauguraciones que en 1998. Si comparamos nuestras cifras con las de otros países europeos, existe un alto potencial de crecimiento en este producto y ha aumentado el interés de inversores y promotores.

La tendencia de desarrollo se centra en nuevas fórmulas como los grandes centros y parques comerciales, los centros temáticos de ocio y/o tiendas de fábrica, así como en la redefinición de áreas urbanas y la renovación y ampliación de los centros comerciales de primera generación.

Nuestra gestión se está centrando tanto en la renovación al alza de las rentas como en la renovación activa de comercios de acuerdo a la evolución de los requerimientos de nuestra clientela, actualizando y mejorando el mix comercial y de ocio para mantener nuestra competitividad. En este sentido, en 1999 se han recomercializado un total de 90 locales. Así mismo se están acometiendo obras de mejora y renovación en algunos centros.

Desde Metrovacesa desarrollamos también la gerencia de nuestros centros comerciales. En un entorno cada vez más competitivo, la gerencia profesional, orientada al cliente, se convierte en una ventaja competitiva. Tenemos actualmente más de 55 millones de visitantes anuales en nuestros centros y un elevado grado de satisfacción y estabilidad entre los comerciantes.

**EL POTENCIAL DE SUBIDAS EN RENTAS DE NUESTRO PATRIMONIO
CONSOLIDADO ES AÚN MUY AMPLIO, LO QUE OFRECE UNAS
EXCELENTES PERSPECTIVAS DE FUTURO.**



CENTRO COMERCIAL LA MAQUINISTA (BARCELONA)

En la actualidad disponemos de 81.000 metros cuadrados con proyectos en desarrollo.

Nuestro proyecto más emblemático en este área es el del Centro Comercial La Maquinista en Barcelona. La inauguración está prevista para la primavera de este año 2000 y será el primer centro abierto y el mayor de la ciudad condal. Con una superficie comercial de más de 65.000 metros cuadrados, 18.000 metros cuadrados de espacios abiertos y un equilibrado mix comercial y de ocio, La Maquinista se convertirá en modelo de referencia para el futuro del sector. Contará con 240 locales, 5.000 butacas en 13 salas de cine y 4.000 plazas de aparcamiento. El centro aportará más de 2.000 millones de rentas y está ya alquilado en su totalidad.

Así mismo, estamos iniciando las obras de la ampliación del Centro Comercial La Moraleja en Madrid, que nos permitirá aumentar en un 50%

la superficie comercial de uno de nuestros centros más representativos y más consolidados.

Los hoteles se han convertido en nuestro tercer producto estratégico. Con tan sólo el 9,7% de la superficie alquilable del grupo, representan casi un 14% de los ingresos. Las rentas del año 1999 han supuesto 1.717 millones de pesetas, con un aumento del 24%. Contamos con 4 inmuebles en alquiler cuya explotación hotelera está encomendada a cadenas hoteleras de primer nivel como Holiday Inn Husa.

La buena evolución de la economía y del turismo ha originado un alto nivel de ocupación que se ha reflejado en el importante incremento de las rentas. Existe un gran potencial para hoteles de tres estrellas y de lujo en las principales ciudades españolas para los próximos años y está aumentando la actividad tanto de operadores nacionales como extranjeros.

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

Metrovacesa tiene previsto aumentar el desarrollo de este producto inmobiliario apoyándose en el favorable entorno, tanto por aumento del nivel de precios como de los niveles de ocupación. Así, tenemos en marcha 6 proyectos con un total de 38.637 metros cuadrados en desarrollo. En el mes de febrero inauguraremos el primero, un hotel de tres estrellas en Valencia, junto al Centro Comercial El Saler, la Ciudad de las Ciencias y la futura Ciudad de la Justicia, y que operará como Holiday Inn Express.

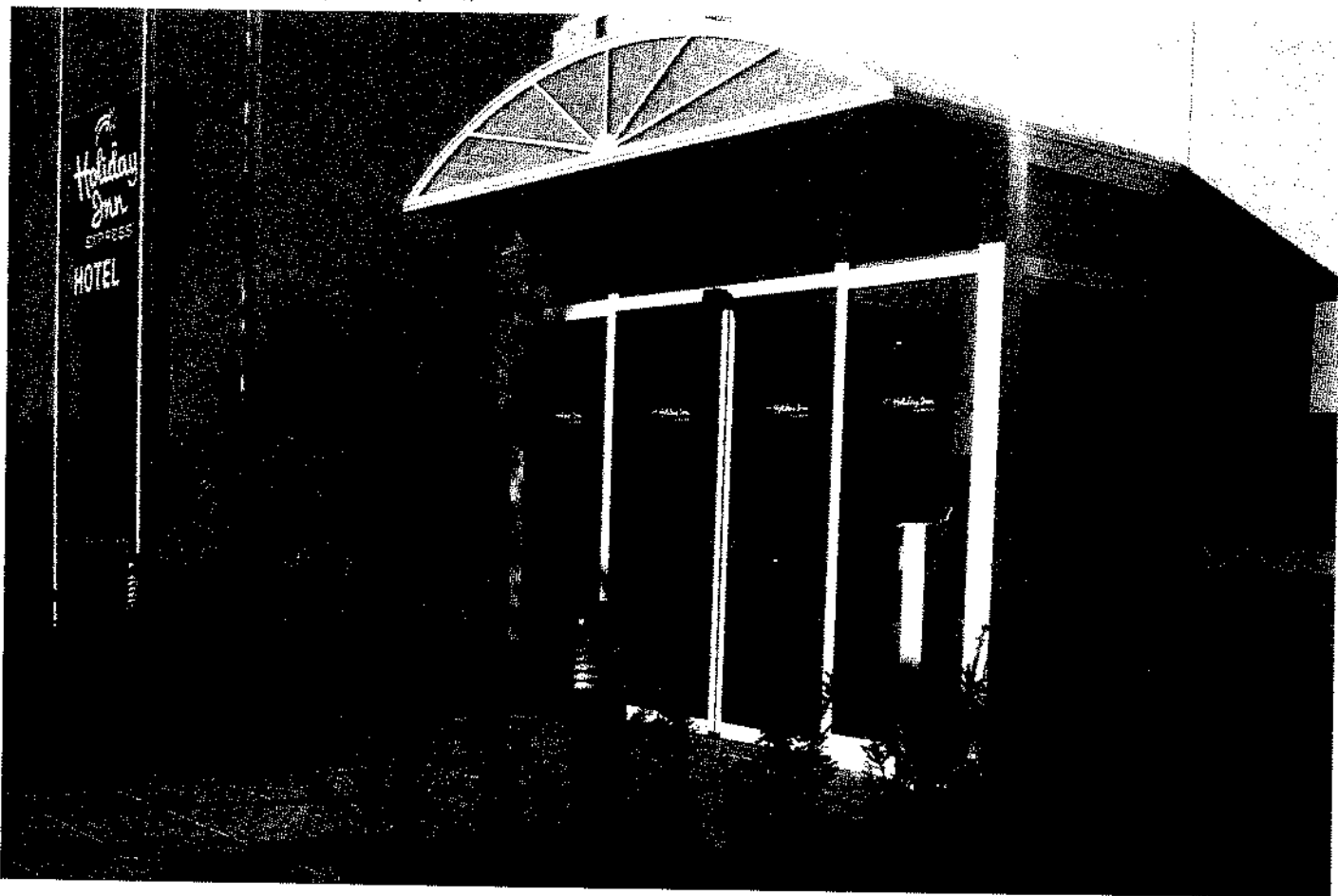
En el presente ejercicio se iniciarán las obras de tres nuevos proyectos: el hotel de Santiago de Compostela, adjudicado en el concurso convocado por el ayuntamiento y del que está acordada su explotación con la cadena Sol Meliá; el hotel La Maquinista 1 en Barcelona, que se encuentra en fase de concurso para seleccionar el operador idóneo y el hotel de Sant Cugat del Vallés, también en Barcelona.

En nuestra cesta de alquileres trabajamos también con otros **productos inmobiliarios** que consideramos **complementarios**.

La **vivienda residencial** en alquiler ha sido un producto tradicional en nuestro grupo aunque en los últimos años ha ido perdiendo peso en la cuenta de resultados a favor de otros productos de mayor rentabilidad. En 1999 ha originado unos ingresos de 931 millones de pesetas con un incremento del 24% por la incorporación total de las promociones de V.P.O. de Benta Berri en San Sebastián y Los Almendros de Valdebernardo en Madrid.

Actualmente tenemos en fase de comercialización la promoción Los Almendros de Alcorcón en Madrid. Se encuentran ya alquiladas el 50% de las 153 viviendas que se entregarán en los próximos meses, antes del verano. Así mismo se encuentran en fase de construcción 134 viviendas en Pavones (Madrid) que se entregarán a finales de este año.

HOTEL HOLIDAY INN, TRES CANTOS (MADRID)



Viviendas en alquiler

	m ²
Edificio España (Madrid)	8.242
Torre de Madrid (Madrid)	13.808
Gral. Ibáñez Ibero (Madrid)	7.340
San Francisco de Sales (Madrid)	5.711
Basilica (Madrid)	10.503
Orense 8 (Madrid)	5.045
Benta Berri (San Sebastián)	18.938
Valdebernardo (Madrid)	10.150
Otros	1.696
TOTAL	81.452

Los aparcamientos proporcionan el 6,5% de los ingresos por alquileres. La actividad del grupo en este producto incluye por un lado la explotación de la superficie bajo rasante del patrimonio en alquiler, generalmente como servicio y supeditada a la actividad principal y, por otro, la promoción de aparcamientos para su venta a residentes y la explotación tanto de concesiones administrativas a largo plazo como de aparcamientos propios en régimen de alquiler por horas o rotación.

Estas otras actividades se han venido desarrollando a través de dos sociedades filiales, Metropark Aparcamientos S.A. y Metrovacesa de Aparcamientos S.A., que este año se han fusionado dando origen a una única sociedad Metropark, S.A., participada por Metrovacesa en un 54,3% y por Tractebel, grupo belga especialista en este negocio, en un 45,7%.

A principios de este año 2000 se han comprado los derechos de explotación de dos aparcamientos públicos situados en la Avenida del País Valencià en Torrent (Valencia) y en Santa Micaela, barrio residencial del ensanche de la capital valenciana. Cuentan con 442 y 439 plazas respectivamente.

Así mismo Metropark, S.A. se ha adjudicado la explotación de un nuevo aparcamiento junto al Hospital La Fe, también en Valencia, con 426 plazas.

Con la incorporación de estas 1.307 nuevas plazas Metropark se convierte en el primer operador de aparcamientos de Valencia y gestiona a nivel nacional más de 5.450 plazas.

Como otro producto complementario interesante estamos desarrollando en solitario una residencia para la tercera edad en Valencia que gestionará un operador especializado siguiendo la misma política de arrendamiento que en hoteles.

Hasta este año teníamos una participación minoritaria en las sociedades Metrocés y Promocés, vinculadas a este producto inmobiliario que hemos vendido al resto de los socios.

En cuanto al segmento de naves industriales, desarrollamos nuestra actividad a través de Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (participada en un 50%), combinando la promoción y posterior venta de naves "llave en mano", con la actividad arrendadora, previendo llegar en el ejercicio 2000 a los 300 millones de pesetas de ingresos por arrendamiento.

Aparcamientos

	Plazas			Fecha terminación
	En venta	Vendidas	En rotación	
Glorieta Paz y Porta del Mar (Valencia)			598	mayo 91
Hernani (Madrid)	382	382	115	mayo 97
Lagasca (Madrid)	327	327		septiembre 98
Díaz Porlier (Madrid)			203	noviembre 98
Santa Micaela (Valencia)*	221		218	febrero 00
Torrent (Valencia)*	245		197	febrero 00

*Adquiridos en febrero de 2000

Promoción para la Venta

Como actividad complementaria al negocio base del patrimonio en alquiler, Metrovacesa desarrolla una actividad promotora para la venta de diversos productos inmobiliarios. Así, además de viviendas, el grupo promociona aparcamientos para residentes, vende grandes superficies e hipermercados de los centros comerciales que promueve y vende también naves industriales, locales comerciales y otros productos.

Las condiciones favorables de financiación hipotecaria y la notable mejora del mercado de trabajo, unido a una gran bolsa de población joven en busca de su primera vivienda, han determinado un aumento considerable de la demanda en los últimos años. Esta demanda acumulada supera a la oferta existente y está impulsando el mercado. La estructura poblacional, la confianza del consumidor, y un aumento moderado de los precios, permitirán mantener una alta actividad

otros 2-3 años. El mercado tiende a una mayor estabilidad, es decir, a un mayor equilibrio entre oferta y demanda, apoyado por una mayor oferta de suelo y el desarrollo del mercado de segunda residencia en el marco del euro.

El año 1999 ha sido el despegue definitivo de la actividad del Grupo Metrovacesa como **promotor de viviendas para la venta**. El negocio de promoción ha alcanzado los 21.447 millones de pesetas, un 13,2% más que el año anterior, con un margen de explotación de 4.409 millones de pesetas que representa un 32% de nuestro margen bruto de explotación global. Se han contabilizado 626 viviendas por valor de 15.600 millones de pesetas y tenemos en fase de comercialización un total de 1.586 unidades de las que el 84% ya está comprometido, lo que representa unas ventas de 32.284 millones de pesetas y refleja la verdadera actividad comercial del grupo.

Ventas de Productos

Millones de Ptas.	1996		1997		1998		1999	
	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen
Residencial/Suelo	7.087	1.486	6.844	1.188	15.266	2.105	18.989	3.373
Centros Comerciales	73	20	346	0	1.840	60	40	0
Aparcam., Industrial y Otros	519	62	2.426	277	472	58	597	132
TOTAL	7.679	1.568	9.616	1.465	17.578	2.223	19.626	3.505

Resultados 1999: Promoción

Millones de pesetas	1998	1999	99/98
Ventas de Promoción	17.578	19.626	11,6%
Ingresos por Servicios	383	377	-1,5%
Otros Ingresos	285	476	67,0%
Resultados de Equivalencia	708	968	36,7%
Cifra de Negocio	18.954	21.447	13,2%
Costes de Ventas y Operativos	15.949	16.890	5,9%
Margen Explotación Operativo	3.005	4.557	51,6%
Amortizaciones	75	148	97,0%
Margen Explotación	2.930	4.409	50,5%

(*) Incluye Gastos Financieros

EL 23% DE LOS INGRESOS POR VENTAS HA PROVENIDO DE LAS DELEGACIONES FUERA DE LA ZONA CENTRO, ASÍ COMO EL 48% DE LAS VENTAS COMPROMETIDAS.

Actividad comercial en promociones de viviendas para la venta

Promociones iniciadas antes de 1999	Nº de viviendas			m ² construidos	Ventas comprometidas millones de Pta.
	Total	vendidas antes 1999	vendidas fin 1999		
Andalucía	0	0	0	0	0
Castilla - León*	170	140	170	26.381	4.611
Cataluña	183	94	162	22.490	4.295
Centro*	967	841	956	101.656	23.266
Galicia	0	0	0	0	0
Levante	127	33	84	15.395	1.804
Norte*	14	0	14	1.460	316
Portugal	0	0	0	0	0
TOTALES*	1.461	1.108	1.386	167.382	34.292
Plan BBVA	318	264	318	43.178	7.065
Promociones iniciadas en 1999					
Andalucía	108	0	76	10.264	909
Castilla - León*	50	0	49	7.336	1.455
Cataluña	0	0	0	0	0
Centro*	265	0	208	27.105	4.408
Galicia	0	0	0	0	0
Levante	100	0	59	12.122	2.986
Norte*	231	0	173	23.180	3.478
Portugal	0	0	0	0	0
TOTALES*	754	0	565	80.007	13.235
Plan BBVA	141	0	101	16.783	2.435
Promociones terminadas en 1999 y contabilizadas					
Andalucía	0	0	0	0	0
Castilla - León*	120	90	120	19.045	3.152
Cataluña	43	39	43	5.260	1.226
Centro*	466	426	463	51.887	10.865
Galicia	0	0	0	0	0
Levante	0	0	0	0	0
Norte	0	0	0	0	0
Portugal	0	0	0	0	0
TOTALES*	629	555	626	76.192	15.243
Plan BBVA	254	214	254	34.382	5.290
TOTALES EN COMERCIALIZACIÓN*	1.586	553	1.325	171.197	32.284
PLAN BBVA EN COMERCIALIZACIÓN	205	50	166	25.579	4.210

* Incluye Plan BBVA



RESIDENCIAL SANTA ANA (VALLADOLID)

Gestión del Suelo

La manera de asegurar el crecimiento de la actividad inmobiliaria del Grupo Metrovacesa en el futuro es contar con una reserva selecta de suelo. Para evitar los ciclos cambiantes, nuestra política es la de disponer de la reserva de suelo necesaria para trabajar tres años en el caso de residencial, a un ritmo óptimo de 2.000-2.500 viviendas entregadas al año, adquiriendo lo necesario para el desarrollo de nuevos productos patrimoniales, según nuestra estrategia de inversión, y evitando así la acumulación excesiva.

Esta estrategia implica una política de rotación en función de la aparición de suelos para nuevas oportunidades de negocio, la generación de importantes plusvalías en otros que aconsejen su venta y/o la concentración excesiva de lotes de suelo en una misma localización.

Al cierre de 1999 nuestra reserva de suelo ascendía a 1.698.458 metros cuadrados totales, 1.300.436 sobre rasante, desglosados por productos según el siguiente cuadro:

Gestión del suelo

En m ² edificables	1999	% Total
Oficinas	100.090	6,0%
Viviendas	19.431	1,2%
Hoteles y Residencias Tercera Edad	44.275	2,6%
Centros y Locales Comerciales	82.925	4,9%
Industrial	179.360	10,7%
Viviendas para venta	874.355	50,9%
TOTAL SOBRE RASANTE	1.300.436	76,3%
Bajo rasante	398.022	23,7%
TOTAL	1.698.458	100,0%

Suelo

	m ² en comercialización	m ² en desarrollo o reserva
Patrimonial	133.907	292.174
Residencial	171.197	703.158



RESIDENCIAL LAS FUENTES DE SAN BERNABÉ (ALGECIRAS)

La reserva de suelo residencial es de 874.355 metros cuadrados y los restantes 426.081 son de proyectos de patrimonio. La distribución por delegaciones aparece reflejada en el siguiente cuadro.

Suelo por delegaciones

	Suelo residencial	Suelo patrimonio	TOTAL
Andalucía	49.100	-	49.100
Castilla - León	53.486	-	53.486
Cataluña	147.963	142.577	290.540
Centro	240.287	266.351	506.638
Galicia	15.252	6.000	21.252
Levante	210.696	7.375	218.071
Norte	114.270	-	114.270
Portugal	43.301	3.778	47.079
TOTAL	874.355	426.081	1.300.436

Un porcentaje elevado de este suelo corresponde ya a proyectos en distintas fases de desarrollo, algunos de los cuales hemos descrito a lo largo de este capítulo.

Por otro lado Metrovacesa ya ha demostrado capacidad tanto financiera como de gestión para

actuar como agente urbanizador de grandes lotes de suelo, actuando como dinamizador sólido del proceso urbanístico.

Esta actividad ha proporcionado importantes ingresos y beneficios siendo un elemento clave en la estrategia del grupo en cuanto a gestión de suelo.

Prestación de Servicios

En línea con nuestra actividad, los servicios que el Grupo Metrovacesa presta son los desarrollos de suelo, la gestión de los centros comerciales, la constitución de comunidades de propietarios, la promoción y comercialización de viviendas y otros productos para terceros. Esta actividad constituye una fuente complementaria de ingresos de carácter inmobiliario que en 1999 han representado un total de 700 millones de pesetas.

El objetivo de esta actividad es aportar a terceros ajenos al Grupo, con los que coinvertimos y colaboramos, conocimientos y experiencia tanto en la gestión urbanística como promotora o administradora, contribuyendo al mismo tiempo a nuestros resultados con un mayor valor añadido. Con los resultados del ejercicio de 1999

Ingresos por servicios

Millones de pesetas

1995	497
1996	458
1997	615
1998	689
1999	700
TOTAL	2.959

Así, en 1999 hemos superado nuestros objetivos de crecimiento que ciframos en un 20%, alcanzando unos beneficios de 7.669 millones de pesetas que suponen un incremento de casi el 28%.

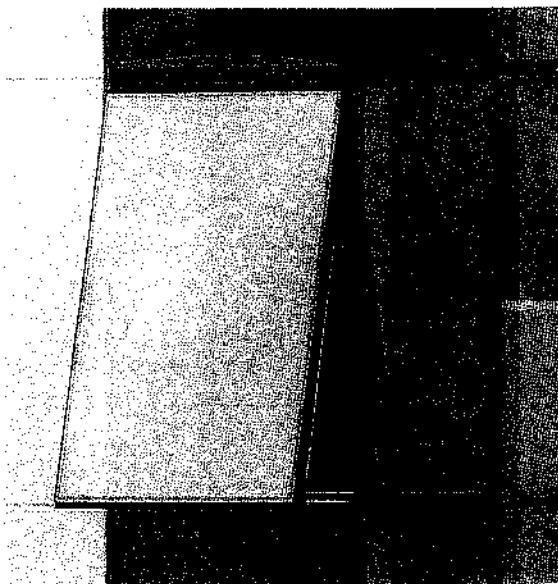
Para los próximos años los objetivos también son ambiciosos, en un entorno inmobiliario más maduro y que tiene aún un importante recorrido. Así, la compañía va a invertir unos 105.000 millones de pesetas en los cuatro años siguientes, 82.000 millones en activos en renta y 23.000 en promoción de vivienda.

Actualmente tenemos en desarrollo 100.000 metros cuadrados de suelo en cuatro proyectos de oficinas, 81.000 para tres proyectos de centros comerciales, seis proyectos de hoteles en curso y 874.355 metros cuadrados de suelo residencial en desarrollo que corresponde a unas 8.000 viviendas.

