



METROVACESA

C A R T A D E L

1951



R E S I D E N T E



Señoras y señores accionistas:

Metrovacesa se encuentra en este comienzo del nuevo milenio en el mejor momento de su historia. Los resultados del último año son inmejorables, el crecimiento constante permite seguir siendo resueltamente optimistas y las cuentas están saneadas con provisiones que nos aseguran el futuro.

La compañía ha consolidado una estrategia de diversificación modélica. Ha sabido expandirse y crecer de forma más ordenada, complementaria y rentable que el conjunto del sector. Y ha acentuado su posición global, hasta asumir un papel claramente protagonista en el ámbito inmobiliario nacional.

El beneficio antes de impuestos se incrementa en un 46,2% para alcanzar los

16.037 millones de pesetas, después de dotar provisiones genéricas por valor de 3.341 millones de pesetas y de haber anticipado amortizaciones por valor de 1.640 millones de pesetas. El beneficio neto del Grupo Metrovacesa logrado durante el año 2000 supone 11.053 millones de pesetas, lo que representa un 44,1% más que los 7.669 millones de pesetas alcanzados en el año 1999.

Los ingresos totales crecieron un 83,1%, pasando de los 37.033 millones de pesetas de 1999 a los 67.820 millones de pesetas en el 2000.

El cash-flow (beneficio neto + amortizaciones + provisiones) se incrementa un 70,7% tras el ejercicio del último año, alcanzando 20.299 millones de pesetas, uno

La trayectoria sólida y segura emprendida desde hace años por Metrovacesa, así como el crecimiento progresivo de sus resultados, conforman una realidad muy atractiva en el marco empresarial.

de los datos más significativos de este ejercicio, por cuanto consolida, por segundo año consecutivo, nuestra posición de líderes del mercado por recursos generados.

Todo ello permite superar las previsiones realizadas antes del ejercicio. La evolución del Grupo Metrovacesa durante el pasado año permite presentar una brillante cuenta de resultados, que es la expresión de un espíritu de trabajo dirigido a satisfacer las necesidades de los clientes y las expectativas e interés de los accionistas.

Metrovacesa se mantiene firme en su política de maximizar la rentabilidad de las acciones. Así, el importe total destinado a retribuir a los accionistas con cargo al ejercicio 2000 es de 6.077 millones de pesetas, un 44,1% más que el año anterior.

El año pasado, en general, la evolución de la Bolsa española no ha sido buena. Sin embargo, el comportamiento de Metrovacesa ha sido mejor que la media del sector, cerrando el año 2000 como la primera inmobiliaria por capitalización del país. La revalorización que se está produciendo en estos primeros meses del año es francamente alentadora y prueba que el mercado reconoce nuestra capacidad de generación de valor; así como nuestras fortalezas patrimoniales y estratégicas.

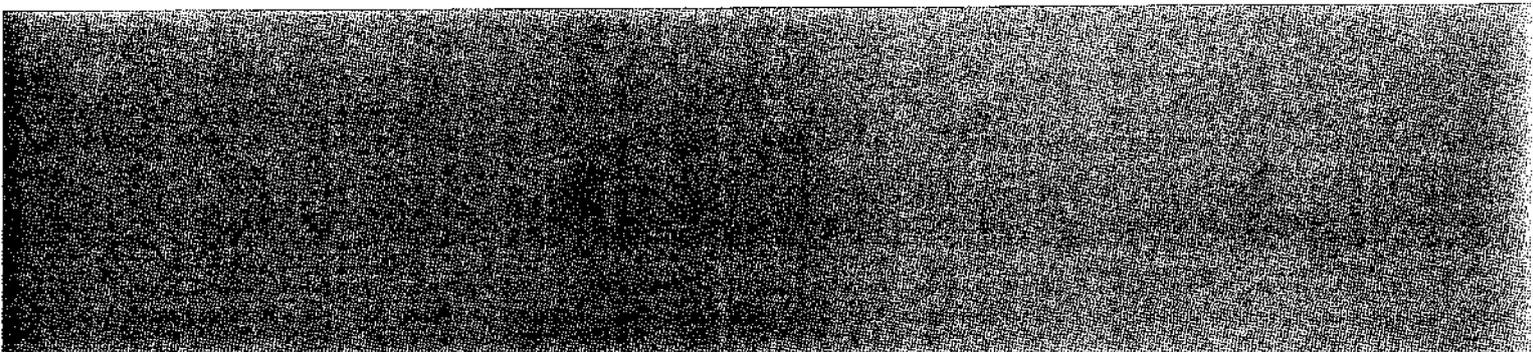
Metrovacesa acrecienta su ventaja como inmobiliaria patrimonialista gracias a una gestión eficiente y a la buena evolución de los alquileres. El negocio patrimonial de Metrovacesa mantiene una excelente

evolución con una cifra de alquileres de 16.571 millones de pesetas y un incremento del 31%.

Los ingresos por alquileres de Metrovacesa mantienen su tendencia al alza, e incrementarán su proyección en el futuro por las actualizaciones de precios y por las incorporaciones de suelo alquilable en los planes que diseña la compañía.

En este sentido, la fusión por absorción de Gesinar, fruto del acuerdo estratégico con nuestro socio de referencia BBVA, supuso un 21% de incremento sobre los 652.734 metros cuadrados que ya poseía Metrovacesa. La operación es un paso decisivo en un momento clave del sector inmobiliario, en el que el entorno de la nueva moneda única —el euro— implica avanzar en competitividad, a la vez que aumentar en dimensión servirá para establecer comparaciones de los grandes grupos españoles con las principales inmobiliarias europeas.

La capacidad de crear, de promover valor, es una característica esencial de Metrovacesa y una de nuestras ventajas competitivas. Nuestra tradicional actividad promotora en el sector del alquiler nos sitúa en una inmejorable posición para reciclar el capital y poner así de manifiesto las plusvalías latentes que hay en nuestro balance. La operación de venta de cinco de nuestros centros comerciales, en junio de 2000, se encuadra dentro de este marco estratégico generando un margen bruto superior al 50%.



En consonancia, seguimos avanzando de forma decidida en la modernización de nuestro patrimonio. Ya son una realidad diseños estratégicos como el centro comercial La Maquinista, en Barcelona, o parques empresariales emblemáticos como Puerta de las Naciones, en Madrid, o la ampliación de Mas Blau, en Barcelona, además de los proyectos singulares que entrarán en explotación en los próximos años.

La apuesta estratégica de Metrovacesa por el sector residencial, con una red de delegaciones que nos garantiza una presencia en todo el territorio de la Península Ibérica, nos ha permitido alcanzar una cifra de ventas de 23.117 millones de pesetas con un crecimiento del 46,7%. Nuestro plan de inversiones y desarrollo implica el manejo adecuado de nuestra bolsa de suelo, nos permite mantener un ritmo de producción adecuado, sin correr riesgos por una acumulación excesiva, y asegura alcanzar objetivos ambiciosos en una actividad que aporta buenos resultados en el corto y, desde luego también, en el largo plazo.

En la actividad del año 2000, destaca también la entrada del grupo en el campo de los servicios inmobiliarios, aspecto en el que se pasa de unos ingresos de 700 millones de pesetas en 1999 a 3.010 millones de pesetas en el 2000, fundamentalmente como resultado de la fusión por absorción de Gesinar. Gracias a este acuerdo la compañía entra en uno de los subsectores de más rápido crecimiento en los últimos años, potencia su red, cobra protagonismo en áreas de negocio contracíclicas y se sitúa en excelentes posiciones para el desarrollo del negocio en internet.

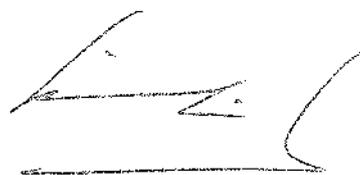
La trayectoria sólida y segura emprendida desde hace años por Metrovacesa, así

como el crecimiento progresivo de sus resultados y los ambiciosos planes de inversión y desarrollo para los próximos ejercicios, conforman una realidad muy atractiva en el marco empresarial.

Día a día, la compañía genera más valor y atesora cada vez más credibilidad, sustentada en un amplio y sólido patrimonio; sigue ganando seguidores y cuota de mercado y su posición de liderazgo constituye un privilegio en el mundo inmobiliario.

Metrovacesa camina con paso firme para conquistar el futuro. Parte de una historia apasionante, cargada de proyectos emblemáticos y de ideas, en su tiempo innovadoras. Así mismo tiempo, ya nadie duda que estamos ante un nuevo orden lleno de retos apasionantes que, a su vez, son un acicate indudable para que sigamos trabajando con la misma y renovada ilusión de siempre. La opción de compra del 10% de DUCH (Operación Chamartín), fruto de la operación Gesinar, es una de nuestras grandes oportunidades de futuro.

La realidad actual de Metrovacesa no puede ser más prometedora. Es un grupo rentable, sólido, eficiente y en constante crecimiento. La calidad del equipo profesional que se encarga de su gestión es insuperable. Así las cosas, se dan todos los elementos para lograr un triunfo sin paliativos en los próximos años, que nos colocará ante las mejores oportunidades y que nos permitirá alcanzar un éxito seguro y sumamente rentable para todos ustedes.