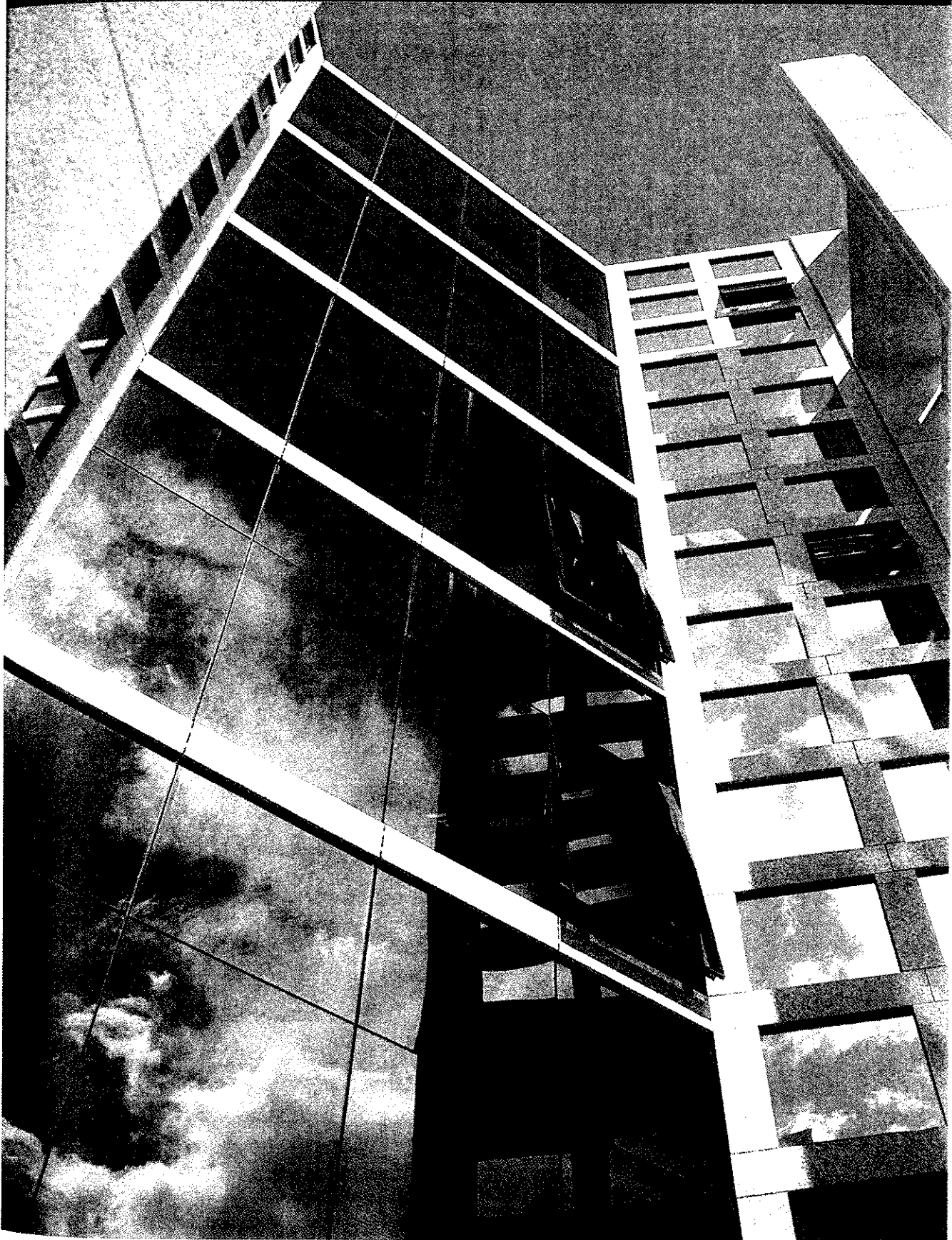
Metrovacesa tiene por tanto unas excelentes perspectivas y estima alcanzar en cuatro años unos ingresos de 20.000 millones por alquileres y superar los 13.000 millones de beneficio neto.

Perspectivas de Futuro

Metrovacesa da por consolidada su estrategia de diversificación, mediante la cual pretendía reforzar su vocación patrimonialista y complementarla con una aportación significativa de ingresos por venta de viviendas, en torno a un 25%, estrategia que le ha permitido y permitirá mantener unos buenos ritmos de crecimiento, reduciendo riesgos.



ACTIVIDADES



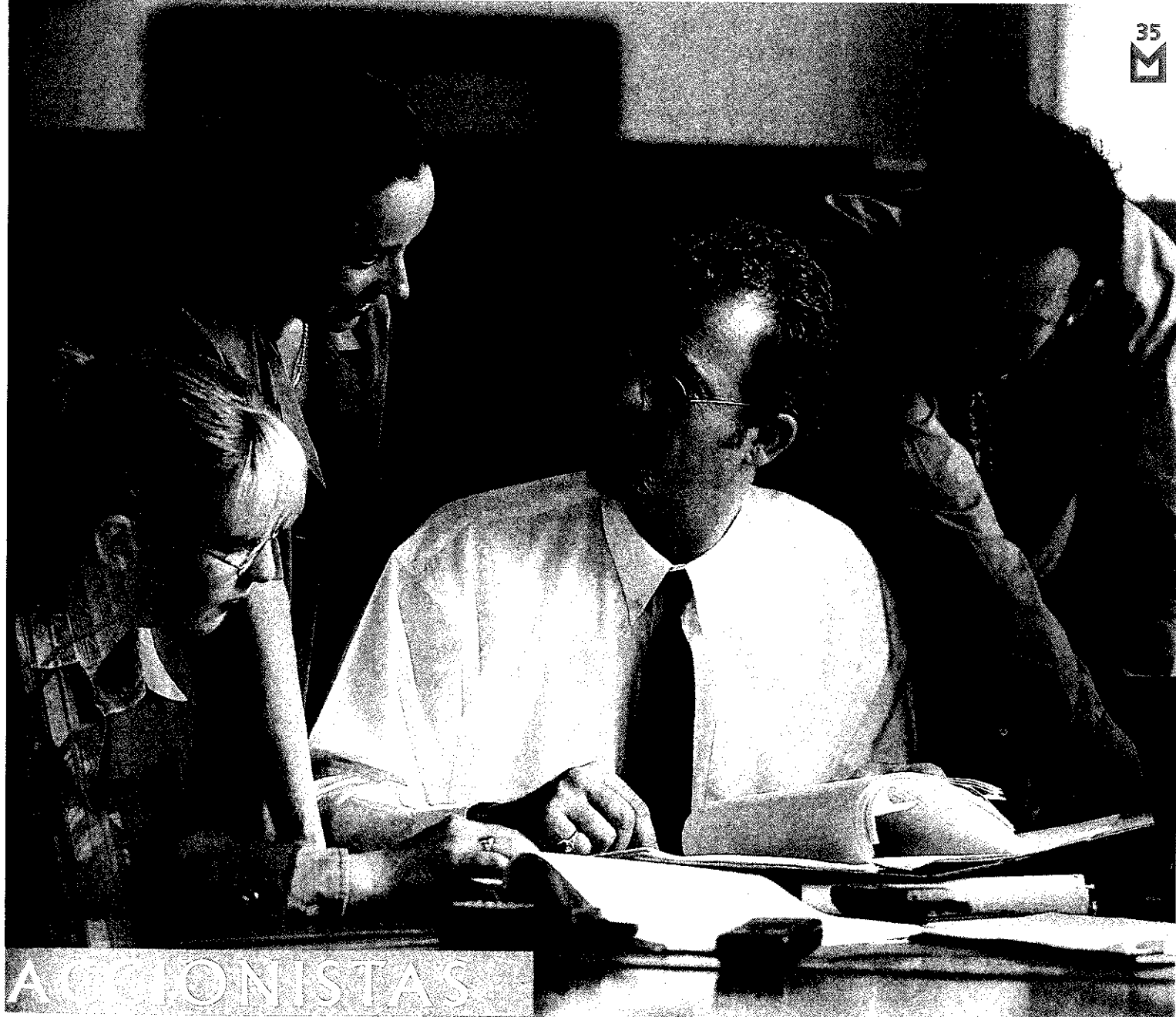
PARQUE EMPRESARIAL JOSÉ MARÍA CHURRUCA (MADRID)

EDIFICIO CAIXA GUA (MADRID)



ACCESOS





ACCIONISTAS

Dividendos

Evolución del Capital

Evolución Bursátil

Accionistas

Dividendos

El Grupo Metrovacesa, de acuerdo con la propuesta de distribución de beneficios presentada a la Junta General de Accionistas, abonará con cargo a los resultados del ejercicio 1999 un dividendo bruto de 79 pesetas por acción (un 31,7% sobre el nominal). Además, en concepto de prima de asistencia a la Junta se pagarán 2 pesetas brutas por acción.

El pasado 10 de enero de 2000 se abonó un dividendo a cuenta de 35 pesetas brutas por acción, lo que supuso un incremento del 16,7%

sobre las 80 pesetas abonadas el 4 de enero de 1999. Si se tiene en cuenta el efecto de la ampliación de acciones liberadas, el incremento de este dividendo a cuenta fue del 22,5%.

El dividendo complementario propuesto es de 44 pesetas brutas por acción, a pagar el próximo día 2 de junio de 2000. Esta propuesta representa un crecimiento del 25,7% frente a las 35 pesetas brutas por acción pagadas como dividendo complementario en 1998. Ajustando el efecto de la ampliación liberada, el crecimiento efectivo por dividendos complementarios será del 32%. La cifra total destinada a retribuir a los accionistas incluyendo las 2 pesetas de prima por asistencia a la Junta será de 4.215 millones de pesetas, un 27% superior al ejercicio pasado.



Evolución del Capital

La Junta General de Accionistas de 26 de abril de 1999 aprobó ampliar el capital social en 8.132.987,5 euros con la puesta en circulación de 2.477.761 nuevas acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte acciones, previamente emitidas, totalmente liberadas para los accionistas. Con esta ampliación de capital el número de acciones en circulación asciende a 52.031.704.

**LA CANTIDAD TOTAL DESTINADA A RETRIBUIR A LOS ACCIONISTAS
SERÁ DE 4.215 MILLONES DE PESETAS, UN 27% SUPERIOR AL
EJERCICIO PASADO.**

Nº de Acciones	Importe Bruto	Retención		Importe Neto
		18% IRPF (*)		
52.031.724	Dividendo	79,0	14,22	64,78
	Prima	2,0	0,36	1,64

(*) Retención fiscal aplicable con carácter general para inversores nacionales, 25% para extranjeros.

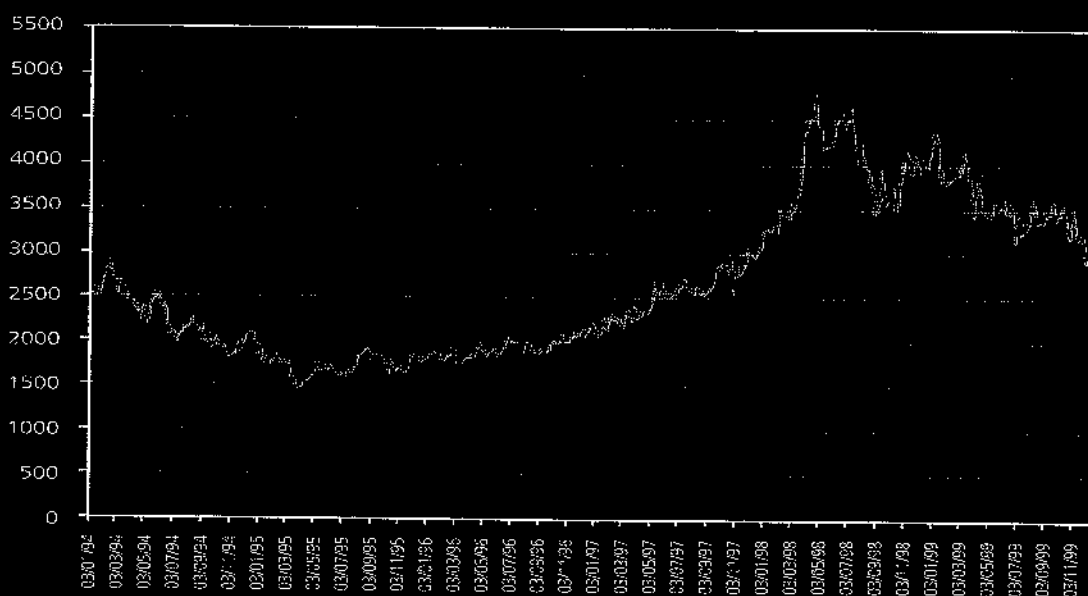
Detalle de Dividendos:

Con Cargo a:	Pta. Brutas por Acción			Pta. Netas por Acción			Dividendos en Millones de Pta.		
	1998	1999	Variación	1998	1999	Variación	1998	1999	Variación
A Cuenta	30	35	17%	22,5	28,7	28%	1.487	1.821	22%
Prima Junta	2	2	0%	1,5	1,64	9%	99	104	5%
Complementario	35	44	26%	26,25	36,08	37%	1.734	2.289	32%
TOTAL	67	81	21%	50,25	66,42	32%	3.320	4.215	27%

Evolución del capital social

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
1999	1,5 Euros = 249,6 Pta.	52.031.724	12.986.025.644

Evolución Bursátil de Metrovacesa



Magnitudes Bursátiles

(Datos referentes al Grupo)

	1995	1996	1997	1998(s)	1999
En millones de pesetas					
Nº de Acciones Final de Año	22,47	22,47	23,60	49,55	52,03
Acciones Medias	22,47	22,47	23,04	36,55	50,77
Beneficio Neto	4.614	4.713	5.000	6.008	7.669
Cash flow	6.938	7.153	7.720	9.279	11.892
Dividendos (*)	2.517	2.674	2.855	3.320	4.215
Fondos Propios Medios FPM	70.119	72.140	74.251	76.841	80.358
Activos Totales Medios ATM	98.090	107.595	123.703	152.404	188.319
Capitalización Bursatil 31-XII	89.880	107.311	162.112	211.100	148.906
En pesetas					
Beneficio por Acción	205	210	212	121	147
Dividendo por Acción (*)	112	119	121	67	81
Cash flow por Acción	309	318	327	187	229
FPM por Acción	3.121	3.211	3.146	1.550	1.544
Cotizaciones cierre 31-XII	4.000	4.775	6.870	4.260	2.862
En %					
Ben. Neto / FPM	6,6%	6,5%	6,7%	7,8%	9,5%
Ben. Neto / ATM	4,7%	4,4%	4,0%	3,9%	4,1%
Pay Out	54,5%	56,7%	57,1%	55,3%	55,0%
Rotación / Acciones Medias	58,2%	55,5%	56,4%	55,0%	44,8%
En base a la última cotización de cada año					
Rentabilidad por Dividendo (*)	2,8%	2,5%	1,7%	1,6%	2,8%
PER	19,5	22,7	32,4	35,2	19,4
P/CF	13,0	15,0	21,0	22,8	12,5
Contratación Diaria (**)	52.274	49.669	52.848	81.219	90.945

(*) 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 Bursátil

El año de 1999 ha venido marcado por una corrección bursátil en la mayoría de los sectores económicos representados en las bolsas españolas. El sector inmobiliario español y Metrovacesa han sufrido esta misma tendencia con recortes en la cotización. En términos de capitalización bursátil Metrovacesa cerró el año de 1999 con un valor en Bolsa de 148.906 millones de pesetas, un 29,4% inferior a la misma fecha de 1998.

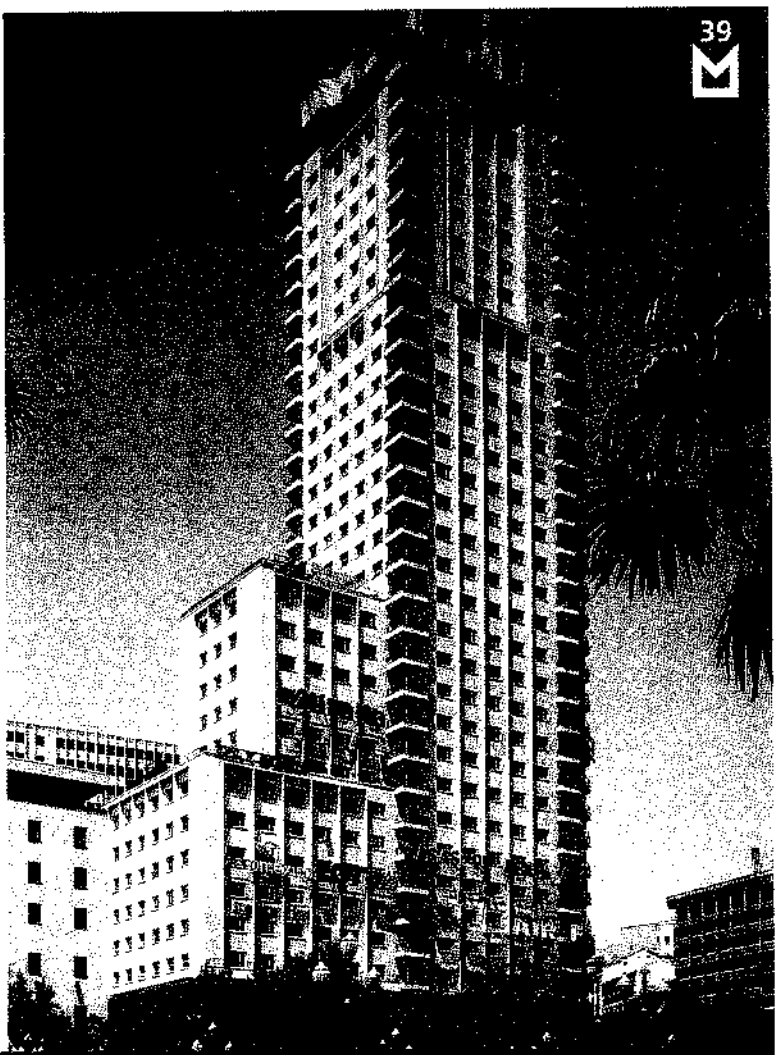
Metrovacesa cotizó durante 1999 en la totalidad de las sesiones de la Bolsa de Madrid con un volumen total de títulos de 22.736.171 que representaron un importe global de 76.452 millones de pesetas. El cambio medio anual fue de 20,21 euros y el volumen medio diario de 90.945 títulos, cifra ésta algo inferior a la cotizada durante 1998. El máximo anual alcanzó el 4 de enero de 1999 con 25,71 euros y el mínimo el 27 de diciembre con 16,25 euros.

Respecto a la cotización de cierre del año de 1999, Metrovacesa presentaba entre los principales ratios bursátiles un PER (cotización entre beneficio neto) de 19,42 veces, una rentabilidad por dividendo del 2,8% y un ratio Cotización/Valor Contable de 1,81 veces.

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 quien se debe comunicar las operaciones de compra o venta que supongan porcentajes superiores al 5% del capital social.

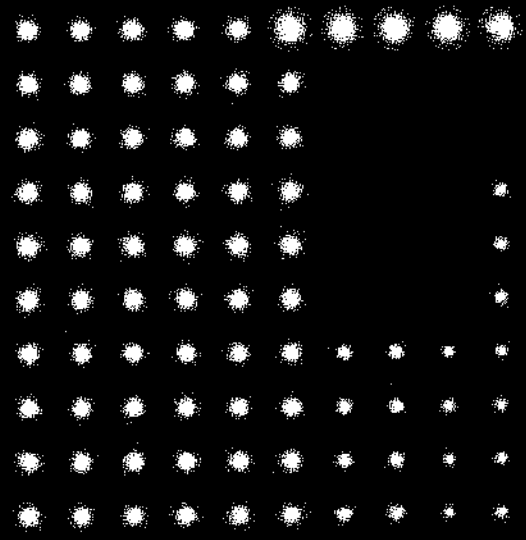
De la última información disponible la distribución más aproximada de nuestros principales accionistas al 31 de diciembre de 1999 sería la siguiente:



EDIFICIO TORRE DE MADRID (MADRID)

Participación directa e indirecta

- 17,24% Grupo BBV
- 10,92% Pensioenfond PGGM
- 8,0% Abu Dhabi Investment Authority
- 5,2% Otros Miembros del Consejo
- 58,64% Otros accionistas





CENTRO EMPRESARIAL EL PLANTIO, MADRID

Organización del Grupo

Recursos Humanos

Informática



MEDIOS

Organización del Grupo

El organigrama del Grupo Metrovacesa comprende áreas inmobiliarias de negocio, careteras en productos o actividades específicas, delegaciones regionales con competencias sobre el conjunto de productos de la compañía en su zona de actuación, y áreas corporativas centralizadas que prestan sus servicios tanto a las áreas de negocio como a las delegaciones.

Hay tres áreas de negocio básicas: Patrimonio, cuyo cometido se centra en la gestión y promoción de oficinas, parques empresariales y viviendas para alquilar, mediante la inversión, desinversión y gestión comercial de dichos

productos; Centros Comerciales, que se encarga de la gestión de centros en funcionamiento y del desarrollo y promoción de nuevos centros; y Diversificación, que gestiona hoteles, aparcamientos, residencias para la tercera edad y naves industriales.

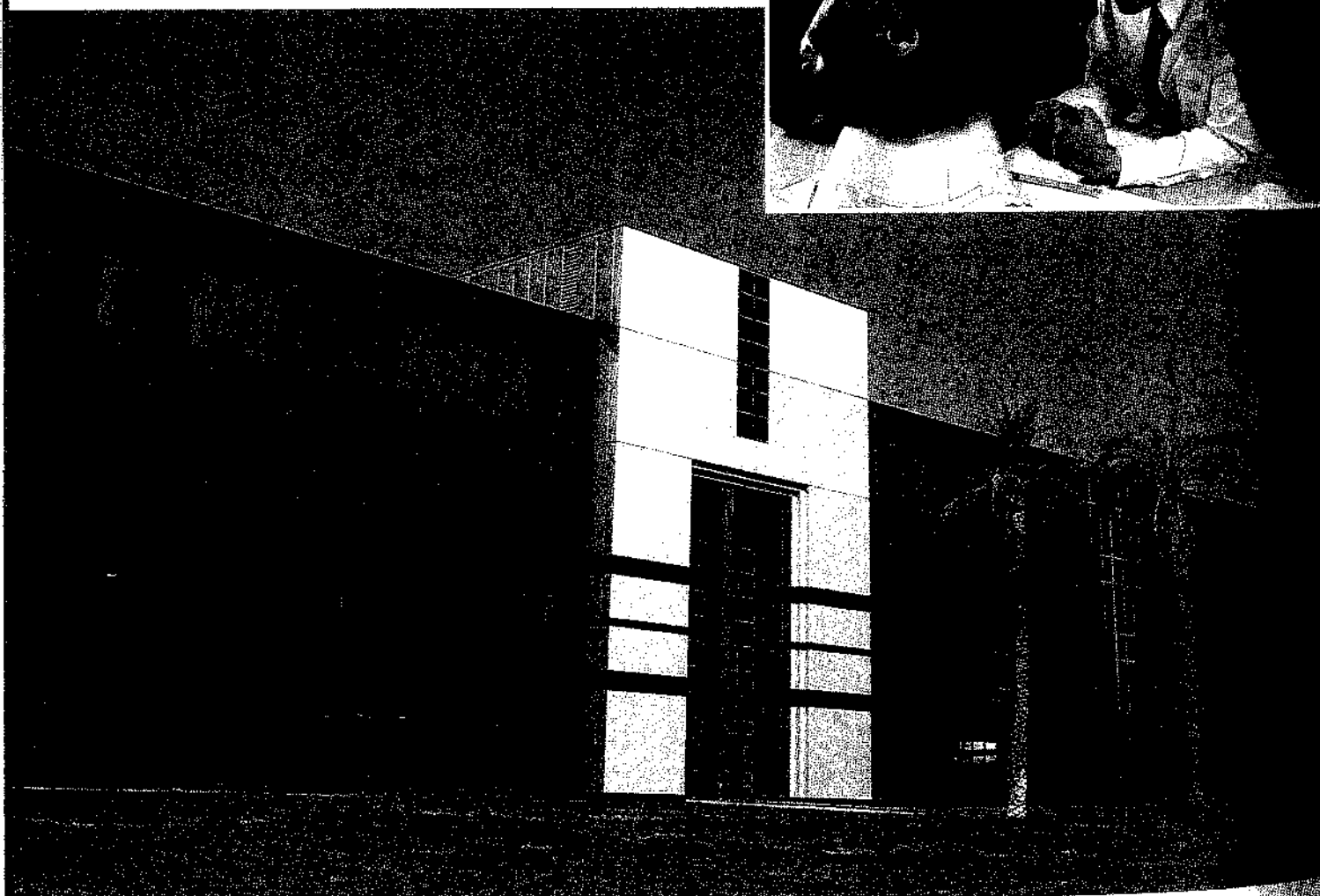
El Grupo cuenta con las delegaciones de Centro, radicada en Madrid; Cataluña, con sede en Barcelona; Comunidad Valenciana, sita en Valencia; Norte, con sede en Bilbao; Galicia, sita en Vigo; Castilla-León, radicada en Valladolid; Sur, con sede en Sevilla; y Portugal, con oficina en Lisboa. También se cuenta con delegación en Argentina (Buenos Aires), para el mercado argentino y chileno. El conjunto de delegaciones

tiene como principal actividad la promoción de vivienda residencial, pero contribuye de forma esencial en la promoción del resto de productos a los que se dedica la compañía.