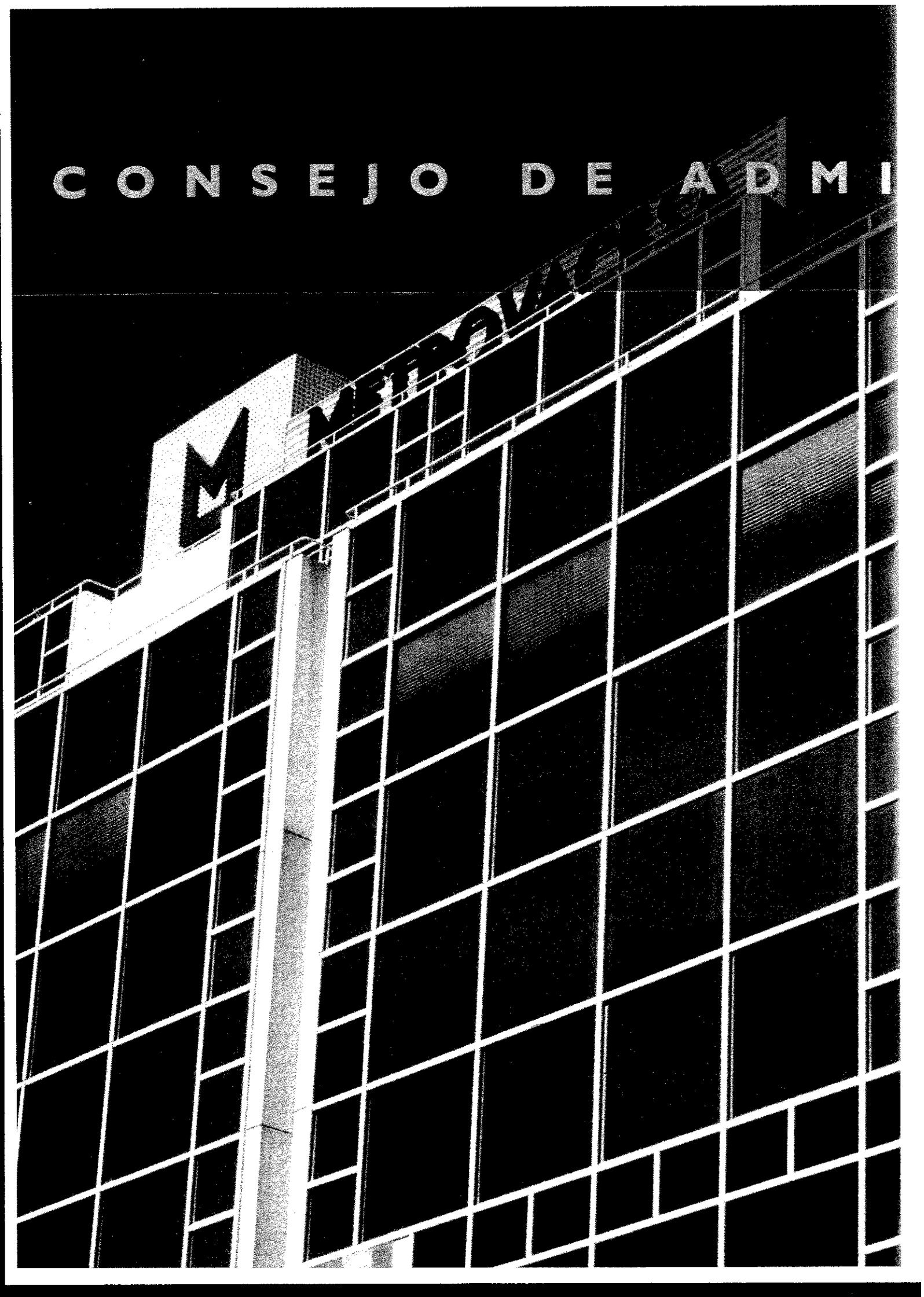


JOSÉ ANTONIO SÁENZ-AZCÚÑAGA

CONSEJO DE ADM I

M

METROVA



MINISTRACIÓN

Consejo de Administración

Gobierno de la Sociedad



Consejo de Administración

En el ejercicio 2000, el Consejo de Administración aceptó la renuncia de D. Álvaro Churruca Otamendi, que durante muchos años mantuvo su condición de Consejero y miembro de la Comisión Ejecutiva. El Consejo desea dejar constancia del reconocimiento a su labor y dedicación y agradece sus servicios. Para sustituir al Sr. Churruca, se propuso el nombramiento de D. Fernando López Terán, siendo informada favorablemente la propuesta por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobándose igualmente su nombramiento como miembro de la Comisión Ejecutiva. El Consejo propone su ratificación como Consejero a la Junta General.

El Consejo de Administración acordó el nombramiento de D. José Ramón Marco-Gardoqui Ibáñez como miembro de la Comisión Ejecutiva.

En el mes de abril CONTROLVIEW, BV designó representante a D. Khalil Mohammed Sharif Foulathi en sustitución de D. Khalifa Nasser Bin Huwaileel Al Mansoori, a quien el consejo agradece su dedicación.