Las áreas corporativas de carácter centralizado son seis: **Secretaría General**, que agrupa los servicios jurídicos y los medios –recursos humanos, organización y sistemas informáticos–; **Marketing**, área que coordina las actuaciones en materia de imagen y comunicación externa, y colabora en la comercialización y promoción de los productos; **Técnica**, responsable tanto de la supervisión de las obras de los proyectos en marcha como de fijar las líneas conceptuales de

los productos en su aspecto técnico; **Financiera**, que presta los servicios financieros, de administración y contabilidad, así como los relaciones institucionales con analistas, inversores y accionistas; **Análisis de Negocio**, que ayuda a estudiar la viabilidad de las inversiones de los proyectos para su futura puesta en marcha; y **Auditoría Interna**, encargada de la revisión de los procedimientos de negocio y prácticas internas de funcionamiento.

EDIFICIO OCEANO (BARCELONA)



Recursos Humanos

El equipo humano del Grupo Metrovacesa se configura como uno de los pilares en que se asienta la fortaleza y solidez de la compañía. Un grupo de profesionales competentes, de reconocida capacidad y valía, cuyos objetivos se centran tanto en el servicio al cliente, a través de la innovación y la excelencia en la gestión, como en la vocación de liderazgo en el sector inmobiliario.

La **plantilla media** del Grupo suma al cierre del ejercicio 213 personas, con un incremento del 6,5% respecto al ejercicio anterior. Del total de la plantilla, el 73% se integra en la sociedad matriz y el resto en el conjunto de filiales que consolidan. Así mismo, el 74% de la plantilla se ubica en Madrid, por un 26% que se distribuye entre las distintas delegaciones.

Por grupos de edad, el tramo más numeroso es de las personas que tienen entre 31 y 40 años (46%), seguido por el tramo de edades entre 41 y 55 años (27%). Las personas de edad no superior a 30 años suponen el 19% y un 8% de la plantilla supera los 55 años. La edad media se sitúa en 37,6 años. En distribución por sexo, hay un 31% de mujeres frente al 69% de varones. Y el 51% de la plantilla posee titulación universitaria.

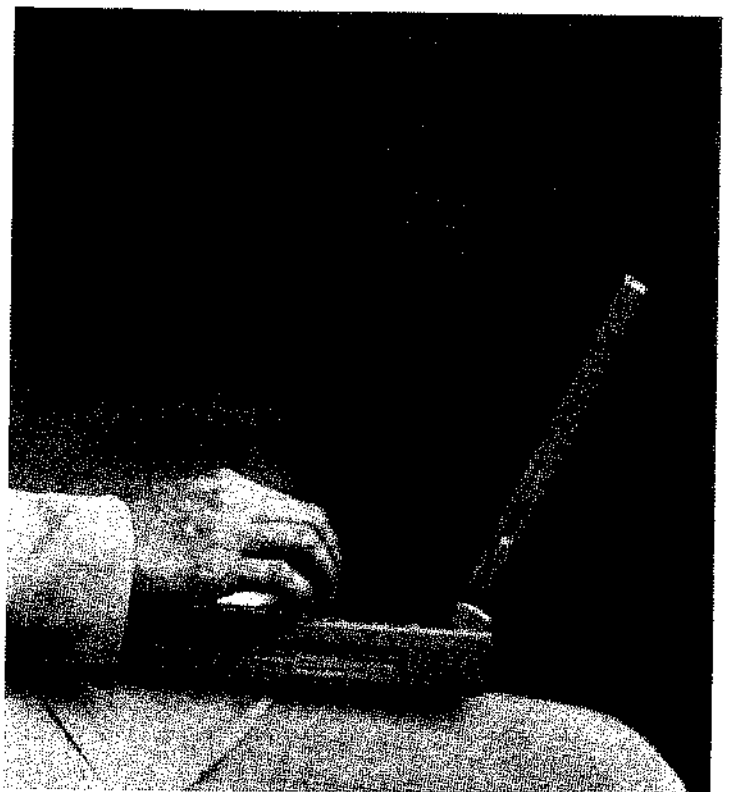
Los esfuerzos en **formación** continúan siendo un referente básico en las políticas de desarrollo profesional de los empleados, a través de la impartición de cursos especializados dentro de la propia compañía y por medio de la asistencia a seminarios, foros y programas de formación específicos. Por otra parte, se mantienen estrechos vínculos con el mundo universitario, bien sea a través del patrocinio y organización efectiva de másters postgrado sobre actividades inmobiliarias (gerencia de centros comerciales, dirección inmobiliaria, valoración y gestión de patrimonios, etc.), o bien a través de las prácticas para becarios que se establecen en las distintas áreas de la compañía, y de las que han disfrutado cinco recién licenciados en este año.

Informática

Durante el ejercicio 1999 se dio por finalizado el **Plan de Revisión y Adaptación** de los sistemas informáticos al efecto 2000, que ha asegurado el correcto funcionamiento de todos los sistemas en las fechas indicadas. Dicho Plan ha posibilitado tanto la renovación del parque informático como la revisión y adecuación de los procesos a los requerimientos existentes.

Así mismo, se ha acometido la realización de nuevos desarrollos funcionales en las aplicaciones corporativas, con el objetivo de lograr una estructura de información más integrada y un mayor acercamiento de las herramientas de gestión a las necesidades de negocio.

Continuando con la tendencia ya iniciada en el ejercicio anterior, los productos del Grupo siguen estando presentes en mercados inmobiliarios virtuales, como canal alternativo de comercialización y de información para potenciales clientes.



EL GRUPO METROVACESA

MANTIENE SU CONSOLIDADA

ESTRUCTURA PATRIMONIALISTA Y

POR PRIMERA VEZ EN LA HISTORIA

HA SUPERADO LOS 200.000

MILLONES DE PESETAS DE VALOR

DEL BALANCE.



SITUACIÓN



FINANCIERA

Cuenta de Resultados

Balance de Situación

Estructura de Financiación

Un año más el Grupo Metrovacesa mantiene una tendencia creciente en los alquileres, en el total de la cifra de negocio, y en los beneficios. Los alquileres siguen siendo el pilar sobre el que se sustenta la cuenta de resultados del Grupo. El Grupo Metrovacesa mantiene su consolidada estructura patrimonialista y por primera vez en la historia ha superado los 200.000 millones de pesetas de valor de balance. El beneficio neto atribuible a la sociedad matriz ha alcanzado los 2.659 millones de pesetas y el cash flow se sitúa en los 11.892 millones de pesetas, consolidando a Metrovacesa como la primera inmobiliaria del país por recursos generados.

Cuenta de Resultados

El ejercicio de 1999 ha resultado excelente para el Grupo Metrovacesa. Todas las áreas de negocio han presentado tendencias crecientes y han mejorado resultados respecto al ejercicio anterior. Así pues esta buena evolución, tanto en alquileres como en ventas, ingresos por servicios y filiales puestas en equivalencia, han permitido cubrir prudentemente posibles contingencias que pudieran aparecer en el futuro y mantener un año más una tendencia creciente del beneficio neto.

Metrovacesa ha cerrado el ejercicio de 1999 con un beneficio neto de 7.669 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento del 27,6% respecto a los 6.008 millones de pesetas contabilizados en 1998.

Los recursos de caja generados por la empresa han alcanzado los 11.892 millones pesetas, un 28,2% más que en el ejercicio de 1998 en el que se obtuvieron los 9.279 millones de pesetas. Esta cifra consoliada a Metrovacesa como la primera

inmobiliaria del país por recursos generados.

Con una tasa fiscal que se mantiene en el 29% los impuestos han alcanzado los 3.172 millones de pesetas, un 19% más que el ejercicio anterior. El beneficio antes de impuestos se sitúa en 10.968 millones de pesetas, creciendo un 21,6% respecto a los 9.021 millones pesetas del ejercicio anterior.

ALQUILERES

Los alquileres han alcanzado la cifra de 12.652 millones de pesetas, con un crecimiento del 21,3% sobre los 10.431 millones de pesetas obtenidos en el ejercicio anterior.

Este incremento se ha debido en parte a la aportación durante todo el año de edificios puestos en alquiler en 1998, a las nuevas adquisiciones y al incremento de las rentas por renovaciones. Las adquisiciones durante 1998 y 1999 han supuesto un 15,1% del incremento en alquileres. Las renovaciones de contratos han aportado un 6,8% del crecimiento. Por el contrario, las desinversiones restan un 0,6%.

Cuenta de Resultados

Millones de pesetas	1995	1996	1997	1998	1999	% s/Ingresos Totales
Alquileres	6.692	7.737	8.538	10.431	12.652	61,8%
Ventas / Desinversiones	13.004	11.003	13.096	20.191	21.076	103,0%
Coste Ventas	-9.547	-7.062	-9.005	-16.060	-16.576	-81,0%
Margen de Ventas	3.457	3.941	4.091	4.131	4.500	22,0%
Ingresos Financieros	468	326	263	84	67	0,3%
Servicios y Otros Ingresos	906	809	964	2.218	3.238	15,8%
TOTAL INGRESOS	11.523	12.813	13.856	16.864	20.457	100,0%
Gastos de Personal	904	981	1.101	1.253	1.380	6,7%
Gastos Explotación	1.840	1.721	1.699	1.851	2.299	11,2%
Gastos Financieros	992	1.294	1.143	1.408	1.455	7,1%
Provisiones y Extraordinarios	712	600	702	807	1.645	8,0%
TOTAL GASTOS	4.448	4.596	4.645	5.299	6.779	33,1%
Amortizaciones	1.663	1.998	2.134	2.544	2.710	13,2%
Beneficio A. Impuestos	5.412	6.219	7.077	9.021	10.968	53,6%
Impuestos	790	1.501	2.038	2.661	3.172	15,5%
Minoritarios	-8	-5	-39	-352	-127	-0,6%
Beneficio Neto	4.614	4.713	5.000	6.008	7.669	37,5%
CASH-FLOW	6.938	7.153	7.720	9.279	11.892	58,1%

Por productos, los centros comerciales aportan por primera vez, el mayor volumen de rentas con un peso del 32,7%. Este producto alcanzó durante 1999 los 4.131 millones de pesetas, creciendo un 32,4% respecto a la cifra de 1998. En segundo lugar, las oficinas han aportado un 32,5% de los alquileres y han totalizado 4.106 millones de pesetas. El tercer producto estratégico, hoteles, con un crecimiento del 24% alcanzó los 1.717 millones de pesetas.

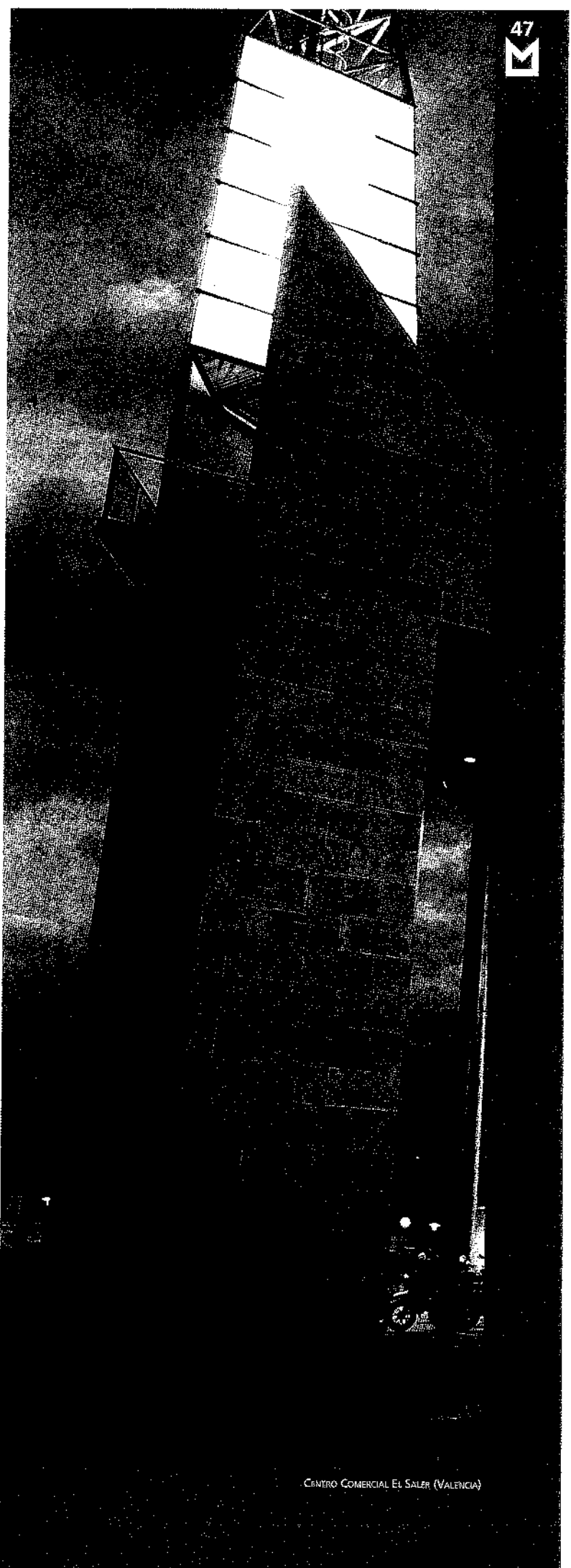
VENTAS

La cifra de ventas ha crecido un 4,4% respecto a 1998 con un importe final atribuible al ejercicio de 1999 de 21.076 millones de pesetas. Esta cifra de ventas se ha conseguido con un menor peso de las ventas por rotación de activos y, por el contrario, con una mayor aportación del área de promoción residencial.

Las ventas de patrimonio han supuesto 1.450 millones de pesetas, un 44,5% menos que en 1998. El área de promoción ha contabilizado unas ventas de 19.626 millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 11,6% respecto a 1998. Esta cifra de ventas incluye 16.237 millones, tanto de venta de promoción residencial como de otros productos y 3.389 millones de venta de suelos.

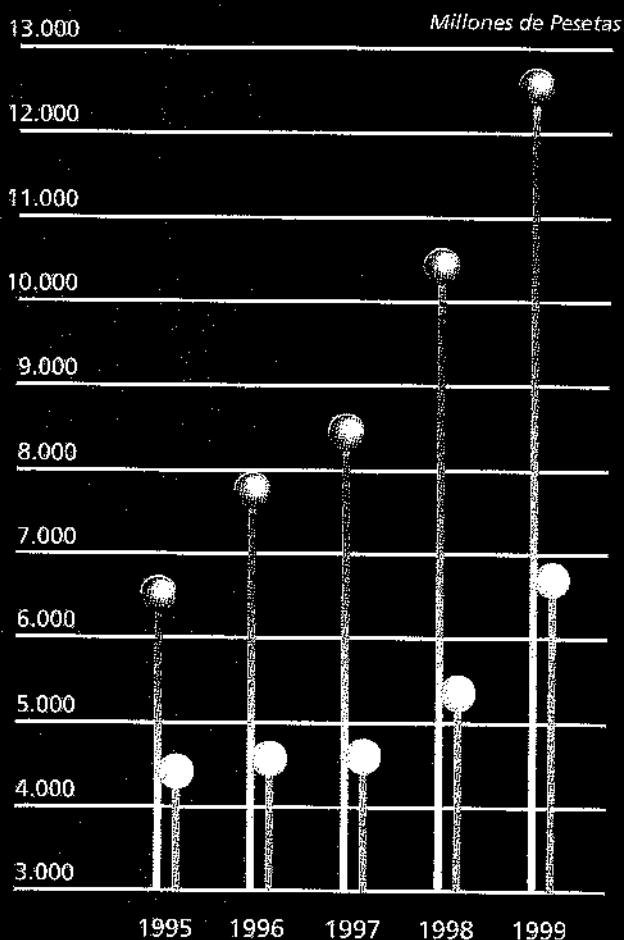
En cuanto a los márgenes obtenidos, destacamos una menor rotación de activos, con un margen por venta de edificios antiguos de 995 millones de pesetas. Cifra ésta inferior en un 48% a la contabilizada en 1998.

El margen medio sobre la cifra de venta durante 1999 ha sido del 21,4%, superior al 20,5% conseguido en 1998.



Alquileres - Total Gastos

● Alquileres
● Total Gastos



Alquileres - Total Gastos

Millones de Pta.	1995	1996	1997	1998	1999
Alquileres	6.692	7.737	8.538	10.431	12.652
Total Gastos	4.448	4.596	4.645	5.299	6.779

EL EXCELENTE ENTORNO
ECONÓMICO Y EN ESPECIAL
LA EVOLUCIÓN FAVORABLE DE
LOS TIPOS DE INTERÉS
DURANTE LA PRIMERA MITAD
DEL AÑO HAN PERMITIDO
UNA EVOLUCIÓN FAVORABLE
DEL COSTE MEDIO DE
FINANCIACIÓN DEL GRUPO EN
MÁS DE 100 PUNTOS BÁSICOS.

SERVICIOS Y OTROS INGRESOS

En la partida de ingresos por servicios el Grupo Metrovacesa contabiliza aquellos servicios inmobiliarios prestados por la empresa a terceros. En aquellos proyectos de promoción y alquiler donde Metrovacesa no es propietaria del 100% y sí desarrolla su gestión, Metrovacesa factura los servicios prestados incorporando a la cuenta de resultados la parte correspondiente a los socios minoritarios. Por este concepto el Grupo Metrovacesa ha facturado 700 millones de pesetas en el año 1999, un 1,6% más que en 1998.

En otros ingresos que ha tenido el Grupo durante 1999 destacan los resultados de compañías en puesta en equivalencia. El Grupo Metrovacesa ha contabilizado 1.863 millones de pesetas, un 161,4% más que en 1998. La venta contabilizada por la filial Valdeviñar de un edificio de oficinas en Londres y la venta de parcelas por El Encinar Metropolitano representan la casi totalidad de estos ingresos.

GASTOS DE EXPLOTACIÓN

Los gastos operativos en el año 1999, incluyendo extraordinarios, han ascendido a 3.811 millones de pesetas, lo que representa un 20,4% más que en el ejercicio anterior, en el que se alcanzó la cifra de 3.165 millones. La consolidación de la red de delegaciones y la fuerte actividad de todas las áreas de negocio son razones puntuales que marcan la evolución de esta partida durante 1999. No obstante y en línea con el esfuerzo que el Grupo realiza en mejorar sus eficiencias, los alquileres que en 1998 cubrían en un 330% los gastos de explotación, cubren al cierre del ejercicio 1999 estos mismos costes en un 332%.

GASTOS FINANCIEROS

El excelente entorno económico y en especial la evolución favorable de los tipos de interés durante la primera mitad del año han permitido una evolución favorable del coste medio de financiación del Grupo en más de 100 puntos básicos. En la actualidad el coste medio financiero del Grupo se sitúa en torno al 4%.

El momento inversor en el que se encuentra el Grupo y el impulso experimentado en la actividad de promoción han supuesto un aumento del

endeudamiento financiero y por lo tanto de los gastos financieros. Estos últimos han crecido interanualmente en un 13% hasta los 2.512 millones de pesetas. Los gastos financieros incurridos en la promoción tanto para la venta como para un futuro alquiler mantienen el carácter de mayor coste del activo por lo que vienen siendo capitalizados. Los gastos financieros soportados en la cuenta de resultados se han limitado a 1.455 millones de pesetas, un 3% superior a los 1.408 millones de pesetas de 1998.

PROVISIONES Y AMORTIZACIONES

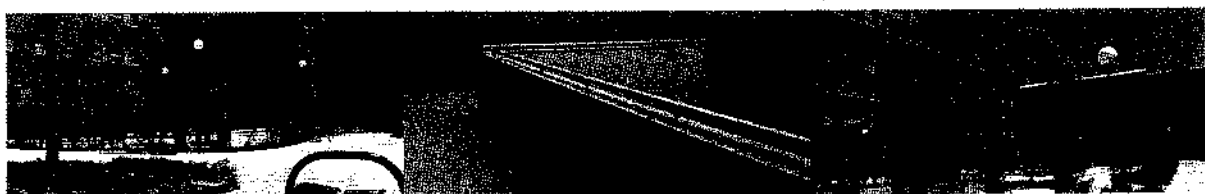
Las amortizaciones crecen un 6,5% como consecuencia de las nuevas inversiones de inmuebles para alquiler, totalizando 2.710 millones de pesetas.

Las dotaciones a las provisiones totalizan 1.513 millones de pesetas, cifra muy superior a los 726 millones de pesetas registrados en el ejercicio 1998. Esta mayor dotación se debe a la política seguida por el Grupo Metrovacesa en los últimos ejercicios de dotar provisiones, aprovechando los buenos resultados generados, para la cobertura de posibles contingencias generales que pudieran producirse en ejercicios futuros.

Evolución del Endeudamiento / Gasto Financiero

Millones de pesetas	1995	1996	1997	1998	1999
Endeudamiento Financiero	16.455	18.337	33.167	52.096	74.068
Tasa de variación sobre 1995	-	111%	202%	317%	450%
Gastos Financieros (*)	1.478	1.716	1.662	2.215	2.512
Tasa de variación sobre 1995	-	116%	112%	150%	170%
Endeudamiento Medio	13.562	17.396	25.752	42.632	63.082
Coste Financiero Medio	10,9%	9,9%	6,5%	5,2%	4,0%

(*) Incluye Activados



INTERIOR Y EXTERIOR DE VIVIENDAS, VALDEBERNARDO (MADRID)

Balance de Situación

Según lo indicado anteriormente, en 1999 nuestros activos totales superan por primera vez los 200.000 millones de pesetas. Como se aprecia en la tabla, al cierre del ejercicio 1999 alcanzamos los 100.000 millones de pesetas, lo que muestra el esfuerzo inversor realizado por la Compañía, que ha permitido doblar su tamaño en 4 años y pasar de una rentabilidad sobre fondos propios medios del 6,6% al 9,5%, con un incremento del 144%.