Finalmente, el Consejo propone a la Junta General la renovación en sus cargos de Consejeros, por un nuevo período de cinco años, de D. Fernando Vara Herrero, D. Alejandro Churruca Otamendi y D. Ramón de Rotaèche y Velasco.

Consejo de Administración

	Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comisión Auditoría
PRESIDENTE			
D. José Antonio Saenz-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	
D. José Aguinaga Cárdenas	Vocal		
D. Alfonso Bernar Castellanos			
D. Roberto Botija Enciso			
D. Alejandro Churruga Otamendi			Vocal
D. Santiago Fernández Valbuena	Vocal		
D. Pedro M. ^º Furundarena Achalandabaso			
D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray			Vocal
D. Fernando López Terán	Vocal		
D. José Ramón Marco-Gardogui Ibáñez	Vocal	Vocal	
D. Juan Ignacio de Muguruza Gartzelzgoeascoa			
D. Khalil Mohamed Sharif Faulathi	Vocal		
- CONTROLVIEW, BV -			
D. Ramón de Rotaeche y Velasco			
D. Santiago de Ybarra y Churruga	Vocal		
D. Emilio Zurutuza Reigosa			Presidente
SECRETARIO			
D. Francisco Javier García-Renedo-Martínez	Secretario	Secretario	Secretario

Gobierno de la Sociedad

El ejercicio 2.000 ha supuesto la plena operatividad de las Comisiones Delegadas del Consejo acrecentando su peso en el Gobierno societario. Tanto la Comisión de Auditoría como la de Nombramientos y Retribuciones se han convertido en piezas clave del funcionamiento del Grupo, canalizando de forma apropiada las ideas e iniciativas que surgen en el seno del Consejo de Administración sobre el Gobierno del Grupo y contrastando con la Dirección Ejecutiva la plena vigencia de las mismas en el día a día de la gestión.

Durante el ejercicio se produjo la fusión por absorción de Gesinar, lo que ha representado una oportunidad de intervención directa de los órganos del Gobierno societario en las decisiones trascendentes de la sociedad, habiendo tenido ocasión de orientar y contrastar

los criterios utilizados por el equipo directivo en la toma de decisiones.

Se ha avanzado igualmente de forma sustancial, en los objetivos de creación de valor patrimonial en todas las sociedades del Grupo, poniendo las bases para que todo ello tenga su reflejo inmediato en el patrimonio de los accionistas. En este sentido, el Consejo presenta ante la Junta General de la Sociedad unos ratios que muestran la favorable evolución del Grupo, así como su inmediata repercusión a favor de los accionistas mediante las operaciones del capital que se proponen y de las que se espera una favorable acogida.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Esta Comisión ha focalizado sus trabajos a lo largo del ejercicio en la profundización

de los mecanismos internos de control y seguimiento de las operaciones. Se han seguido especialmente las operaciones de fusión con Gesinar y han informado directamente ante la Comisión los responsables directos de su gestión. Igualmente, se ha hecho un seguimiento especial del funcionamiento de los sistemas de información, haciendo recomendaciones puntuales sobre el mismo. Se han recibido directamente los informes de los auditores externos y se han impartido instrucciones directas para orientar sus trabajos.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

La Comisión ha desarrollado durante el ejercicio una intensa actividad, habiendo celebrado seis reuniones en las que se han analizado cuestiones relacionadas con los miembros del Consejo, la alta dirección del Grupo y la política de recursos humanos.

Ha tenido en el seno de la Comisión un seguimiento especial el proceso de fusión con Gesinar y su estructuración dentro del Grupo. Igualmente, se analizó detenidamente la nueva estructura organizativa del Grupo y, finalmente, se informaron puntualmente los cambios producidos en el seno de la Comisión Ejecutiva y del Consejo de Administración.

EVALUACIÓN DEL CONSEJO

De acuerdo con las normas de las autoridades del mercado de valores y las propias del funcionamiento interno del Consejo de Administración, el Consejo en su sesión del día 22 de febrero de 2001 procedió a evaluar su gestión a lo largo del ejercicio 2000. Informaron ante el Consejo, como es habitual, los Presidentes de las Comisiones Delegadas, valorando los objetivos alcanzados y de-

jando constancia de la importante actividad desarrollada en el ejercicio.