Las principales magnitudes del Balance de Situación y las variaciones más significativas habidas a lo largo del ejercicio 1999 en las mismas han sido las siguientes:

INVERSIONES EN INMOVILIZADO MATERIAL Y EXISTENCIAS

Durante el ejercicio 1999 se han acometido las principales inversiones en los productos estratégicos de oficinas y centros comerciales, así como las habituales obras de rehabilitación y mantenimiento de los inmuebles.

Así, se han adquirido 3 inmuebles de oficinas -Elcano y Alameda Recalde en la Plaza Federico Moyúa de Bilbao y Alfonso XI en la calle del mismo nombre en Madrid -, con una inversión total superior a los 7.700 millones de pesetas y una superficie alquilable de 22.300 metros cuadrados. También se obtuvo una opción de compra para otro inmueble de 2.538 metros

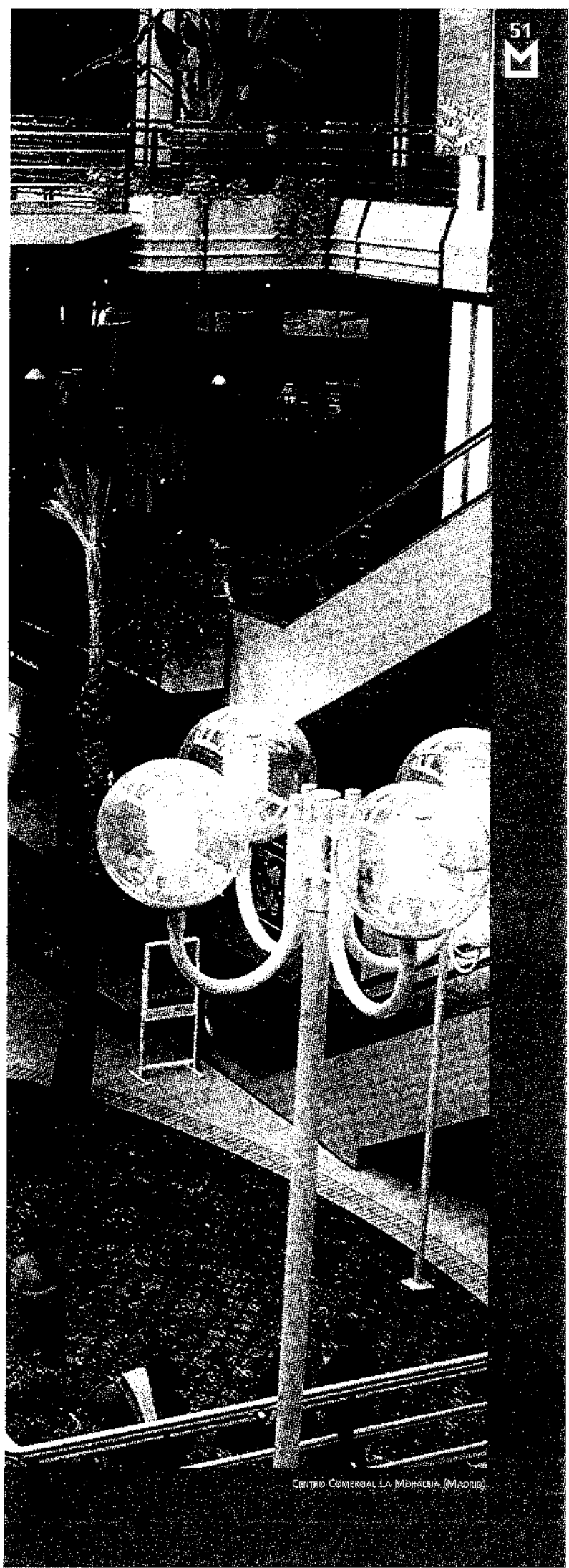
Extracto Balance de Situación

Millones de pesetas	1995	1996	1997
Inmovilizado Inmaterial	1.488	1.471	1.158
Inmovilizado Material Neto	70.758	75.132	86.319
Inmovilizado Financiero	7.007	6.605	8.664
Acciones Propias			
Gts. Distribuir Var. Ejerc.	432	426	312
TOTAL INMOVILIZADO	79.683	83.634	96.453
Tesorería Inv. Financieras.	2.063	2.775	3.120
Existencias	14.266	20.128	25.147
Deudores	6.783	5.702	10.297
Otro Circulante	60	94	56
TOTAL CIRCULANTE	23.172	28.699	38.620
Activo / Pasivo	102.857	112.333	135.073
Capital	11.237	11.237	11.799
Reservas	56.486	58.421	59.865
Resultados	4.614	4.713	5.000
Dividendo	-1.191	-1.236	-1.298
Fondos Propios	71.146	73.135	75.366
Socios Externos	342	705	805
Provis. Riesgos, Gtos. y Otros	2.108	3.929	4.120
Acreedores Largo	14.373	19.360	31.297
Acreedores Corto	14.888	15.204	23.485
TOTAL EXIGIBLE	31.711	39.198	59.707

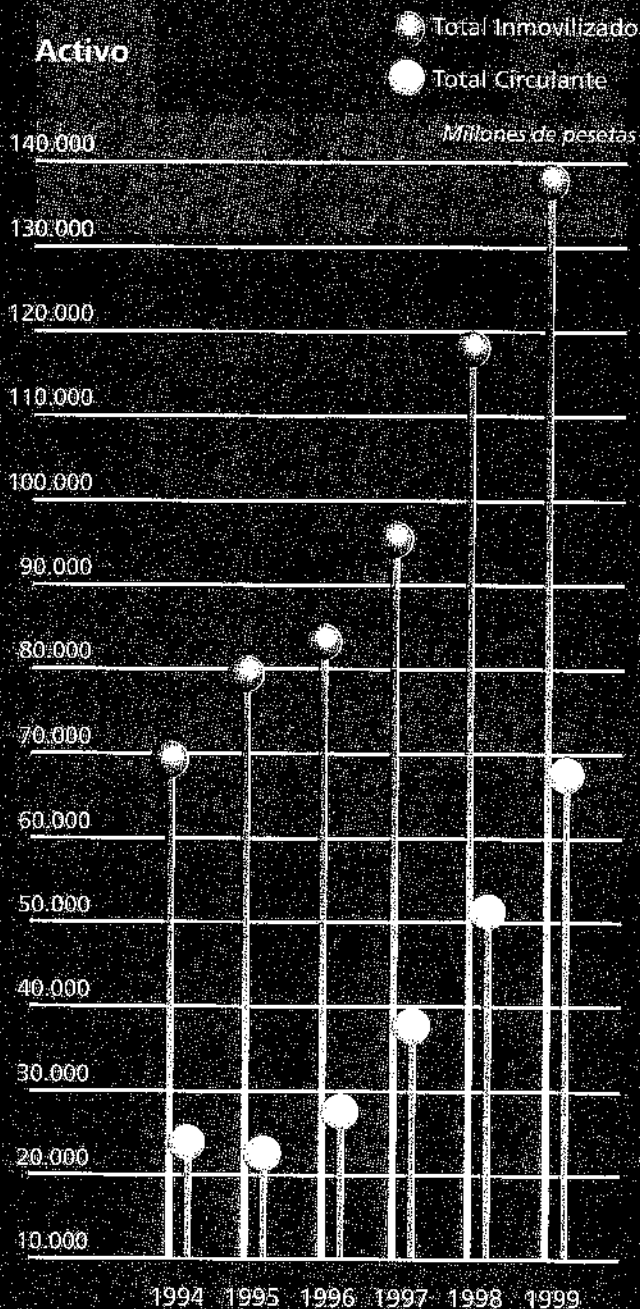
cuadrados en la calle Hermosilla de Madrid, que se ha ejercitado en enero del año 2000. Además se han adquirido solares para uso de oficinas en la Avda. de los Poblados en Madrid y en La Maquinista en Barcelona, con una superficie alquilable cercana a los 50.000 metros cuadrados y se continúa con las obras del Parque Empresarial Puerta de la Naciones y del edificio de oficinas Océano II en Madrid y Barcelona respectivamente, con una superficie en torno a los 49.000 metros cuadrados. Todo ello ha supuesto una inversión superior a los 2.200 millones de pesetas.

En el área de centros comerciales cabe destacar las obras del centro comercial La Maquinista, por un importe superior a los 8.500 millones de pesetas.

1998	1999	% s./Total
1.452	1.368	0,66%
107.608	128.433	62,07%
8.975	8.036	3,88%
	222	0,11%
223	225	0,11%
118.258	138.284	66,83%
2.777	2.453	1,19%
31.585	43.142	20,85%
17.102	23.008	11,12%
13	17	0,01%
51.477	68.620	33,17%
169.735	206.904	100,00%
12.389	12.986	6,28%
61.407	63.565	30,72%
6.008	7.669	3,71%
-1.487	-1.821	-0,88%
78.317	82.399	39,82%
2.784	3.512	1,70%
4.900	5.091	2,46%
46.910	67.022	32,39%
36.824	48.880	23,62%
91.418	124.505	60,18%



CENTRO COMERCIAL LA MAQUINISTA (MADRID)



Millones Pta.	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Total Inmovilizado	69.130	79.685	83.634	96.453	118.258	138.284
Total Circulante	24.192	23.172	28.699	38.620	51.477	68.619

Las obras de construcción de Viviendas de Protección Oficial en régimen de arrendamiento en Madrid (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón) han supuesto una inversión en 1999 de 1.000 millones de pesetas.

El total de las inversiones en el Inmovilizado totaliza 25.904 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, Asturias, Vizcaya, La Coruña, Pontevedra, Valencia, Alicante, Zamora, Valladolid y Madrid por importe de 13.336 millones de pesetas.

DEUDORES

La Hacienda Pública es uno de los principales deudores del Grupo, con 7.991 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 13.413 millones, y recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas

Estructura de Financiación

Millones de pesetas	1994	%
Fondos Propios	69.091	74,00%
Recursos Ajenos a Largo	7.351	7,90%
Recursos Permanentes	76.442	81,90%
Recursos Ajenos a Corto	16.880	18,10%
TOTAL PASIVO	93.322	100%

y aún no entregadas por no haber finalizado la obra de promociones como Santa Ana en Valladolid, Parque Manzanares, Soto Pozuelo, Soto Boadilla y Retiro en Madrid, y Parc Central 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 1999 se han incrementado en un 5,2% frente a los de 1998 (4.081 millones de pesetas) y ascienden a 82.399 millones de pesetas, antes de la distribución de Resultados que se acuerde en la Junta General de Accionistas.

RESTO PASIVO A CORTO Y LARGO PLAZO

La financiación de terceros se ha incrementado durante el ejercicio 1999 en 33.153 millones de pesetas, de los que 20.112 millones de pesetas corresponden a acreedores a largo plazo, 12.056 millones a acreedores a corto plazo y 919 millones a provisiones del largo plazo y socios externos.

De entre los acreedores a largo plazo cabe destacar el incremento de la deuda a largo plazo con los proveedores de inmovilizado en 6.760 millones de pesetas, básicamente por la compra de solares y terrenos, así como el incremento de las deudas con entidades de crédito por importe de 11.329 millones de pesetas. El importe a pagar a la Administración Pública en el largo plazo por el impuesto diferido surgido de la venta de patrimonio en explotación acogida a reinversión totaliza 2.523 millones de pesetas.

Estructura de Financiación

El Grupo Metrovacesa cierra en el ejercicio de 1999 un trienio marcado por un proceso inversor que ha supuesto el crecimiento significativo de su balance. Este proceso inversor, junto con una consolidada política de retribución al accionista se está materializando con una mayor aportación de recursos ajenos dado el excelente entorno económico-financiero que ha venido disfrutando el país.

La deuda financiera a cierre del ejercicio se situaba en 74.068 millones de pesetas, estando estructurada en un 73% a largo plazo y un 27% a corto plazo. A cierre del ejercicio el Grupo Metrovacesa mantenía líneas de créditos por

%	1996	%	1997	%	1998	%	1999	%
69,20%	73.135	65,10%	75.366	55,80%	78.317	46,14%	82.399	39,82%
16,40%	23.994	21,40%	36.222	26,80%	54.594	32,16%	75.625	36,55%
85,50%	97.129	86,50%	111.588	82,60%	132.911	78,30%	158.024	76,38%
14,50%	15.204	13,50%	23.485	17,40%	36.824	21,69%	48.880	23,62%
100%	112.333	100,00%	135.073	100,00%	169.735	100,00%	206.904	100,00%

UN AÑO MÁS EL GRUPO METROVACESA PRESENTA UNA SOLIDEZ FINANCIERA TANTO EN BALANCE COMO EN GRADO DE COBERTURA DE INTERESES.

valor de 96.000 millones de pesetas. El crédito disponible asciende a esta fecha a algo más de 22.000 millones de pesetas.

Los fondos propios representan el 40% del pasivo y el 112% de la deuda financiera.

Un año más el Grupo Metrovacesa presenta una solidez financiera tanto en balance como en grado de cobertura de intereses. Los alquileres, junto con el margen de ventas y el resto de ingresos, cubrieron en 14 veces los gastos financieros en el ejercicio de 1999, frente a 11 veces en 1998.

Las inversiones netas efectuadas en inmovilizado y existencias en el último ejercicio ascendieron a 34.257 millones de pesetas, de los que el 66% corresponde a inmovilizado y el resto a existencias. Este volumen de inversión supera en 13 puntos porcentuales al nivel de inversión alcanzado en el ejercicio anterior.

De estas inversiones, el 35% fueron financiadas con el cash flow generado durante el ejercicio y el resto con endeudamiento financiero (64%) y otros recursos de terceros (4%).

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. Los importes de estas operaciones se detallan en la tabla siguiente:

Millones de pesetas	1999	2000	2001
Importe Cubierto	23.400	23.600	22.300

Inversiones en Inmovilizado y Existencias

Millones de pesetas	1996	1997	1998	1999	% Variación
Inversiones					
Inversiones Brutas en Inmovilizado	10.537	17.977	29.014	25.904	-10,72%
Desinversiones	4.767	3.579	5.214	3.203	-38,57%
Inversiones Netas en Inmovilizado	5.770	14.398	23.800	22.701	-4,62%
Inversiones Netas en Existencias	5.861	5.019	6.438	11.556	79,50%
TOTAL INVERSIONES NETAS	11.631	19.417	30.238	34.257	13,29%
Origen de Fondos					
Cashflow Generado	7.373	7.994	9.278	11.892	28,17%
Endeudamiento Financiero	1.881	14.830	18.928	21.972	15,18%
Resto Recursos Ajenos	2.377	-3.407	2.032	393	-72,29%
TOTAL ORÍGENES	11.631	19.417	30.238	34.257	13,29%

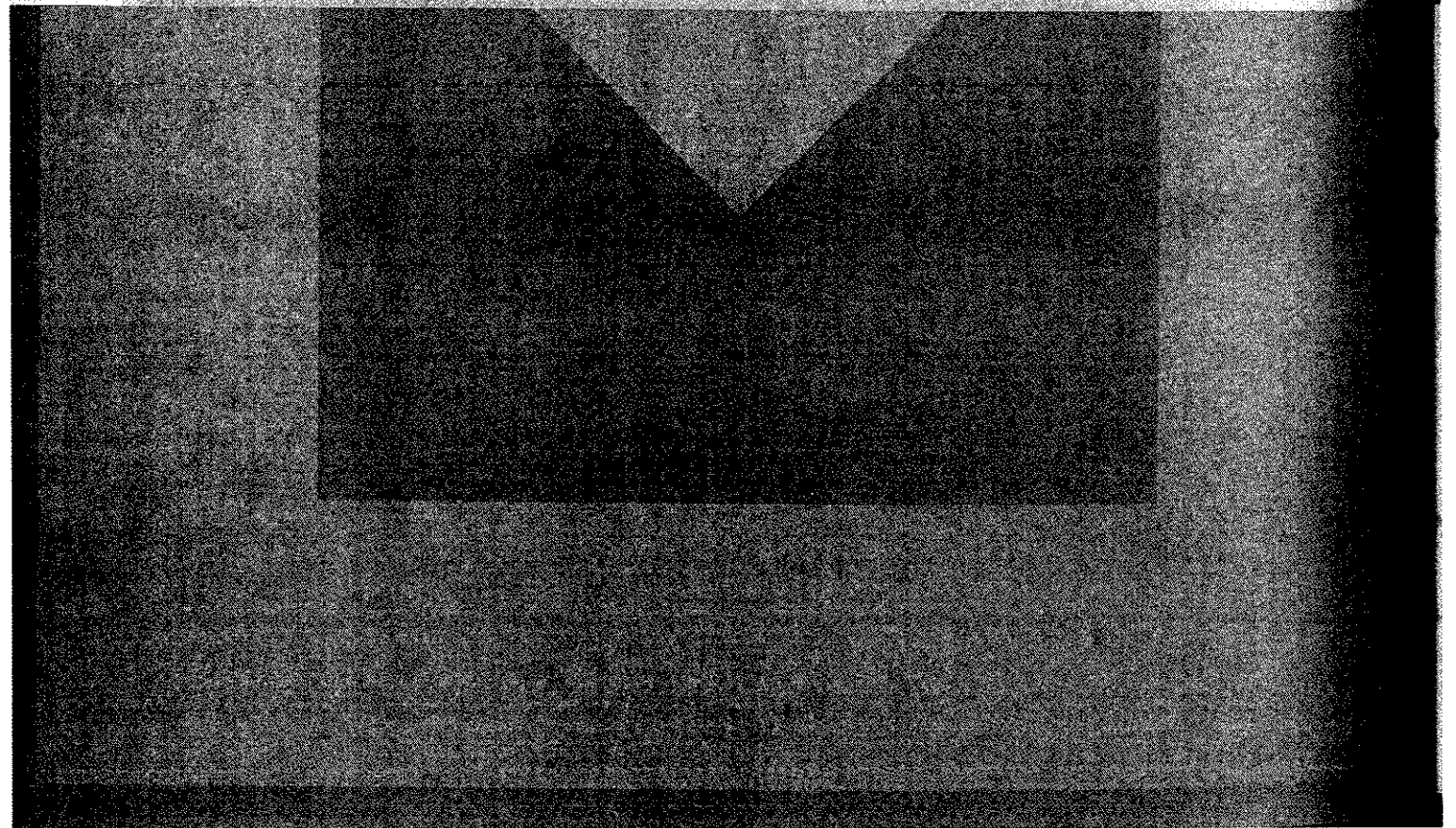
Endeudamiento Financiero

Millones de pesetas	1996	1997	1998	1999
Endeudamiento Bancario	12.120	24.955	42.912	54.286
Créditos Personales	9.323	22.615	31.183	43.170
Préstamos Hipotecarios	2.797	596	10.337	10.916
Préstamos Hipotecarios Subrogables	0	1.744	1.392	200
Leasings	687	299	171	126
Deudas por Leasing	687	299	171	126
Empréstitos y Pagarés	3.000	3.000	0	0
Emisión Obligaciones	3.000	3.000	0	0
TOTAL ENDEUDAMIENTO A LARGO	15.807	28.254	43.083	54.412
Endeudamiento Bancario	2.396	4.668	8.967	19.610
Créditos Personales	2.396	4.668	8.967	19.610
Préstamos Hipotecarios	0	0	0	0
Préstamos Hipotecarios Subrogables	0	0	0	0
Leasings	134	245	46	46
Empréstitos y Pagarés	0	0	0	0
Emisión Obligaciones	0	0	0	0
TOTAL ENDEUDAMIENTO A CORTO	2.530	4.913	9.013	19.656
TOTAL ENDEUDAMIENTO	18.337	33.167	52.096	74.068





INFORME DE AUDITORÍA





E INFORME DE GESTIÓN

Informe de Auditoría

Informe de Gestión

Balance y Cuenta de Resultados

Memoria Anual del Ejercicio 1999

**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 1999, 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, los Administradores presentan, a efectos informativos, el balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada expresados en euros. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 25 de marzo de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999 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 1999 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.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas nº S.I. 273
Miembro del Registro de Economistas
Auditores del Consejo General de Colegios
de Economistas de España

BDO Audiberia Auditores, S.L.
Registro Mercantil de Madrid, Tomo I 4 413
Sección 8ª Folio 201, Hoja Nº M-228188 (Inscripción 1ª)
C.I.F. B-82387572

Arthur Andersen y Cia., S. Com., Reg. Merc. Madrid, Tomo 3190, Libro 0, Folio 1, Sec. 8, hoja M-54414, Inscrp. 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 1999 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 1999. 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

ARTHUR ANDERSEN

Genaro Sarmiento

17 de febrero de 2000

Informe de Gestión del Grupo Metrovacesa

Actividad desarrollada en el ejercicio

El beneficio neto del grupo METROVACESA asciende a 31 de diciembre de 1999 a 7.669 millones de pesetas, con un crecimiento del 27,6% sobre el mismo período del ejercicio anterior.

El beneficio bruto atribuible al grupo METROVACESA se sitúa en 10.968 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento del 21,6% frente a los 9.021 millones alcanzado al cierre del ejercicio 1998.

El volumen de ingresos inmobiliarios alcanzado durante el ejercicio 1999 asciende a 34.428 millones de pesetas, con un incremento respecto al ejercicio anterior del 10,0%, de los cuales 12.652 millones de pesetas corresponden a alquileres y el resto a ventas y prestaciones de servicios.

Por líneas de negocio, los alquileres se sitúan en 12.652 millones de pesetas, con un incremento del 21,3%, impulsados por la incorporación de nuevas superficies, así como por la mejoría en la evolución de los precios del alquiler.

Los ingresos por alquileres cubren en un 133,3% la totalidad de los gastos del Grupo, provisiones incluidas, lo que muestra la vocación esencialmente patrimonialista que define al Grupo.

Las nuevas superficies suponen un crecimiento del 15,1%, mientras que las superficies homogéneas crecen el 6,8%, cifra muy relevante si se tiene en cuenta la evolución del IPC en el año 1999. La venta de patrimonio en alquiler ha supuesto una disminución de los alquileres del 0,6%.

La tasa de desocupación se mantiene en niveles muy bajos, siendo la desocupación en gestión el 2,75% del total de la superficie en explotación.

Nuevas superficies

Centros Comerciales	Oficinas	Viviendas
Artea	Elcano	Benta Berri
Galerías Saldanha	Alameda Recalde	Valdebernardo
La Moraleja	Alfonso XI	

Por lo que respecta a las ventas, el margen alcanzado en 1999 ascendió a 4.500 millones de pesetas, lo que representa un aumento del 8,9% frente a los 4.131 millones del año anterior.