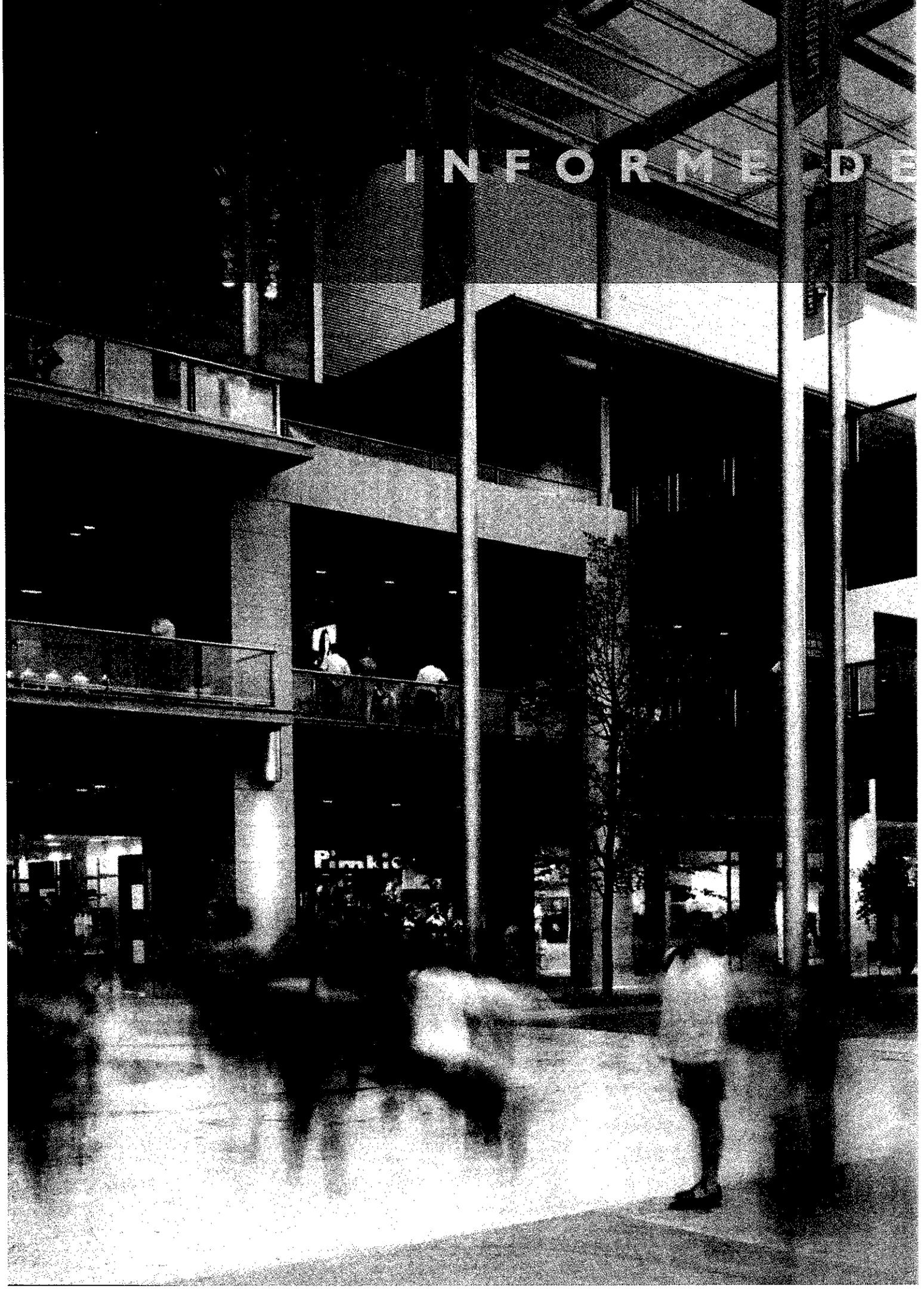
Ante las Comisiones y el propio Consejo ha comparecido habitualmente durante el ejercicio la alta dirección del Grupo, para recibir recomendaciones directas y, en ocasiones, instrucciones operativas concretas. En este sentido, destacan las que en su momento hizo la Comisión de Nombramientos y Retribuciones previo a la reorganización funcional del Grupo, producida en el mes de octubre. Igualmente destacan las recomendaciones de la Comisión de Auditoría para orientar los trabajos del Departamento de Auditoría Interna, en orden a ampliar el perímetro de las actividades auditadas, incluidas las correspondientes a Gesinar. Se ha mantenido, sin interferencia alguna, el contacto necesario con los auditores externos que ha permitido un conocimiento directo del control del balance y resultados del Grupo.

En el ejercicio 2000, se ha producido la comparecencia ante el Consejo de una gran parte de los responsables territoriales del Grupo, que han expuesto puntualmente la problemática y actividades en su zona, permitiendo un conocimiento exhaustivo de cuantas operaciones se realizan en estas áreas de negocio.

El Consejo ha mantenido la línea habitual de control de las actuaciones delegadas en la Comisión Ejecutiva, recibiendo puntual información de la evolución de las operaciones. El Consejo se ha reservado en todo momento en su área de decisión la fijación de las líneas estratégicas del Grupo, así como su control en el tiempo.