Por productos vendidos el desglose de las ventas y márgenes es como sigue:

	1999			1998		
	Ventas	Costes	Margen	Ventas	Costes	Margen
Rotación Patrimonio	1.450	455	995	2.613	705	1.908
Suelos y Vivienda	18.989	15.616	3.373	15.266	13.161	2.105
Otros	637	505	132	2.312	2.194	118
TOTAL	21.076	8.828	4.500	20.191	16.060	4.131

El margen obtenido en la venta de producto nuevo (promoción de viviendas) se sitúa en el 17,8%, y el de rotación de patrimonio en el 68,6%, debido este último a estar el coste a valor histórico.

Las ventas comprometidas al cierre del ejercicio, pendientes de pasar por cuenta de resultados ascienden a 32.284 millones de pesetas, correspondientes a 1.325 unidades.

A estas cifras y márgenes habría que sumarle los resultados de las sociedades puestas en equivalencia, que recogen, fundamentalmente, las operaciones de venta de un edificio de oficinas en Londres y de suelo en el Encinar de los Reyes, y que aportan un margen neto (después de impuestos) de 1.963 millones de pesetas.

Los gastos (generales, operativos y financieros) ascienden a 5.134 millones de pesetas, con un crecimiento del 14,3% sobre los 4.492 millones del ejercicio anterior.

Las amortizaciones crecen un 6,5% como consecuencia de las nuevas inversiones de inmuebles para alquiler, totalizando 2.710 millones de pesetas.

Las dotaciones a las provisiones totalizan 1.513 millones de pesetas, cifra muy superior a los 726 millones de pesetas registrados en el ejercicio 1998. Esta mayor dotación se debe a la política seguida por el Grupo METROVACESA en los últimos ejercicios de dotar provisiones aprovechando los buenos resultados generados, para la cobertura de posibles contingencias generales que pudieran producirse en ejercicios futuros.

El balance aumenta desde el cierre de diciembre de 1998 en 37.169 millones de pesetas, como consecuencia de la política inversora del Grupo.

De entre las inversiones en activo fijo, y para OFICINAS cabe destacar la adquisición de los inmuebles Elicano y Alameda Recalde, ambos en Bilbao por importe conjunto aproximado de 3.500 millones de pesetas, la adquisición del edificio Alfonso XI en Madrid por importe aproximado de 4.250 millones de pesetas, así como las obras en curso del parque empresarial Puerta de las Naciones en Madrid, del edificio de oficinas Hortaleza también en Madrid y el edificio Océano II en Barcelona por un importe aproximado de 1.000 millones de pesetas; en CENTROS COMERCIALES destaca la obra en curso de La Maquinista, en Barcelona con una inversión superior a los 8.500 millones de pesetas y en VIVIENDAS las de V.P.O. en Alcorcón y Pavones, ambas en Madrid, con un montante superior a los 1.000 millones de pesetas.

Respecto a otros productos, se ha continuado 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 han puesto en explotación naves industriales para logística y distribución en el Corredor del Henares, etc. todo ello reflejo del dinamismo que el Grupo METROVACESA despliega y que garantiza su rentabilidad futura. El importe bruto de inversión total en inmovilizado ha sido de 24.796 millones de pesetas.

Por lo que respecta a las existencias, se han adquirido solares por importe aproximado de 13.366 millones de

pesetas y se han continuado las obras en curso con una inversión en el ejercicio cercana a los 22.000 millones de pesetas.

Para financiar estas inversiones se ha incrementado el endeudamiento en 21.972 millones de pesetas hasta alcanzar la cifra de 74.068 millones de pesetas, de los que 19.656 millones son a corto plazo y el resto endeudamiento a largo.

El coste medio de la deuda se sitúa en el 4,2%, siendo el 40% del total de la deuda a coste fijo.

El cash-flow crece un 28,2%, lo que coloca al Grupo METROVACESA como el mayor grupo inmobiliario por recursos generados, ya que, incluidas provisiones, durante el ejercicio 99 se originan 11.892 millones de pesetas.

Perspectivas futuras

El ejercicio 2000 se presenta bastante favorable para el Grupo Metrovacesa, ya que en él se unen dos situaciones positivas, la de la economía en general que permanece fuerte de cara al futuro, y la buena marcha del sector inmobiliario, que si bien algo se prevé que se ralentice en cuanto a la promoción de vivienda se refiere (menor número de viviendas iniciadas en el año 2000, posible reducción de la demanda, etc.) está desplegando una actividad extraordinaria, muy superior a la del pasado, con incrementos en los niveles de rentas, mejoras de las ocupaciones, fuerte nivel de demanda de vivienda, así 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 los ejercicios 98 y 99, 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 cómo la cifra de negocios tendrá incrementos significativos procedentes de este área, generándose así beneficios recurrentes. Además de los beneficios procedentes de la rotación de inmuebles en arrendamiento. Esta última actividad es básica en la estrategia del Grupo METROVACESA, ya que permite que nuestro patrimonio en alquiler esté permanentemente en renovación y aflorar las plusvalías que la calidad del mismo aporta.

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^o 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 aparcamientos, 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 1999 tuvo lugar el 16 de febrero de 1999.

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

El Grupo METROVACESA posee únicamente una autocartera de 77.704 acciones, adquiridas en Bolsa, por un coste neto de 222.372 miles de pesetas, lo que representa un 0,0015% del capital social.

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

Balances de Situación a 31 de diciembre de 1999 y 1998

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

ACTIVO	PESETAS		EUROS	
	1999	1998	1999	1998
INMOVILIZADO	138.060.126	118.034.664	829.758	709.403
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (NOTA 6)	506.547	653.441	3.044	3.927
INMOVILIZACIONES INMATERIALES (NOTA 7)	861.530	798.340	5.178	4.798
INMOVILIZACIONES MATERIALES (NOTA 8)	128.433.203	107.607.476	771.899	646.734
- Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	110.894.559	97.403.473	666.490	585.407
- Otras Instalaciones y Mobiliario	467.463	829.615	2.810	4.986
- Inmovilizado Material en Curso	30.811.487	20.814.544	185.181	125.098
- Otro Inmovilizado	521.120	312.696	3.132	1.879
- Amortizaciones y Provisiones	(14.261.426)	(11.752.852)	(85.713)	(70.636)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (NOTA 9)	8.036.474	8.975.407	48.300	53.943
- Participaciones Puestas en Equivalencia	6.307.309	7.188.723	37.908	43.205
- Cartera de Valores a Largo Plazo	554.545	369.190	3.333	2.219
- Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.232.905	1.432.942	7.410	8.612
- Provisiones	(58.285)	(15.448)	(350)	(93)
ACCIONES PROPIAS (NOTA 10)	222.372	-	1.336	-
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (NOTA 11)	224.686	223.125	1.350	1.341
ACTIVO CIRCULANTE	68.619.582	51.477.245	412.412	309.384
EXISTENCIAS (NOTA 12)	43.141.427	31.585.443	259.285	189.832
DEUDORES	23.008.292	17.102.354	138.283	102.787
- Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 13)	13.412.701	9.948.510	80.612	59.792
- Arrendatarios	1.012.754	590.916	6.087	3.551
- Deudores Varios	3.585.528	1.768.414	21.549	10.628
- Administraciones Públicas (NOTA 18)	7.990.848	5.776.331	48.026	34.716
- Provisiones	(2.993.539)	(981.817)	(17.992)	(5.901)
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	1.088.951	1.032.398	6.545	6.205
TESORERIA	1.364.369	1.744.187	8.200	10.483
AJUSTES PERIODIFICACION	16.543	12.863	99	77
TOTAL ACTIVO	206.904.394	169.735.034	1.243.520	1.020.128

INFORME DE GESTIÓN

PASIVO	PESETAS		EUROS	
	1999	1998	1999	1998
FONDOS PROPIOS (NOTA 14)	82.398.625	78.317.202	495.226	470.696
Capital Suscrito	12.986.026	12.388.506	78.048	74.456
Prima de Emisión	31.939.067	32.557.449	191.958	195.674
Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509	6.530	6.530
Reserva Legal	2.477.701	2.359.715	14.891	14.182
Otras Reservas de la Sociedad Dominante	22.663.857	21.846.851	136.213	131.302
Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional	4.129.467	3.021.901	24.819	18.162
Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia	918.513	252.095	5.520	1.515
Diferencias de Conversión	349.548	282.406	2.101	1.697
Beneficios Atribuibles a la Sociedad Dominante	7.669.037	6.008.391	46.092	36.111
Dividendo a Cuenta Entregado	(1.821.110)	(1.486.621)	(10.945)	(8.935)
SOCIOS EXTERNOS (NOTA 15)	3.512.178	2.784.309	21.109	16.734
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	68.992	132.519	415	796
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (NOTA 16)	5.022.897	4.766.384	30.188	28.647
ACREEDORES A LARGO PLAZO (NOTA 17)	67.021.511	46.910.181	402.807	281.936
Deudas con Entidades de Crédito	54.412.065	43.082.599	327.023	258.932
Otros Acreedores	10.086.284	1.578.663	60.620	9.488
Impuesto Diferido (NOTA 18)	2.523.162	2.248.919	15.165	13.516
ACREEDORES A CORTO PLAZO	48.880.191	36.824.439	293.776	221.319
Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	803	803	5	5
Deudas con Entidades de Crédito (NOTA 17)	19.656.427	9.013.486	118.138	54.172
Empresas Puestas en Equivalencia	-	55.098	-	331
Acreedores Comerciales	21.575.184	23.155.027	129.669	139.165
Anticipos Recibidos	8.779.629	5.684.376	52.767	34.164
Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios	9.571.132	17.257.086	57.524	103.717
Deudas por Efectos a Pagar	3.224.423	213.565	19.379	1.284
Administraciones Públicas (NOTA 18)	2.297.048	1.590.698	13.806	9.560
Otros Acreedores (NOTA 17)	5.246.771	3.046.756	31.534	18.311
Ajustes por Periodificación	103.958	(37.429)	625	(225)
TOTAL PASIVO	206.904.394	169.735.034	1.243.520	1.020.128

Las notas 1 a 24 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 1999

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes
(Grupo Metrovacesa)
Cuentas de Pérdidas y Ganancias de los Ejercicios Terminados
el 31 de diciembre de 1999 y 1998

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

DEBE	PESETAS		EUROS	
	1999	1998	1999	1998
GASTOS				
REDUCCION DE PROMOCIONES EN CURSO				
E INMUEBLES TERMINADOS	16.418.647	15.978.062	98.678	96.030
APROVISIONAMIENTOS	35.204.096	27.474.308	211.581	165.124
- Compras de Solares (Nota 12)	13.366.342	9.487.640	80.333	57.022
- Obras y Servicios Realizados por Terceros	21.837.754	17.986.668	131.248	108.102
TRANSFERENCIA DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS				
(NOTA 8)	-	4.136.896	-	24.863
GASTOS DE PERSONAL (NOTA 21)	1.449.220	1.314.674	8.710	7.901
DOTACION AMORTIZACION INMOVILIZADO				
- Amortización Gastos Primer Establecimiento (Nota 6)	262.618	267.896	1.578	1.610
- Amortización Inmovilizado Material e Inmaterial (Notas 7 y 8)	2.407.157	2.129.764	14.467	12.800
- Amortización Otros Gastos Amortizables (Nota 11)	40.333	146.755	242	882
VARIACION PROVISIONES DE TRAFICO	209.044	313.676	1.256	1.885
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION				
- Servicios Exteriores	3.701.847	2.949.191	22.249	17.725
- Tributos	499.047	460.002	2.999	2.765
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	11.514.128	8.288.644	69.201	49.816
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	65.931	97.843	396	588
Gastos Financieros y Asimilados	2.512.548	2.215.447	15.101	13.315
Dotación a las Provisiones de Inversiones Financieras	91.966	4.558	553	27
Participación en Pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia	41.066	38.997	247	234
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS				
BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	10.883.080	6.815.325	65.409	40.961
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	22.774	3.366	137	20
Variación de las Provisiones del Inmovilizado				
Material e Inmaterial	8.421	-	51	-
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 16)	1.295.098	368.482	7.784	2.215
Gastos Extraordinarios	108.868	77.546	654	466
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	84.468	2.206.095	508	13.259
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	10.967.548	9.021.419	65.916	54.220
Impuesto sobre Beneficios (Nota 18)	3.171.607	2.661.148	19.062	15.994
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Nota 15)	(126.904)	(351.881)	(763)	(2.115)
RESULTADO DEL EJERCICIO	7.669.037	6.008.391	46.092	36.111

INFORME DE GESTIÓN

HABER	PESETAS		EUROS	
	1999	1998	1999	1998
INGRESOS				
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (NOTA 20)	32.978.446	28.698.763	198.204	172.483
- Venta de Inmuebles	19.626.624	17.578.770	117.958	105.651
- Ingresos por Alquileres	12.652.074	10.430.892	76.040	62.691
- Prestaciones de Servicios	699.748	689.101	4.206	4.142
AUMENTO DE PROMOCIONES EN CURSO				
E INMUEBLES TERMINADOS (NOTA 12)	23.956.190	22.353.923	143.980	134.350
TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA				
INMOVILIZADO (NOTA 8)	12.790.625	6.987.094	76.873	41.993
EXISTENCIAS INCORPORADAS AL INMOVILIZADO				
(NOTA 8)	-	3.709.166	-	22.293
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION				
	1.980.877	1.710.922	11.905	10.283
	71.706.137	63.459.868	430.963	381.401
- Ingresos Participaciones en Capital				
	8.573	18.050	52	108
- Beneficios Inversiones Financieras Temporales				
	8.809	22.606	53	136
- Otros Ingresos Financieros				
	99.767	53.444	600	321
- Participaciones en Beneficios de Sociedades				
Puestas en Equivalencia (Nota 9)	1.963.314	789.426	11.800	4.745
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	631.048	1.473.319	3.793	8.855
- Beneficios Procedentes del Inmovilizado (NOTA 20)				
	1.184.524	2.343.730	7.119	14.086
- Ingresos Extraordinarios				
	335.106	311.759	2.014	1.874
	1.519.630	2.655.489	9.133	15.960
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS				
	-	-	-	-

Las notas 1 a 24 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Ejercicio 1999

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Grupo Metrovacesa

Memoria correspondiente al Ejercicio Anual

Terminado el 31 de diciembre de 1999

La presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas se ha realizado con base en el 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 1994, 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.

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 Directa e Indirecta		Coste a 31/12/99 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			1998	1999			
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	99%	99%	209.692	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	100%	100%	14.862	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
Metrop. Prop. De Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	10.791.475	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	51%	61%	3.050.000	Metroprice	-
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	5.100.000	Mvc/Metroprice/Euesa	PriceWaterhouseCoopers
Metroprice Canarias, S.A. (1)	Tenerife	C. Comercial	-	100%	-	Metroprice/CCM	-
CONSTRUCCION Y VENTA:							
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	75%	149.999	Metrovacesa/Pegesa	-
East Building, S.L. (1)	Valencia	Const. y Venta	100%	100%	579.350	Federico Moyúa	-
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	178.686	Metrovacesa	Arthur Andersen
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	1.372.511	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	960.422	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (*) (1)	Lisboa	Const. y Venta	60%	60%	1.605.639	Metrovacesa	KPMG
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%	75%	750.016	Metrovacesa	Attest
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	270.632	Mvc de Viviendas	Attest
Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1)	Argentina	Const. y Venta	-	100%	1.101.569	Metrovacesa	-
Promotora Valle Verde, S.A. (2)	Madrid	Const y Venta	-	50%	810.030	Mvc de Viviendas	-
NAVES INDUSTRIALES:							
Metrofisa, S.A. (2)	Madrid	Alquiler Industrial	50%	50%	225.000	Metrovacesa	-
Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegesa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	1.087.524	Metrovacesa	BDO Audiberia
APARCAMIENTOS:							
Metropark Aparcamientos, S.A. (1)	Madrid	Aparcamientos	-	54%	470.003	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.

INFORME DE GESTIÓN

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste a 31/12/99 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			1998	1999			
OTRAS:							
Explotaciones Urbanas							
Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	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)							
Federico Moyúa 1, S.L. (1)	Vizcaya	Gestión Inmuebles	-	100%	1.486.003	MVC de Viviendas/ Metroparque	-
Edificio Valenzuela, S.A. (1)	Vizcaya	Gestión Inmuebles	-	100%	4.603.053	Federico Moyúa	-
ASOCIADAS							
CONSTRUCCION Y VENTA:							
Avenida de Europa 10, S.L. (3)							
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Centros Comerciales	-	40%	133.763	Metroprice	-
BBV Urdanibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	25%	10.689	Metrovacesa	Attest
Imócris, Sociedade. Inmobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34%	34%	273.187	Metrovacesa	Attest
Teranum, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	25%	470.459	Metrovacesa	KPMG
Valdevivar, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	25%	150.349	Metrovacesa	-
Residencial O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	45%	45%	367.400	Metrovacesa	-
Tricéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	25%	200.000	Metrovacesa	Attest
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	450.000	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Nova Cala Villajoyosa, S.A. (3)	Madrid	Const y Venta	30%	30%	489.750	Metrovacesa	Arthur Andersen
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Madrid	Const y Venta	-	26%	448.967	Mvc de Viviendas	-
Espacios del Norte, S.A. (3)	Barcelona	Const y Venta	-	20%	14.982	Mvc de Viviendas	-
El Encinar Metropolitano, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20%	20%	50.000	Metrovacesa	-
Metropolitano, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	28%	28%	3.054.795	Metrovacesa	Attest
NO CONSOLIDADAS							
Adyal-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelera	8%	8%	24.957	Metrovacesa	-
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	5.010	MVC de Viviendas	-
Ageus AIE	Madrid	Prest. Servicios	20%	20%	4.316	Metrovacesa	-
TOTAL					46.275.637		

(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., 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 1999.

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	5.585.783
Resultados Ejercicios Anteriores	468
TOTAL	5.586.251
Distribución	
A Dividendos	
A Cuenta	1.821.110
Complementario	2.289.396
A Prima de Asistencia a Junta	104.063
A Reservas Voluntarias	1.252.178
A Reserva legal	119.504
TOTAL	5.586.251

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 2.289.396 miles de pesetas (44 ptas. por acción) que se pagará el día 2 junio de 2000.

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 aplicadas 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 periodo 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) estimada.

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 14) incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial que autorizó la mencionada fusión. Con anterioridad se habían aplicado las normas de actualización dispuestas por la Ley 9/1983 y otras disposiciones legales.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

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

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

5.7 INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Excepto las inversiones que se presentan valoradas en puesta en equivalencia, según se indica en la nota 4.1, el resto de las inversiones en valores mobiliarios se contabilizan, tanto si se trata de renta variable como fija y si son a corto o a largo plazo, al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso de coste sobre el valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor 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.

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 posterior a 12 meses desde la fecha de formulación de las cuentas anuales.

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

INFORME DE GESTIÓN

Extraordinarios" en el epígrafe "Beneficios procedentes del Inmovilizado", por así exigirle una aplicación estricta de las normas de adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aun cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria del Grupo al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

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

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

5.13 INTERESES FINANCIEROS POR APLAZAMIENTO

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

5.14 INDEMNIZACIONES POR DESPIDO

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 1999 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que el Grupo no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a las mismas.

5.15 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

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

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

6. Gastos de establecimiento

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

(En Miles de Pesetas)					
	Saldo Inicial	Adiciones	Amortizaciones	Retiros	Saldo Final
Gastos de Constitución y Primer Establecimiento	537.329	68.125	(199.293)	-	406.161
Gastos de Ampliación de Capital	116.112	47.599	(63.325)	-	100.386
TOTAL	653.441	115.724	(262.618)	-	506.547

Las adiciones del presente ejercicio en las cuentas de gastos de ampliación de capital corresponden fundamentalmente a la ampliación de capital con cargo a Prima de Emisión que ha realizado la Sociedad Dominante (Nota 14)

Las adiciones más significativas en los gastos de constitución y primer establecimiento corresponden a la constitución de las sociedades Federico Moyúa 1 y

Promotora Valle Verde entre otras por importe total de 28.925 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:



Miles de pesetas					
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Trasposos	Retiros o Aplicaciones	Saldo Final
Concesiones Administrativas	350.294	8.383	-	-	358.677
Bienes en Régimen de Leasing	373.309	5.875	-	-	379.184
Otro Inmovilizado Inmaterial	194.564	99.861	-	(9.558)	284.867
Total Coste	918.167	114.119	-	(9.558)	1.022.728
Concesiones Administrativas	(13.359)	(6.242)	-	-	(19.601)
Bienes en Régimen de Leasing	(47.001)	-	-	-	(47.001)
Otro Inmovilizado Inmaterial	(59.467)	(44.687)	-	9.558	(94.596)
Total Amortización	(119.827)	(50.929)	-	9.558	(161.198)
TOTAL	798.340	63.190	-	-	861.530

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 2.045, y de un aparcamiento en Madrid, que vence en el año 2.073.

Con fecha 23 de septiembre de 1999, se firmó un contrato de opción sobre la titularidad de dos concesiones administrativas para la explotación de dos aparcamientos en Valencia, habiendo desembolsado por este concepto 5 millones de pesetas. Esta opción se ha ejercitado en enero de 2000, ascendiendo el precio de la cesión de las explotaciones a 518 millones 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 39.121 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.

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

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

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	379.184	MIBOR+1	5,5	Jun-2003	47.001	45.600	251.123	171.101
TOTAL		41.250	379.184				47.001	45.600	251.123	171.101 (*)

(*) 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 1999 (Nota 17).

8. Inmovilizados 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:

	Miles de pesetas				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Aplicaciones	Trasposos	Saldo Final
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	3.584.488	894.162	(3.798)	87.729	4.562.581
Inmuebles para Arrendamiento	93.818.985	12.118.607	(1.356.187)	1.750.573	106.331.978
Inmovilizado Material en Curso	20.814.544	11.534.797	(24.377)	(1.513.477)	30.811.487
Otras Instalaciones y Mobiliario	829.615	74.390	(181.763)	(254.779)	467.463
Otro Inmovilizado	312.696	208.424	-	-	521.120
Total Coste	119.360.328	24.830.380	(1.566.125)	70.046	142.694.629
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	(414.963)	(253.765)	3.798	-	(664.930)
Inmuebles para Arrendamiento	(10.758.424)	(1.944.255)	149.060	(372.960)	(12.926.579)
Otras Instalaciones y Mobiliario	(340.573)	(134.481)	27.744	40.012	(407.298)
Otro Inmovilizado	(238.892)	(23.727)	-	-	(262.619)
Total Amortización y Provisiones	(11.752.852)	(2.356.228)	180.602	(332.948)	(14.261.426)
TOTAL	107.607.476	22.474.152	(1.385.523)	(262.902)	128.433.203

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 27.379.521 miles de pesetas.