Los miembros del Consejo unánimemente valoran de forma satisfactoria su gestión a lo largo del ejercicio, poniendo de relieve el alto grado de eficiencia alcanzado en todos los aspectos empresariales del Grupo.

INFORMED



ACTIVIDADES

Patrimonio en alquiler

Promoción para la venta

Gestión del suelo

Prestación de servicios

Perspectivas de futuro



El Grupo Metrovacesa comienza el nuevo siglo en una situación envidiable, caracterizada por la amplia consecución de los objetivos marcados en el plan estratégico iniciado en 1994, que culmina con el cierre del año 2000 como uno de sus más brillantes ejercicios. Así, los resultados alcanzados no sólo han supuesto un significativo crecimiento respecto a los de 1999, sino que también han superado las previsiones anticipadas en su día, todo lo cual refleja la fortaleza de la posición del Grupo Metrovacesa en el entorno competitivo del mercado inmobiliario.

En el año 2000, Metrovacesa ha incrementado su beneficio neto en un 44,1%,

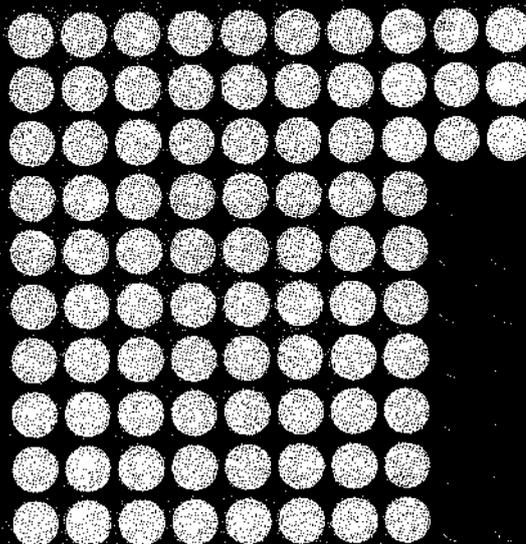
alcanzando los 11.053 millones de pesetas frente a los 7.669 millones de pesetas del ejercicio anterior. Los ingresos totales se han situado en 67.821 millones de pesetas, con unos ingresos inmobiliarios de 66.498 millones de pesetas, lo que representa un incremento del 93%.

La situación financiera es aún más sólida que hace un año, gracias al importante cash-flow generado, 20.299 millones de pesetas, con un crecimiento del 70,7%, así como a una eficaz gestión del balance, que ha permitido realizar inversiones relevantes, como la fusión por absorción de Gesinar.

La situación financiera es aún más sólida que la de hace un año gracias al importante cash-flow generado.

Ingresos netos inmobiliarios

- 77,3% ● 25.154 millones de pesetas
Patrimonio
(alquiler + margen de ventas por rotación)
- 13,5% ● 4.402 millones de pesetas
Promoción para la venta
(margen de ventas)
- 9,2% ● 3.010 millones de pesetas
Servicios
(honorarios)



El negocio **patrimonialista** continúa siendo la principal actividad del Grupo. En el año 2000, ha supuesto el 77,3% de los ingresos netos inmobiliarios. La gestión activa del patrimonio es y seguirá siendo objetivo prioritario: promoviendo productos de calidad para el alquiler

que aseguren crecimientos futuros, invirtiendo en inmuebles estratégicos con la adecuada rentabilidad y recorrido, rotando el patrimonio maduro para generar plusvalías y mejorando, día a día, la gestión de los inmuebles en explotación para maximizar la rentabilidad.

El negocio patrimonialista continúa siendo objetivo prioritario como motor de crecimiento y solidez.

Resultados 2000

En millones de pta.	1999	2000	% Variación
Contribución patrimonio	9.279	19.654	111,8%
Contribución promoción	2.632	3.476	32,1%
Contribución servicios	700	1.351	93,0%
Resultado operativo	12.611	24.481	94,1%
Resultados equivalencia	1.963	416	-78,8%
Otros ingresos	575	601	4,6%
Gastos de estructura	-1.213	-1.266	4,4%
Gastos financieros	-1.455	-2.464	69,3%
Provisiones	-1.513	-4.091	170,5%
Amortización anticipada	0	-1.640	-
Beneficio antes de impuestos	10.968	16.038	46,2%
Impuestos	-3.172	-4.925	55,3%
Minoritarios	-127	-60	-53,0%
Beneficio neto	7.669	11.053	44,1%

Metrovacesa mantiene y potencia su clara vocación patrimonialista. Los ingresos netos inmobiliarios, fruto de la actividad patrimonial, han sido de 25.154 millones de pesetas, con un margen de contribución de 19.654 millones de pesetas, que representa un crecimiento del 111,8% sobre los 9.279 millones del año anterior.

El acuerdo estratégico alcanzado en mayo con BBVA, socio de referencia, para aunar activos inmobiliarios dentro del Grupo Metrovacesa, ha permitido reforzar la posición patrimonialista, incorporando 137.000 m² de superficie alquilable. Además, la opción de compra sobre el 10% de DUCH supone para Metrovacesa otro excelente punto de apoyo de cara al crecimiento en años futuros, a la vez que le permite participar en una de las principales operaciones inmobiliarias de Europa, la Operación Chamartín.

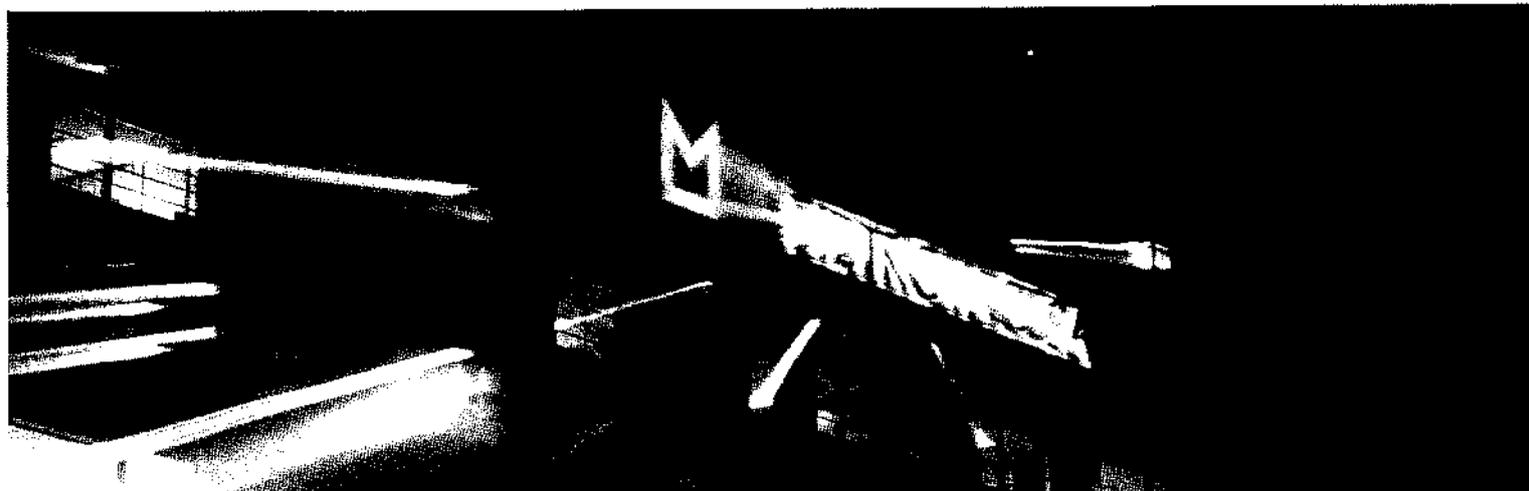
La actividad de **promoción para la venta** también ha tenido un comportamiento excelente, alcanzando la cifra global de ingresos netos inmobiliarios de 4.402 millones de pesetas, con un margen de contribución de 3.476 millones de pesetas. La consolidación de la red de delegaciones ha generado un crecimiento de los márgenes de este área de actividad del 32,1% y permite aprovechar oportunidades de negocio, tanto de promoción para la venta como de productos patrimoniales.

Este año, se ha producido también la entrada decidida de Metrovacesa en el segmento de los **servicios inmobiliarios**. Con ello se completa cuantitativa y cualitativamente la estrategia de diversificación iniciada hace unos años. Como complemento a la actividad del Grupo, los servicios han representado unos ingresos netos inmobiliarios de 3.010 millones de pesetas en el año 2000, con un margen operativo de 1.351 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 93,0%. Este fuerte incremento ha sido resultado de la fusión por absorción de Gesinar. Con la incorporación de las cuatro sociedades de servicios inmobiliarios de Gesinar, Metrovacesa adquiere una posición de liderazgo en uno de los subsectores del mercado inmobiliario de más rápido crecimiento y potencial de desarrollo futuro.

La **estrategia a futuro** es clara: una actividad patrimonial cada vez mayor y más rentable, optimizar la gestión de la red de delegaciones para ofertar producto residencial en equilibrio con la demanda, desarrollar nuevos productos para el alquiler y consolidar la actividad de servicios como actividad complementaria del Grupo. Todo ello permitirá seguir manteniendo un crecimiento sostenido y, al mismo tiempo, la posición competitiva con vocación de liderazgo para afrontar el futuro con confianza.

La actividad de promoción para la venta también ha tenido un comportamiento excelente, alcanzando unos ingresos netos inmobiliarios de 4.402 millones de pesetas.

Edificio Sollube (Madrid).