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

Durante el ejercicio se han adquirido los inmuebles Elcano por importe de 2.560 millones de pesetas con una superficie alquilable sobre rasante de 6.657 metros cuadrados y Alameda Recalde por importe de 925 millones de pesetas con una superficie alquilable sobre rasante de 3.276 metros cuadrados, ambos en Bilbao, y Alfonso XI en Madrid por importe de 4.250 millones de pesetas con una superficie alquilable sobre rasante de 12.367 metros cuadrados. También se ha adquirido una opción de compra para la compra de un edificio en Madrid en la C/Hermosilla con una superficie alquilable de 2.538 metros cuadrados que se ha ejercitado en enero de 2000.

Durante el ejercicio 1999 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 situadas en Valdebernardo, Madrid, por importe de 1.487.473 miles de pesetas.

Además, se ha incorporado a los Inmuebles para Arrendamiento un importe de 1.255.828 miles de pesetas, correspondientes a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, siendo el más significativo 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 994.886 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 20).

En cuanto a las obras en curso, durante el ejercicio 1999 se ha producido, la adición más significativa corresponde a los trabajos de construcción del centro comercial La Maquinista, en Barcelona, y que ha supuesto una inversión de 8.574.794 miles de pesetas. Otras inversiones significativas son las realizadas para la construcción de viviendas en régimen de Protección Oficial para arrendamiento en Madrid (Pavones y Alcorcón) por importe de 1.004.737 miles de pesetas, las obras de construcción realizadas en un Hotel y una Residencia para la 3ª Edad en la zona del Saler en Valencia, por importe de 596.977 miles de pesetas, las obras de construcción de un edificio de oficinas en el

Campo de las Naciones en Madrid por importe de 282.507 miles de pesetas, y la compra de un solar en la Avenida de los Poblados de Madrid por importe de 374.144 miles de pesetas, que se destinará a la construcción de oficinas para alquiler.

Los gastos financieros activados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1999, ascienden a 481.294 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 1999 asciende a 2.959.992 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1999 incluye un

importe de 42.182 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 10.916 millones 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 al 31 de diciembre de 1999 en el 2,75%.

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

	Superficie Alquilable m ²	Ubicación
Viviendas	64.108	Madrid
	17.344	S. Sebastián
Oficinas	5.924	Barcelona
	7.464	Bilbao
	198.842	Madrid
Hoteles	61.571	Madrid
	1.762	Valencia
Centros Comerciales	17.577	Bilbao
	7.926	Cáceres
	8.711	Jaén
	36.914	Madrid
	7.551	Las Palmas
	4.054	Palencia
	23.131	Valencia
	7.438	Lisboa
Locales Comerciales	36.598	Madrid
Naves Industriales	14.677	Guadalajara
Garajes	95.951	Madrid
	1.947	Barcelona
	2.469	Bilbao
	7.935	San Sebastián
Parking	5.980	Valencia
	16.760	Madrid
TOTAL	652.734	

9. Inmovilizaciones financieras

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 1999, es la siguiente:

	Miles de Pesetas
	Importe
Participaciones Puestas en Equivalencia	6.307.309
Cartera de Valores a Largo Plazo	554.545
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.232.905
Provisiones	(58.285)
TOTAL	8.036.474

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 1999 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

Sociedad	Miles de Pesetas					
	Saldo Inicial	Trasposos Adquisiciones Ventas	Participación Resultados del Ejercicio	Dividendos Recibidos	Diferencias Conversión y Otros	Saldo Final
BBV San Ignacio, S.A.	126.959	-	(4.580)	-	(109.447)	12.932
BBV Urdaibia, S.A.	318.018	-	(19.882)	(40.000)	535	258.671
Residencial O'Donnell, S.A.	182.433	-	39.810	-	69	222.312
Tricéfalo, S.A.	449.664	-	(1.560)	-	2	448.106
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	419.747	-	(1.017)	-	69.750	488.480
Valdevivar, S.A.	502.062	-	997.527	(896.198)	92	603.483
Imócris Sociedad Inmobiliaria, S.A.	638.628	-	(1.490)	-	(84.670)	552.468
Teranum, S.A.	82.452	-	-	-	-	82.452
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	704.489	(745.691)	-	-	41.202	-
P.A.E. Neinca Uno, S.A.	132.600	(157.375)	-	-	24.775	-
El Encinar Metropolitano, S.A.	3.589.343	-	967.043	(1.536.787)	(7.457)	3.012.142
Espacios del Norte, S.A.	42.328	-	(6.689)	-	(1.089)	34.550
Avenida de Europa 10, S.L.	-	133.763	(2.545)	-	-	131.218
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	448.967	(3.303)	-	(141)	445.523
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	-	14.980	-	-	(8)	14.972
TOTAL	7.188.723	(305.356)	1.963.314	(2.472.985)	(66.387)	6.307.309

Cartera de Valores a Largo Plazo

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

Miles de pesetas		
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	369.190	(15.448)
Adiciones	322.921	(42.837)
Ventas o Traspasos	(137.566)	-
SALDO FINAL	554.545	(58.285)

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 1999 ha sido el siguiente:

Miles de pesetas	
	Importe
Saldo Inicial	1.432.942
Adiciones	178.594
Aplicaciones	(378.631)
SALDO FINAL	1.232.905

10. Acciones propias

A 31 de diciembre de 1999, el Grupo mantiene en su propiedad 77.704 acciones de la Sociedad Dominante que fueron adquiridas a un precio medio de 3.610 pesetas por acción. El Grupo contabiliza estos valores por el precio de adquisición o el de mercado si éste fuese inferior a aquél.

11. 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:

Miles de pesetas						
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos	Amortizaciones	Saldo Final
Rescisión de Contratos	9.442	-	-	-	(2.725)	6.717
Intereses Diferidos	9.894	-	-	-	(2.721)	7.173
Formalización Deudas y Otros	203.789	15.889	-	26.005	(34.887)	210.796
TOTAL	223.125	15.889	-	26.005	(40.333)	224.686

12. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

Miles de pesetas			
	Coste	Provisión	Total
Solares y Terrenos	36.930.478	(416.976)	36.513.502
Inmuebles Terminados	483.759	(33.400)	450.359
Promociones en Curso	5.210.190	(118.000)	5.092.190
Otras	1.085.376	—	1.085.376
TOTAL	43.709.803	(568.376)	43.141.427

El movimiento habido en estas cuentas durante el ejercicio 1999 es el siguiente:

Miles de pesetas					
	S. Inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos	S. Final
Inmuebles Terminados	820.558	136.702	(473.501)	—	483.759
Solares y Promociones en Curso	30.513.975	27.231.737	(15.605.044)	—	42.140.668
Otras	787.084	724.559	(426.267)	—	1.085.376
Provisiones	(536.174)	(118.367)	86.165	—	(568.376)
TOTAL	31.585.443	27.974.631	(16.418.647)	—	43.141.427

Los compromisos firmes de venta con entrega de cantidad que mantenía el Grupo en relación con sus

existencias al 31 de diciembre de 1999, ascenderían a 32.284 millones de pesetas, correspondiendo a:

Millones de pesetas	
	Importe
Viviendas El Retiro	8.865
Viviendas Ribadesella	2.384
Viviendas Barajas A2	3.536
Viviendas Santa Rita	3.874
Viviendas Sant Andreu	3.069
Viviendas Torres de la Alameda	4.790
Viviendas Santa Ana	2.914
Otras Viviendas	2.852
SALDO FINAL	32.284



Los gastos financieros activados en este capítulo en el ejercicio 1999, ascendieron a 733.682 miles de pesetas.

De las adiciones del epígrafe Solares y Promociones en curso, 13.366.342 miles de pesetas corresponde a adquisiciones de solares en Barcelona, Asturias, Vizcaya, Alicante, La Coruña, Pontevedra, Málaga, Valladolid y Madrid.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes de las existencias por importe de 200 millones de pesetas.

13. Clientes

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" a 31 de diciembre de 1999 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

Promoción	Miles de pesetas Importe
Viviendas Retiro I	1.733.405
Viviendas Boadilla	1.390.368
Viviendas Pozuelo	2.336.577
Viviendas Parc Central	1.035.759
Viviendas Santa Ana	2.657.833
Viviendas La Perla	216.046
Efectos a Cobrar Promociones	2.127.753
Viviendas y Oficinas Desinversión Alquiler y Otros	1.914.960
TOTAL	13.412.701

14. Fondos propios

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 1999 es la siguiente:

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalor.	Otras Reservas Sociedad Dominante	Reserv. Soc. Integrac. Global o Propor.	Reservas Sociedades Puestas en Equival.	Diferen. de Conversión	Dividendo Complern. y Otros	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante
Saldo a 1 de Enero de 1999	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
Reducción de Capital	(20.862)			20.862						
Ampliación de Capital	618.382	(618.382)								
Distribución de Beneficios										
Sociedad Dominante				914.140				1.833.499	1.486.621	(4.294.260)
Sociedades Participadas					1.107.713	666.418				(1.774.131)
Diferencias de Conversión y Otros					(147)		67.142			
Beneficio del Ejercicio									(1.821.110)	7.669.037
Saldo a 31 de Diciembre de 1999	12.986.026	31.939.067	1.086.509	25.141.568	4.129.467	918.513	349.548	-	(1.821.110)	7.669.037

Capital Suscrito

El capital suscrito, que corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante, está representado por 52.031.724 acciones ordinarias al portador, de 1,5 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas y de iguales derechos.

El Consejo de Administración de la Sociedad, 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 euros. De acuerdo con el artículo 28 de la Ley 46/1998 de 17 de diciembre, a fin de ajustar el céntimo de euro más próximo al valor nominal de las acciones, se reduce el capital social mediante la creación de una reserva indisponible por importe de 20.862 miles de pesetas.

Posteriormente la Junta General de Accionistas acordó en su reunión del día 21 de abril de 1999, 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 veinte antiguas. La emisión es a la par y liberada con cargo a la prima de emisión.

Al 31 de diciembre de 1999, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas todas las acciones de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las sociedades que poseen una participación en el Grupo superior al 10% son BBVA, S.A. que al 31 de diciembre de 1999 posee el 17,24%, y Pensioenfond PGGM cuya participación al 31 de diciembre de 1999 asciende al 10,92%.

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, excepto por la reserva de 20.862 miles de pesetas derivada de la reducción de capital realizada en el ejercicio y la reserva legal que asciende al 31 de diciembre de 1999 a 2.477.701 miles de pesetas.

Dividendo a Cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 24 de noviembre de 1999 aprobó el pago de un dividendo a cuenta de 35 pesetas por acción, (por importe total de 1.821.110 miles de pesetas, Nota 17) 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, por cuanto los resultados al 31 de octubre de 1999 mostraban un resultado después de impuestos de 5.730 millones de pesetas siendo el saldo de "Tesorería" e "Inversiones Financieras Temporales" del Grupo al 31 de octubre de 1999 de 6.271 millones 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:

		Miles de pesetas
Sociedad		Importe
INTEGRACION GLOBAL		
Ccm, S.A.		(472.888)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.		8.152
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.		108.000
Euesa, S.A.		28.386
Inmobiliaria Pozas, S.L.		(31.133)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.		10.971
Metropark, S.A.		57.768
Metrovacesa de Viviendas, S.L.		2.015.320
Metroparque, S.A.		318.417
Metroprice, S.A.		1.111.661
Metroservice, S.A.		16.859
Metrovacesa Residencial, S.A.		118.257
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.		410.048
Durbask, S.A.		(2.090)
East Building, S.L.		(886)
Federico Moyua 1, S.L.		(5)
INTEGRACION PROPORCIONAL		
Fonfir 1, S.L.		81.118
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.		1.683
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.		(906)
Metrofisa, S.A.		84.616
Pegesa, S.A.		124.255
Promotora Metrovacesa, S.L.		141.864
TOTAL		4.129.467

Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia.

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

		Miles de pesetas
Sociedad		Importe
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.		32.443
BBV San Ignacio, S.A.		67.065
BBV Urdanibia, S.A.		66.321
Valdevivar, S.A.		134.754
Espacios del Norte, S.A.		(7.672)
Residencial O'Donell, S.A.		(17.567)
Tricéfalo, S.A.		(335)
El Encinar Metropolitano, S.A.		534.890
Otros		108.614
TOTAL		918.513

INFORME DE GESTIÓN

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:

Miles de pesetas	
Sociedad	Importe
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	121.152
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	86.043
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	11.223
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	55.955
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	75.175
TOTAL	349.548

15. 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 1999, ha sido el siguiente:

Miles de pesetas		
	Socios	Resultados
	Externos	Atribuidos a la Minoría
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	2.148	38
Metropark Aparcamientos, S.A.	449.309	40.512
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	1.309.492	22.090
La Maquinista Vila Global, S.A.	1.360.848	(4.151)
Durbask, S.A.	48.730	(573)
Metrovacesa Residencial, S.A.	341.651	68.988
TOTAL	3.512.178	126.904

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

Miles de pesetas	
	Importe
Saldo Inicial	2.784.309
Participación en el Resultado (Nota 20)	126.904
Cambios en el Perimetro de Consolidación	600.965
SALDO FINAL	3.512.178



16. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento habido durante el ejercicio 1999 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas
Saldo Inicial	Importe
Dotaciones y Aplicaciones	4.766.384
Trasposos y Bajas	1.295.098
SALDO FINAL	(1.038.585)
	5.022.897

La "Provisión para Riesgos y Gastos" incluye, entre otros, 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.

17. Acreedores a largo plazo

Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 1999, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de 74.068.492 miles de pesetas, con el siguiente detalle:

	Miles de pesetas	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Líneas de Crédito e Hipotecarios, incluso intereses	54.286.564	19.610.827
Deudas por Leasing	125.501	45.600
TOTAL	54.412.065	19.656.427

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

Fecha Vencimiento	Limite	Miles de pesetas
		Dispuesto
25/03/00	350.000	350.000
27/07/00	2.500.000	439.195
30/07/00	200.000	185.723
30/07/00	250.000	123.101
31/08/00	1.000.000	773.337
25/09/00	1.000.000	922.253
10/10/00	750.000	141.903
16/12/00	450.000	110.200
16/12/00	500.000	849
16/12/00	600.000	569.301
16/12/00	700.000	661.402
16/12/00	875.000	870.946
16/12/00	1.000.000	596.820
16/12/00	1.000.000	893.871
16/12/00	2.750.000	1.769.580
16/12/00	3.950.000	3.925.254
16/12/00	50.000	45.111
16/12/00	850.000	629.506
16/12/00	900.000	896.369
16/12/00	101.389	101.389
16/12/00	4.700.000	2.420.558
29/12/00	54.000	53.650
29/12/00	240	240
29/12/00	892.972	892.972
29/12/00	55.000	53.529
29/12/00	500.000	494.018
29/12/00	1.605.281	1.605.281
31/12/00	84.471	84.471
TOTAL A CORTO PLAZO	27.668.353	19.610.827

INFORME DE GESTIÓN

Fecha Vencimiento	Límite	Dispuesto
2/01/01	1.000.000	970.148
2/01/01	1.000.000	906.452
3/04/01	2.000.000	1.374.523
21/04/01	2.000.000	1.202.394
15/05/01	1.000.000	615.179
29/05/01	400.000	388.304
29/06/01	1.400.000	1.399.731
17/07/01	2.000.000	1.998.450
30/07/01	2.000.000	1.550.541
22/10/01	2.000.000	1.294.205
28/10/01	1.000.000	943.340
29/10/01	3.000.000	3.000.000
30/10/01	3.000.000	2.207.915
29/11/01	2.100.000	2.085.011
30/11/01	1.000.000	993.359
10/12/01	400.000	348.910
12/12/01	4.500.000	3.242.886
15/12/01	800.000	400
16/12/01	400.000	122.692
16/12/01	400.000	191.416
16/12/01	1.600.000	201.443
16/12/01	2.000.000	666.229
16/12/01	2.500.000	2.497.053
16/12/01	317.000	263.186
17/12/01	700.000	592.096
18/12/01	400.000	327.999
19/12/01	1.500.000	1.368.067
19/12/01	800.000	680.100
20/12/01	300.000	86.673
21/12/01	1.600.000	1.435.564
22/12/01	700.000	647.228
23/12/01	300.000	408.176
24/12/01	700.000	533.990
15/04/02	2.000.000	1.929.645
10/07/02	1.000.000	953.436
22/07/02	900.000	791.048
24/08/02	1.950.000	628.806
3/09/02	1.000.000	939.936
21/11/02	1.000.000	965.389
25/11/02	2.000.000	1.932.490
1/07/08	485.136	485.736
25/07/08	501.816	501.816
11/03/10	1.234.000	1.029.363
5/04/11	1.147.331	755.804
15/06/12	1.025.903	0
25/11/13	6.340.000	6.340.000
26/06/19	2.289.435	2.289.435
12/01/28	0	0
25/03/30	0	0
26/08/30	740.000	200.000
TOTAL A LARGO PLAZO	68.430.622	54.286.564

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 BBVA, S.A., accionista del Grupo, ascendían a 36.165.991 miles de pesetas

sobre un límite conjunto de 46.223.493 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 contrataron

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:

Tipo de Operación	Tipo de Interés	Miles de pesetas		
		1999	2000	2001
Interés Rate Swap	5,21%	4.800.000	4.200.000	3.600.000
Interés Rate Swap	5,24%	10.000.000	11.000.000	10.500.000
Interés Rate Swap	5,25%	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Interés Rate Swap	5,28%	4.600.000	4.400.000	4.200.000
TOTALES		23.400.000	23.600.000	22.300.000

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones registrado al cierre del ejercicio 1999 asciende a 257.203 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 1999, se desglosa como sigue:

	Miles de pesetas	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado y solares	6.760.377	1.750.000
Fianzas recibidas	1.550.735	-
Dividendo a pagar	-	1.821.110
Otras deudas	1.775.172	1.675.661
TOTAL	10.086.284	5.246.771

18. Administraciones públicas y situación fiscal

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

	Miles de pesetas	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por Diversos Conceptos	6.351.577	-
Hacienda Pública Retenciones y Pagos a Cuenta	609.945	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	1.029.326	-
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	-	(1.666.448)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	(32.838)
Impuesto sobre Beneficios Diferido	-	(597.762)
TOTAL	7.990.848	(2.297.048)

INFORME DE GESTIÓN

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 1999, la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1996.

Las sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen sujetos a inspección básicamente los últimos cuatro ejercicios.

Algunas sociedades del Grupo tienen declaradas bases impositivas negativas que se pueden compensar en los diez ejercicios siguientes a aquél en que se generaron.

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

	Miles de pesetas		
	Aumento	Disminución	Total
Resultado Contable (Antes de impuestos)			10.967.548
Diferencias Permanentes			
De las Sociedades Individuales	71.756	(645.655)	(573.899)
De los Ajustes Por Consolidación	3.599.161	(2.760.171)	838.990
Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio)	1.918.899	(1.092.903)	825.996
BASE IMPONIBLE (Resultado Fiscal)	5.589.816	(4.498.729)	12.058.635

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 189.624 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.

Lo anterior supuso una disminución en la base imponible del impuesto por importes de 1.921.043, 2.479.671, 2.089.718 y 890.621 miles de pesetas, respectivamente para 1996, 1997, 1998 y 1999. Por este

motivo se han generado compromisos de reinversión por importes de 3.319.955, 3.672.565, 3.302.534 y 1.768.100 miles de pesetas que se cumplirán con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios. El impuesto diferido asociado a estos compromisos, por importe de 2.523.162 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Impuesto diferido" del Balance de Situación adjunto.

Durante 1997, 1998 y 1999 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 y Valdebernardo, Madrid, destinados 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:

Ejercicio	Miles de pesetas
	Importe
1997	4.996
1998	59.953
1999	107.065
TOTAL	172.014

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 1.433 miles de pesetas de ajuste positivo y 34.285 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 y plusvalías de fuente interna 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 estos conceptos suman un total de 1.541.018 miles de pesetas.

19. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 1999, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos:

	Miles de pesetas
	Importe
Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades,	
Contribuciones y Tasas por Impugnaciones Pendientes	3.020.461
Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos, Urbanización de Obras y Otros	11.538.819
Por Garantías a empresas del Grupo	44.856.971
TOTAL	59.416.251

20. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1999 tanto en alquileres como en las ventas de

inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:

	Miles de pesetas
	Importe
Aquileres	12.652.074
Ventas de Inmuebles:	19.626.624
Locales Comerciales	199.900
Edificios de Viviendas	15.600.587
Solares y Terrenos	3.389.386
Naves Industriales y Aparcamientos	436.751
Ingresos por Servicios	699.748
TOTAL	32.978.446

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 1999, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 1.449.564 miles de pesetas, cuyo margen por importe de 994.886 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:

FORME DE GESTIÓN

	Miles de pesetas
	Importe
Barcelona	1.436.665
Cáceres	240.559
Guadalajara	607.686
Jaén	218.649
Las Palmas	273.083
Lisboa	707.172
Madrid	25.329.391
Palencia	75.985
San Sebastián	179.424
Sevilla	426.000
Valencia	912.403
Valladolid	3.152.741
Vizcaya	843.072
Argentina	25.180
TOTAL	34.428.010

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

Miles de pesetas			
Sociedad	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Sociedades del Grupo			
INTEGRACION GLOBAL			
Metrovacesa, S.A.	2.240.645	0	2.240.645
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(152.527)	0	(152.527)
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	3.527	39	3.566
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	1.747	0	1.747
Durbask, S.A.	(1.718)	(573)	(2.291)
East Building, S.L.	2.839	0	2.839
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	15.709	0	15.709
Inmobiliaria Pozas, S.L.	8.678	0	8.678
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	97.857	22.090	119.947
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(987)	0	(987)
La Maquinista Vila Global, S.A.	11.741	(4.151)	7.590
Metropark Aparcamientos, S.A.	55.676	40.512	96.188
Metroparque, S.A.	459.716	0	459.716
Metroprice, S.A.	740.959	0	740.959
Metroservice, S.A.	13.217	0	13.217
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	1.351.711	0	1.351.711
Metrovacesa Residencial, S.A.	319.621	68.987	388.608
Promotora Valleverde, S.L.	(8.539)	0	(8.539)
Federico Moyúa 1, S.L.	101.642	0	101.642
Edificio Valenzuela, S.A.	12.237	0	12.237
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	(19.862)		(19.862)
Metroprice Canarias, S.A.	1.747		1.747

			Miles de pesetas
Sociedad	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
INTEGRACION PROPORCIONAL			
Fonfir 1, S.L.	15.105	0	15.105
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(7.500)	0	(7.500)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(1.775)	0	(1.775)
Metrofisa, S.A.	(1)	0	(1)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	38.728	0	38.728
Promotora Metrovacesa, S.A.	407.372	0	407.372
Sociedades Asociadas	1.963.314	0	1.963.314
BBV San Ignacio, S.A.	(4.580)	0	(4.580)
BBV Urdanibia, S.A.	(19.882)	0	(19.882)
El Encinar Metropolitano, S.A.	967.043	0	967.043
Espacios del Norte, S.A.	(6.689)	0	(6.689)
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	6.986	0	6.986
Residencial O'Donnell, S.A.	39.810	0	39.810
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(1.017)	0	(1.017)
Teranum, S.L	0	0	0
Tricéfalo, S.A.	(1.560)	0	(1.560)
Valdevivar, S.A.	997.527	0	997.527
Avenida de Europa 10, S.L.	(2.545)	0	(2.545)
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(3.303)	0	(3.303)
TOTAL	7.669.037	126.904	7.795.941

21. Personal

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 1999 ha sido de 213 personas, de las que 157

son empleados por la Sociedad Dominante y 56 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría	Nº Medio de Empleados
Dirección General	5
Dirección	16
Jefes y Técnicos	75
Administrativos y Comerciales	78
Oficios Varios y Subalternos	39
TOTAL	213

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1999, se detalla a continuación:

	Miles de Pesetas
	Importe
Sueldos, Salarios y Asimilados	1.208.944
Seguridad Social	240.276
TOTAL	1.449.220

22. 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 200.842 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.

23. Adaptación tecnológica al euro y año 2000

El Grupo realizó en el ejercicio 1998 un plan de evaluación, subsanación y mejora de sus sistemas y

aplicaciones informáticas, que le permitiese minimizar el riesgo de error como consecuencia del "Efecto 2000" y estar preparado para los retos que supone la adaptación al "Euro". Al cierre del ejercicio 1998 el Grupo había revisado, adaptado y/o sustituido la práctica totalidad de sus aplicaciones informáticas, habiendo concluido sustancialmente su plan de adaptación al problema del año 2000, incluyendo la definición y cobertura de un plan de contingencias.

Durante el ejercicio 1999, el Grupo ha finalizado su plan de adaptación de sistemas y aplicaciones informáticas que incluían, entre otros aspectos, la realización de distintas pruebas para verificar el correcto funcionamiento de las adaptaciones efectuadas. El resultado de dichas pruebas ha sido satisfactorio.

A la fecha de formulación de esta memoria no se había producido incidencia significativa alguna.



24. Cuadro de financiación

Aplicaciones	Miles de pesetas	
	1999	1998
Gastos de Establecimiento	115.724	500.215
Adquisiciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	114.119	240.507
Inmovilizaciones Materiales	24.830.380	26.780.031
Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones Puestas en Equivalencia	597.710	1.630.630
Otras Inversiones Financieras	501.515	363.137
Acciones Propias	271.501	
Dividendos y Prima de Junta	3.654.609	3.044.033
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	41.894	128.613
Provisión para Riesgos	1.038.585	-
Socios Externos	-	-
Otros	57.413	63.115
Total Aplicaciones	31.223.450	32.750.281
Aumento Capital Circulante	5.086.585	-
TOTAL	36.310.035	32.750.281

Recursos Procedentes de las Operaciones	Miles de pesetas	
	1999	1998
Resultado del Ejercicio	7.669.037	6.008.391
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	2.810.495	2.548.973
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	1.295.098	616.772
TOTAL	11.774.630	9.174.136

FORME DE GESTIÓN

Orígenes	Miles de pesetas	
	1999	1998
Procedentes de las Operaciones	11.774.630	9.174.136
Gastos de Establecimiento	-	4.143
Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	-	137.418
Inmovilizaciones Materiales	1.648.426	3.399.111
Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones Puestas en Equivalencia	1.479.123	300.269
Otras Inversiones Financieras	516.197	1.377.633
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	-	70.454
Provisión para Riesgos	-	212.051
Deudas a Largo Plazo	20.111.330	15.613.150
Socios Externos	727.869	1.978.929
Otros	52.460	895
Total Orígenes	36.310.035	32.268.189
Disminución Capital Circulante	-	482.092
TOTAL	36.310.035	32.750.281

Variación del Capital Circulante	Miles de pesetas			
	Aumentos		Disminuciones	
	1999	1998	1999	1998
Existencias	11.555.984	6.438.527	-	-
Deudores	5.905.938	6.805.194	-	-
Inversiones Financieras Temporales	56.553	-	-	1.100.242
Tesorería	-	757.290	379.818	-
Ajustes Periodificación	3.680	-	-	43.470
Acreeedores	-	-	12.055.752	13.339.391
TOTAL	17.522.155	14.001.011	12.435.570	14.483.103
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	5.086.585		482.092	



DELEC



CENTRO COMERCIAL ARTEA (VIZCAYA)

Delegaciones

Sede Social	Plaza Carlos Trías Bertrán, 7	Madrid	(91) 597.04.78
--------------------	-------------------------------	--------	----------------

Delegaciones	Dirección	Localidad	Teléfono
Centro	Plaza Carlos Trías Bertrán, 7	Madrid	(91) 597.04.78
Cataluña	Avda. Diagonal nº 482	Barcelona	(93) 217.61.62
Norte	Gran Vía, 38	Bilbao	(94) 435.66.20
Portugal	Avda. 5 Outubro 73; Edif. Goya	Lisboa	(351) 21.351.33.00
Sur	Pza. Nueva, 13	Sevilla	(954) 21.22.29
Castilla y León	Atrio de Santiago nº 1	Valladolid	(983) 35.46.49
Comunidad Valenciana	Gran Vía Marqués del Turia nº 49	Valencia	(96) 352.57.50
Galicia	Pza. Compostela, 19	Vigo	(986) 22.77.94
Argentina	Alicia Moreau, 846	Buenos Aires	(54) 11.43.34.96.08

Promociones (Centro)

Promociones iniciadas antes de 1999	Nº de viviendas			m ² construidos	Ventas comprometidas millones de Pta.
	Total	Vendidas antes 1999	Vendidas fin 1999		
Soto Pozuelo (Madrid)	108	81	108	12.510	3.258
Soto Boadilla (Madrid)	96	95	95	11.520	1.867
El Retiro I (Madrid)	128	126	126	12.520	3.603
El Retiro II (Madrid)	160	157	160	16.592	4.390
El Retiro III (Madrid)	160	99	153	16.592	4.475
Balcón de Barajas I (Madrid)	24	12	23	2.421	515
Balcón de Naciones (Madrid)	157	147	157	14.164	3.021

Promociones iniciadas en 1999

Villa El Escorial I (El Escorial)	17		4	2.179	69
Santa Rita I (Madrid)	178		173	17.619	3.874

Promociones terminadas en 1999

Soto Pozuelo (Pozuelo de Alarcón)	108	81	108	12.510	3.258
Soto Boadilla (Boadilla del Monte)	96	95	95	11.520	1.867
El Retiro I (Madrid)	128	126	126	12.520	3.603

Nuevos proyectos (Zona Centro)

	nº de viviendas	m ² construidos S/R
La Ciudadela I (Ciudad Real)	82	8.247
La Ciudadela II (Ciudad Real)	96	9.970
Balcón de Barajas II (Madrid)	16	1.667
Berrocales (Madrid)	200	19.673
Camino del Barrial (Madrid)	74	7.379
Villa El Escorial II (Madrid)	8	762
Paseo El Escorial (Madrid)	16	1.743,3
Encinar de los Reyes (Madrid)	0	5.421,1
Cabanillas I (Guadalajara)	79	13.069
Cabanillas II (Guadalajara)	78	13.068,7
Las Tablas (Madrid)	147	16.366
Montecarmelo (Madrid)	2	408
Palma de Mallorca I (Mallorca)	100	11.291
Palma de Mallorca II (Mallorca)	100	11.291
Sanchinarro (Madrid)	150	16.390
Santa Rita II (Madrid)	98	11.478
Santa Rita III (Madrid)	60	6.555
Valdelasfuentes (Madrid)	48	4.844

Promociones (Cataluña)

Promociones iniciadas antes de 1999	Nº de viviendas			m ² construidos	Ventas comprometidas millones de Pta.
	Total	Vendidas antes 1999	Vendidas fin 1999		
L'Eixample Parc Central (Barcelona)	43	39	43	5.260	1.226
Sant Andreu (Barcelona)	140	55	119	17.230	3.069

Promociones terminadas en 1999					
Promociones	Total	Vendidas antes 1999	Vendidas fin 1999	m ² construidos	Ventas comprometidas millones de Pta.
L'Eixample Parc Central (Barcelona)	43	39	43	5.260	1.226

Nuevos proyectos (Cataluña)

	nº de viviendas	m ² construidos S/R
El Prat de Llobregat I (Barcelona)	63	6.304,5
El Prat de Llobregat II (Barcelona)	63	6.304,5
Mataró Gassols I (Barcelona)	115	13.250,5
Mataró Gassols II (Barcelona)	115	13.250,5
Poble Nou I (Barcelona)	110	11.355
Poble Nou II (Barcelona)	110	11.355
Poble Nou III (Barcelona)	100	10.044
Poble Nou IV (Barcelona)	13	1.307
Pla de Palau (Barcelona)	74	7.200
La Sagrera (Barcelona)	45	4.500
Rubí I (Barcelona)	75	7.538
Sant Andreu de la Barca I (Barcelona)	96	9.340
Sant Andreu de la Barca II (Barcelona)	96	9.340
Noueix I (Tarrasa, Barcelona)	52	6.548
Noueix II (Tarrasa, Barcelona)	52	6.548
Noueix III (Tarrasa, Barcelona)	52	6.548



RESIDENCIAL SANTA RITA (MADRID)

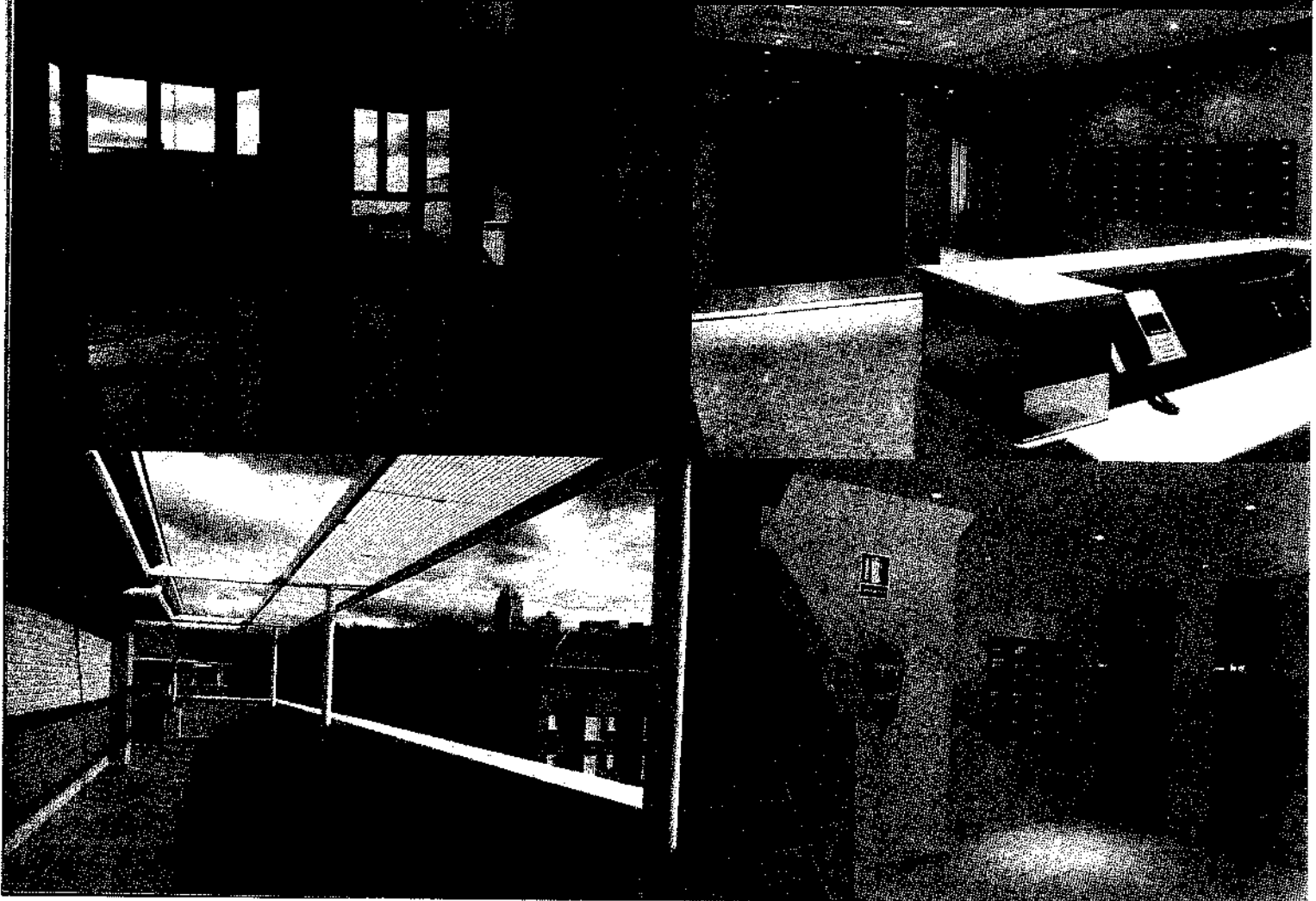
Promociones (Comunidad Valenciana)

Promociones iniciadas antes de 1999	Nº de viviendas			m ² construidos	Ventas comprometidas millones de Pta.
	Total	Vendidas antes 1999	Vendidas fin 1999		
Torres de la Alameda I (Valencia)	127	33	84	15.395	1.804
Promociones iniciadas en 1999					
Torres de la Alameda II (Valencia)	100		59	12.122	2.986

Nuevos proyectos (Comunidad Valenciana)

	nº de viviendas	m ² construidos S/R
Carcaixent (Valencia)	79	9.138
Orriols I (Valencia)	208	22.233
Orriols III (Valencia)	151	14.953
P.A.I. 5 (Alicante)	64	7.287
Valterna-Llomallarga I (Valencia)	64	8.234
Valterna-Llomallarga II (Valencia)	64	8.234
Villajoyosa (Alicante)	1.190	113.100

PROMOCIONES MITROVACESA



Promociones (Sur)

Promociones iniciadas en 1999	Nº de viviendas			m ² construidos	Ventas comprometidas millones de Pta.
	Total	Vendidas antes 1999	Vendidas fin 1999		
Las Fuentes de San Bernabé (Algeciras)	108		76	10.264	909

Nuevos proyectos (Sur)

	nº de viviendas	m ² construidos S/R
El Cónsul (Málaga)	138	13.828
La Araucaria I (Málaga)	103	12.504
La Araucaria II (Málaga)	103	12.504

Promociones (Norte)

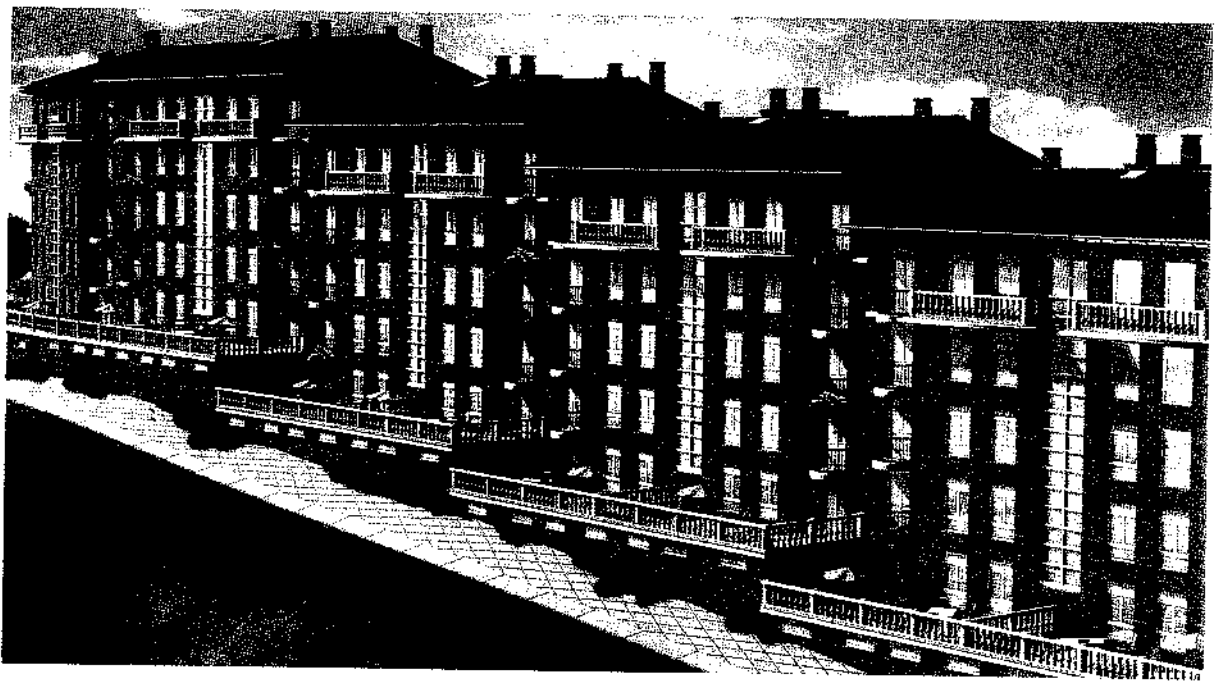
Promociones iniciadas en 1999	Nº de viviendas			m ² construidos	Ventas comprometidas millones de Pta.
	Total	Vendidas antes 1999	Vendidas fin 1999		
Mirador de Etxebarri (Bilbao)	80		22	8.000	579
Sella-Mar I (Ribadesella, Asturias)	46		46	6.520	1.038
Sella-Mar II (Ribadesella, Asturias)	84		84	6.520	1.346

Nuevos proyectos (Norte)

	nº de viviendas	m ² construidos S/R
Barakaldo I (Bilbao)	108	14.790
La Florida I (Oviedo)	98	11.660
La Florida II (Oviedo)	99	11.660
La Florida III (Oviedo)	99	11.660
Nueva Montaña Quijano (Santander)	88	9.400
Nuevo Naranco I (Oviedo)	77	7.734
Nuevo Naranco II (Oviedo)	77	7.734
Nuevo Naranco III (Oviedo)	67	6.745
Sella-Mar III (Ribadesella, Asturias)	54	6.520

Nuevos proyectos (Castilla-León)

	nº de viviendas	m ² construidos S/R
Los Hayedos (León)	58	7.187
La Bañeza I (León)	21	2.017
La Bañeza II (León)	15	1.514
Ponferrada I (León)	26	2.797
Ponferrada II (León)	25	2.681
Ponferrada III (León)	40	4.364
Columbus (Valladolid)	33	4.450



EL MIRADOR DE ETXEBARRI (BILBAO)

Nuevos proyectos (Galicia)

	nº de viviendas	m ² construidos S/R
Porto Real I (Bayona, Pontevedra)	38	3.910
Porto Real II (Bayona, Pontevedra)	68	8.152
Cornes (Santiago de Compostela)	6	674
Pontepedriña (Santiago de Compostela)	25	2.516

Nuevos proyectos (Portugal)

	nº de viviendas	m ² construidos S/R
Paseio da Boavista I (Oporto)	33	7.434
Paseio da Boavista II (Oporto)	88	10.311
Paseio dos Combatentes (Lisboa)	140	20.159
Damião de Gois (Oporto)	45	5.395



RESIDENCIAL SANTA ANA (VALLADOLID)

Promociones Plan BBVA

Promociones iniciadas en 1999	Nº de viviendas			m ² construidos	Ventas comprometidas millones de Pta.
	Total	Vendidas antes 1999	Vendidas fin 1999		
Parque Manzanares II (Madrid)	105	99	105	11.554	1.678
Parque O'Donnell I (Alcalá de Henares)	29	25	29	3.783	460
Residencial Sta. Ana II (Valladolid)	64	48	64	9.264	1.645
Residencial Sta. Ana III (Valladolid)	56	42	56	9.781	1.507
Residencial Sta. Ana IV (Valladolid)	50	50	50	7.336	1.459
Urdanibia Berri II (Guipúzcoa)	14		14	1.460	316

Promociones iniciadas en 1999

R. Parque Manzanares IV (Madrid)	45		7	4.142	126
Parque O'Donnell II (Alcalá de Henares)	25		25	3.165	338
Residencial Sta. Ana V (Valladolid)	50		49	7.336	1.455
Urdanibia Berri III (Guipúzcoa)	21		21	2.140	515

Promociones terminadas en 1999

Parque Manzanares II (Madrid)	105	99	105	11.554	1.678
Parque O'Donnell I (Alcalá de Henares)	29	25	29	3.783	460
Residencial Sta. Ana II (Valladolid)	64	48	64	9.264	1.645
Residencial Sta. Ana III (Valladolid)	56	42	56	9.781	1.507

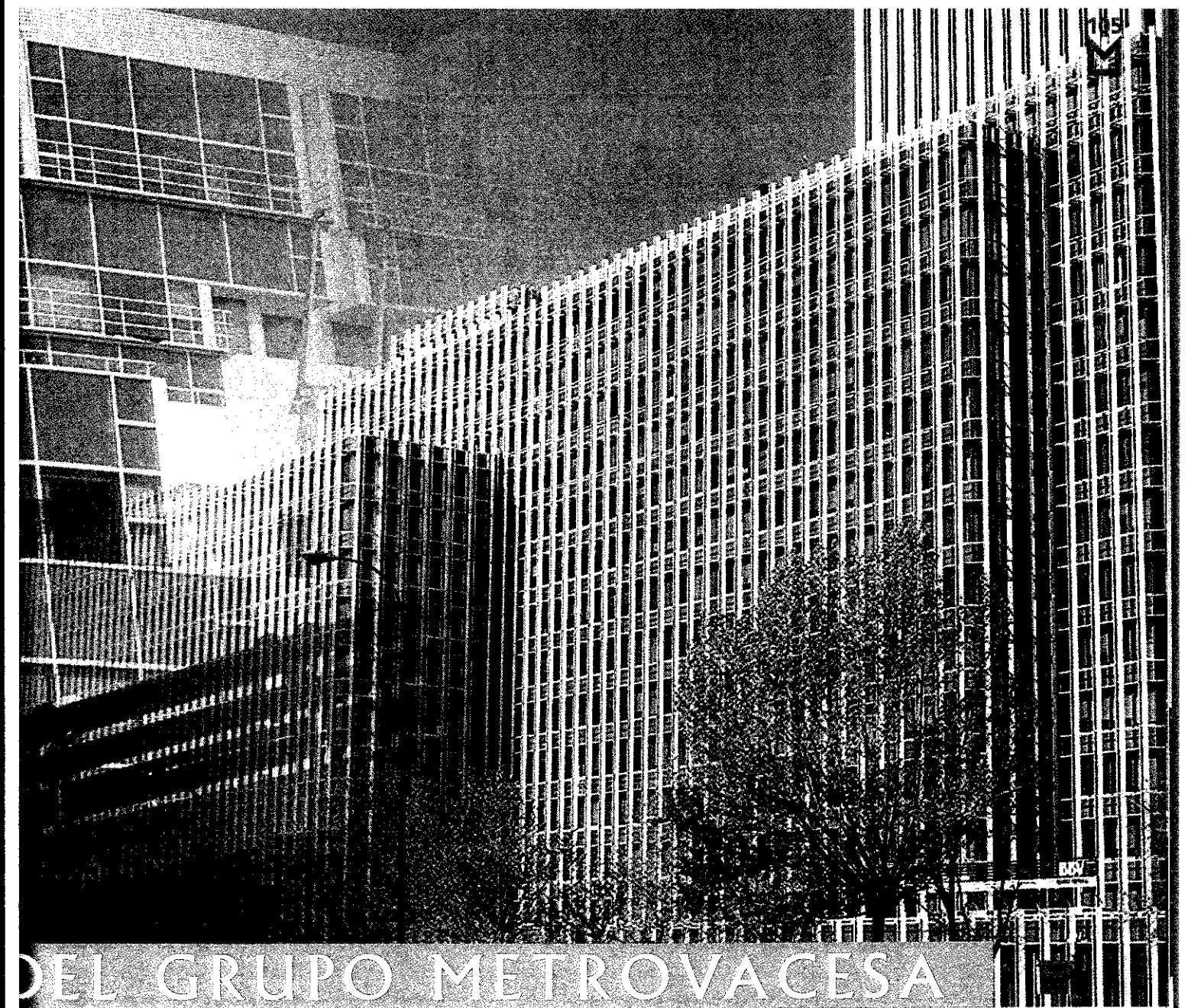
Nuevos Proyectos

R. Parque Manzanares III (Madrid)	40			3.790	
Encinar de los Reyes II (Madrid)	14			5.421	
Urdanibia Berri IV (Guipúzcoa)	22			1.727	
Santa Ana VI (Valladolid)	45			6.465	
Santa Ana VII (Valladolid)	48			7.336	



EDIFICIO SOLLUBE (MADRID)
EDIFICIO CADAGUA (MADRID)

INMUEBLES DEL PATRIMONIO



DEL GRUPO METROVACESA

Inmuebles	Dirección	Localidad	Teléfono
Hoteles			
Holiday Inn Crowne Plaza	Gran Vía, 88	Madrid	(91) 547.12.00
Holiday Inn Express Tres Cantos	Ronda de Poniente, 2-16	Tres Cantos, Madrid	(91) 803.99.00
Husa Princesa	Princesa, 40	Madrid	(91) 542.21.00
Moncloa Garden	Serrano Jover, 1	Madrid	(91) 542.45.82

Parques Empresariales

El Plantío	Ctra. N-IV km 12,9	Majadahonda, Madrid	(91) 597.04.78
Euronova	Ronda de Poniente, 2-16	Tres Cantos, Madrid	(91) 597.43.36
José María Churruca	Almansa, 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, 6	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
Galerías Saldanha	Av. Fontes Pereira de Melo, 42	Lisboa	(351) 1.355.16.87
La Moraleja	Avenida de 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
Alameda Recalde	Alameda Recalde	Bilbao	
Elcano	Elcano	Bilbao	
Alfonso XI	Alfonso XI	Madrid	

Edificios Singulares

Torre de Madrid	Plaza de España, 18	Madrid	(91) 547.78.45
Edificio España	Gran Vía, 84	Madrid	(91) 547.98.48

Superficie alquilable: detalle por inmuebles en m²

HOTELES	63.433
HUSA PRINCESA	29.132
HOLIDAY INN CROWNE PLAZA	21.511
MONCLOA GARDEN	8.135
HOLIDAY INN EXPRESS TRES CANTOS	2.893
HOLIDAY INN EXPRESS VALENCIA	1.762
PARQUES EMPRESARIALES	69.504
EURONOVA 3 - TRES CANTOS	36.019
JOSE MARIA CHURRUCA	21.368
EL PLANTIO	12.117
CENTROS COMERCIALES	113.302
METROCENTRO (Madrid)	2.386
EL SALER (Valencia)	23.131
RUTA DE LA PLATA (Cáceres)	7.926
LA BALLENA (Canarias)	7.551
EL FERIAI (París)	6.786
LA LOMA (Jaén)	8.711
LAS HUERTAS (Palencia)	4.054
CALLAO (Madrid)	11.507
LA MORALEJA (Madrid)	16.235
ARTEA (Bilbao)	17.577
GALERIAS SALDANHA (Lisboa)	7.438
EDIFICIOS SINGULARES	80.230
TORRE DE MADRID	41.969
EDIFICIO ESPAÑA	38.261
OTROS INMUEBLES	288.848
ORENSE, 6	4.038
TRIANGULO PRINCESA	23.917
GENERAL IBANEZ IBERO	9.936
SAN FRANCISCO DE SALES	8.490
BASILICA	18.528
ORENSE, 8	12.031
EDIFICIO CADAGUA	21.494
EDIFICIO SOLLUBE	34.926
PZA. CARLOS TRIAS BERTRAN, 4	22.364
EDIFICIO SERANTES	8.513
EDIFICIO GOBELAS	3.017
RED VIARIA	448
ULISES	19.485
OCEANO (Barcelona)	7.748
SANTIAGO DE COMPOSTELA	15.190
FERNANDO EL SANTO	1.456
BENTA BERRI (San Sebastian)	26.873
MARTINEZ CAMPOS	247
GENERAL RODRIGO	4.718
QUINTA DE GOYA	437
LOPE DE VEGA	1.038
BEATRIZ DE BOBADILLA	267
JULIAN ROMEA	4.133
CONDE ORGAZ	123
BARBARA DE BRAGANZA	386
ECUADOR	123
VALDEBERNARDO	13.469
ELCANO (Bilbao)	6.657
ALAMEDA RECALDE (Bilbao)	3.276
ALFONSO XI	12.367
OTROS INMUEBLES	3.154
NAVES INDUSTRIALES	14.677
APARCAMIENTOS	22.740
TOTAL	652.734



SERIES HIST



AS DEL GRUPO

EDIFICIO SOLLUBE (MADRID)

Extracto del Balance de Situación

Millones de Pta. y miles de Euros	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Total Inmovilizado	46.295	58.337	63.127	69.130	79.685	83.634	95.453	118.258	138.284
	€278.239	€350.612	€379.401	€415.480	€478.916	€502.650	€579.694	€710.744	€831.104
Total Circulante	11.578	8.278	22.576	24.192	23.172	28.699	38.620	51.477	58.620
	€69.585	€49.752	€135.685	€145.397	€139.267	€172.484	€232.111	€309.384	€412.413
Activo/Pasivo	57.873	66.615	85.703	93.322	102.857	112.333	135.073	169.735	208.904
	€347.824	€400.364	€515.084	€560.877	€618.183	€675.135	€811.805	€1.020.128	€1.243.517
Fondos Propios	42.296	53.199	67.097	69.091	71.146	73.135	75.366	78.317	82.399
	€254.204	€319.732	€403.261	€415.245	€427.596	€439.550	€452.959	€470.696	€493.228
Acreedores a LP	10.020	7.350	7.496	7.351	16.823	23.994	36.222	54.593	75.625
	€60.221	€44.174	€45.052	€44.180	€101.108	€144.207	€217.699	€328.113	€434.515
Acreedores a CP	5.557	6.066	11.110	16.880	14.888	15.204	23.485	36.824	48.880
	€33.398	€36.457	€66.772	€101.451	€89.479	€91.378	€141.148	€221.319	€293.775

Extracto de Cuenta de Resultados

Millones de Pta.

y miles de Euros	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Alquileres	4.989	5.684	5.883	5.925	6.692	7.737	8.538	10.431	12.652
	€29.984	€34.162	€35.358	€35.610	€40.220	€46.500	€51.314	€62.692	€76.040
Margen de ventas	2.110	1.004	2.486	3.913	3.457	3.941	4.091	4.131	4.500
	€12.681	€6.034	€14.941	€23.518	€20.777	€23.686	€24.587	€24.828	€27.046
Otros Ingresos	2.383	3.604	1.716	1.430	1.366	1.130	1.188	1.950	3.178
	€14.322	€21.660	€10.313	€8.594	€8.210	€6.791	€7.140	€11.720	€19.100
Total Ingresos	9.482	10.292	10.085	11.268	11.515	12.808	13.817	16.512	20.330
	€56.988	€61.856	€60.612	€67.722	€69.207	€76.978	€83.042	€99.239	€122.186
Total Gastos	2.743	2.987	4.409	4.521	4.448	4.596	4.645	5.299	6.779
	€16.486	€17.952	€26.499	€27.172	€26.733	€27.623	€27.917	€31.848	€40.743
Amortizaciones	904	1.277	1.391	2.219	1.663	1.998	2.134	2.544	2.710
	€5.433	€7.675	€8.360	€13.336	€9.995	€12.008	€12.826	€15.290	€16.287
Benef. Antes Imp.	5.833	6.028	4.285	4.528	5.404	6.214	7.038	8.669	10.841
	€35.057	€36.229	€25.753	€27.214	€32.479	€37.347	€42.299	€52.102	€65.156
Impuestos	1.378	1.654	483	309	790	1.501	2.038	2.661	3.172
	€8.282	€9.941	€2.903	€1.857	€4.748	€9.021	€12.249	€15.993	€19.064
Beneficio Neto	4.457	4.374	3.802	4.219	4.614	4.713	5.000	6.008	7.669
	€26.787	€26.288	€22.850	€25.357	€27.731	€28.326	€30.051	€36.109	€46.092

Dividendos y Prima a Junta

Millones de Pta.

y miles de Euros	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
TOTAL	1.697	1.923	2.070	2.382	2.517	2.674	2.855	3.320	4.215
	€10.199	€11.557	€12.441	€14.316	€15.127	€16.071	€17.159	€19.954	€25.330

Superficie Alquilable

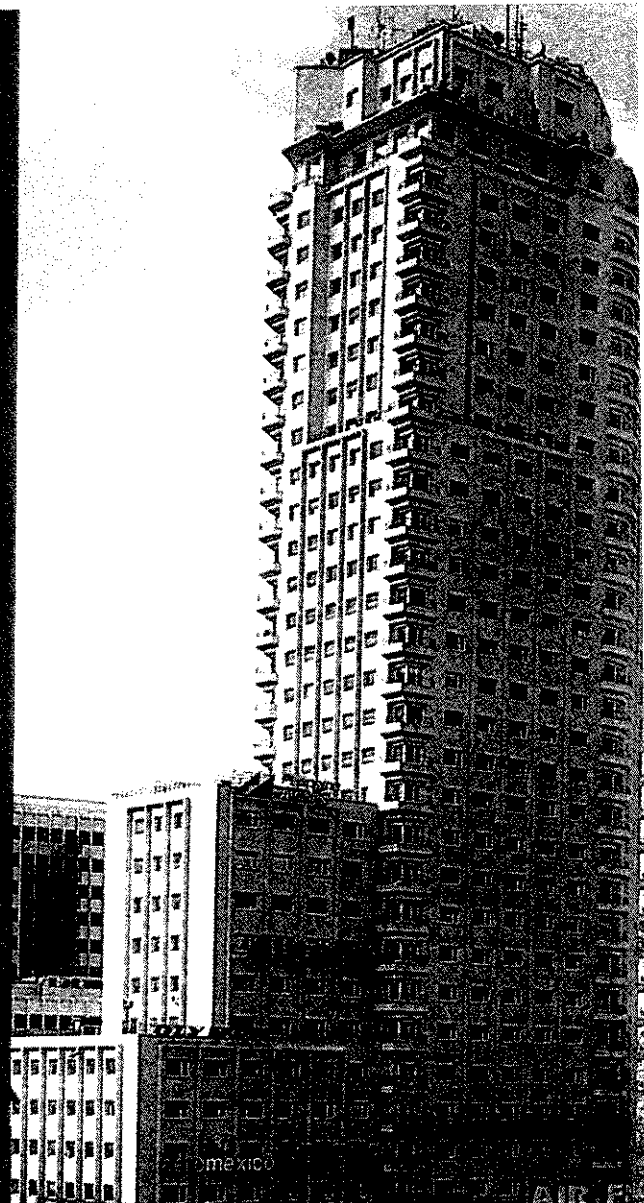
en m ²	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Oficinas	147.540	194.525	190.093	201.628	204.600	190.576	195.716	193.415	212.230
Aparcamientos	84.509	75.912	100.327	100.814	106.413	107.983	114.050	111.032	131.042
Viviendas	113.923	99.635	110.887	74.284	66.603	77.892	64.866	78.457	81.452
Hoteles	67.700	56.934	68.645	58.366	61.768	63.433	63.433	63.433	63.433
C. Comerciales				31.836	61.007	63.887	73.903	105.643	113.302
L. Comerciales	53.226	47.445	58.083	58.366	51.989	41.317	41.317	35.499	36.598
Industrial	-	-	-	5.306	17.900	22.762	13.562	10.688	14.677
TOTAL	466.898	474.451	528.035	530.600	570.280	567.850	564.838	598.167	652.734

Reserva de Suelo

en m ²	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
TOTAL	383.127	629.768	736.333	717.200	739.315	800.377	897.489	1.124.420	1.698.458

Plantilla Media

en personas	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
TOTAL	130	133	161	162	172	186	190	200	213



CONFIGURACIÓN

**Evolución Cronológica
de Metrovacesa**

Empresas más Representativas



EL GRUPO

EDIFICIO ESPAÑA Y TORRE DE MADRID (MADRID)

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 (centros 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 en alquiler: El Plantío, Centro Comercial de Cáceres.

1993

- Consolidación definitiva del Grupo Metrovacesa.
- Aumenta superficie alquiler: Tres Cantos, Ulises, Océano y Centro Comercial 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 M^a 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 a 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 de 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

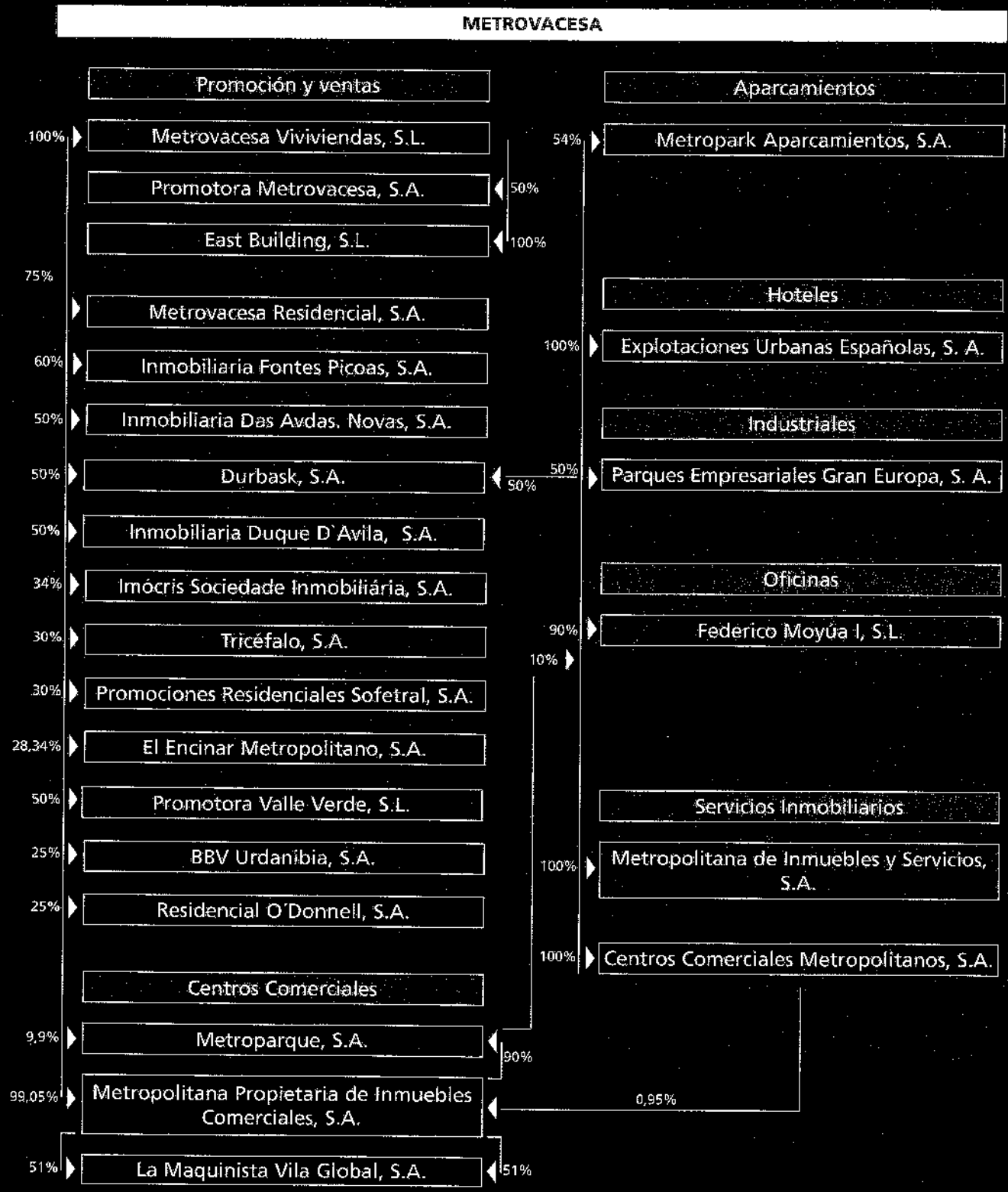
- Cambio a denominación abreviada de la Sociedad: Metrovacesa, S.A.
- Puesta en marcha de Centros Comerciales: Galerías Saldanha y Artea; compra del Centro Comercial La Moraleja; inicio de construcción de lo que será uno de los mayores centros comerciales en España, La Maquinista.
- 26.844 millones de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

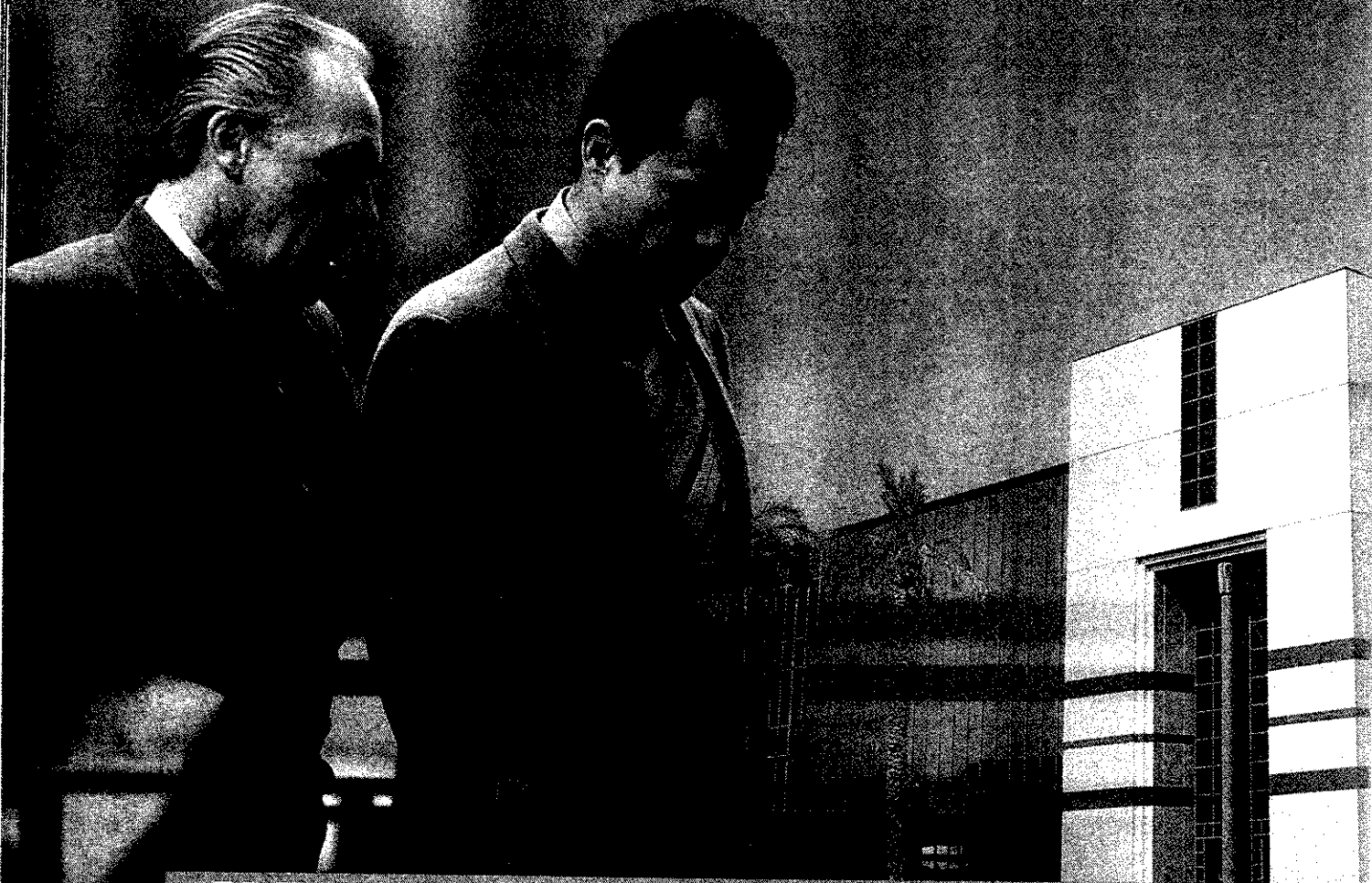
1999

- Compra de:
 - Edificio de oficinas Elcano (Bilbao).
 - Edificio de oficinas Alameda Recalde (Bilbao).
 - Edificio de oficinas Alfonso XI (Madrid).
- Entrega de llaves Residencial Los Almendros de Valdebernardo, V.P.O. en alquiler (Madrid).
- Inicio de las obras de construcción del Parque Empresarial Puerta de las Naciones.
- 32.284 millones de pesetas en ventas comprometidas de viviendas.
- Adjudicación concurso hotel Santiago de Compostela.



GRUPO METROVACESA: EMPRESAS MÁS REPRESENTATIVAS





JUNTA GENERAL DE ACCIONISTA



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 7 de marzo de 2000, a las 12,30 horas, en primera convocatoria, en la Avda. del General Perón núm. 40, portal B - 2ª planta (Auditorio de "Moda Shopping") de Madrid o, en segunda convocatoria, el día 8 de marzo de 2000 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.

ORDEN DEL DIA

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 propuesta de distribución del resultado y de la gestión del Consejo de Administración de la Entidad, referido todo ello al ejercicio 1999.

SEGUNDO.- Ratificación y reelección de Consejeros.

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

CUARTO.- Rreelección o nombramiento de Auditores.

QUINTO.- Concesión de opciones a favor de empleados para comprar acciones de la Compañía.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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 la propuesta de acuerdo elaborado por el Consejo de Administración relativo al punto 3º 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 (1,64 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, 16 de febrero de 2000.
El Secretario del Consejo de Administración.