Patrimonio en alquiler

Las positivas expectativas sobre la evolución de la economía española han favorecido la demanda de espacios para alquiler en todos los segmentos del mercado en general, y en los de oficinas y espacios comerciales en particular. La actividad inversora en hoteles ha experimentado, así mismo, un extraordinario desarrollo.

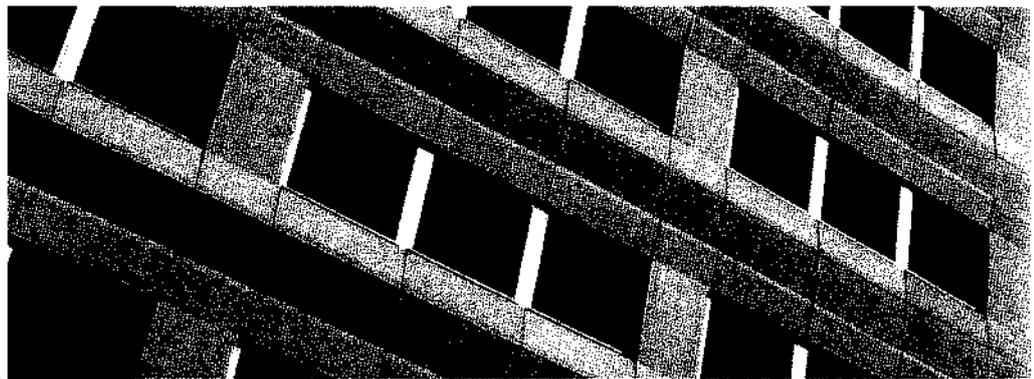
Un repaso a la evolución de estos tres segmentos del mercado en el 2000 muestra que, en efecto, han sido clave.

Así, en lo que a **oficinas** se refiere, la elevada demanda de espacio, en un contexto de escasez de disponibilidad, limitó la absorción efectiva. Por ello, no sólo se ocupó la superficie existente sino que,

además, se firmaron operaciones sobre proyectos en desarrollo. Madrid ha seguido siendo el mercado por excelencia. Durante el año 2000, los precios subieron a un ritmo constante, alcanzando en algunas zonas de Madrid un crecimiento del 50%. El nivel de vacío se situó alrededor del 1,9% y el yield para oficinas en zona "prime" fue del 5,75%.

En cuanto a **superficies comerciales**, el número total de m² alquilables en el mercado creció en torno al 10%, aunque se mantienen las dificultades para el desarrollo de nuevos proyectos. El yield para centros de primer nivel se situó en torno al 6,5%, siendo el tamaño y el componente de ocio factores críticos de éxito.

Edificio Santiago de Compostela (Madrid).

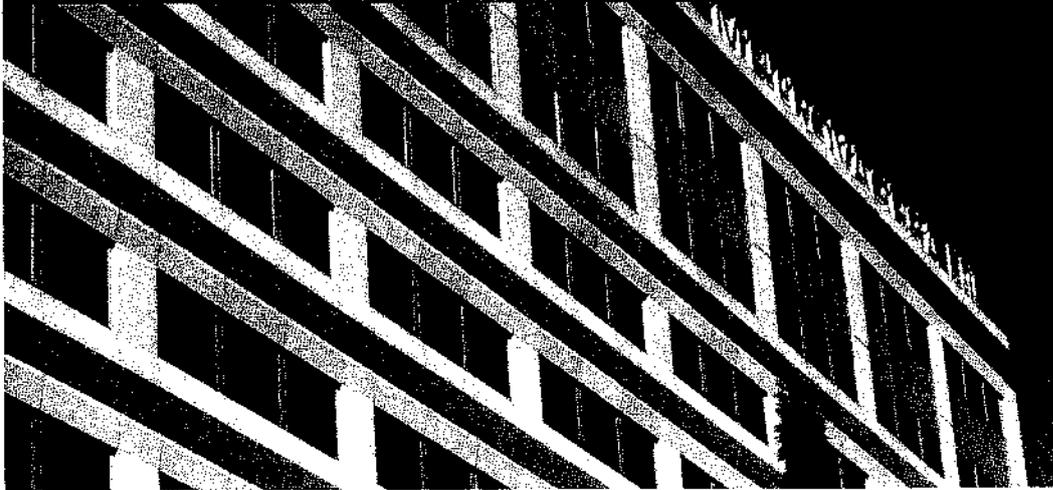


Resultados patrimonial

En millones de pta.	1999	2000	% Variación
Alquileres	12.652	16.571	31,0%
Ventas	1.450	15.569	973,7%
Coste de ventas	-455	-6.986	1.435,4%
Ingresos netos inmobiliarios	13.647	25.154	84,3%
Gastos operativos	1.805	2.272	25,9%
Amortización	2.563	3.228	25,9%
Total costes	4.368	5.500	25,9%
Margen contribución	9.279	19.654	111,8%

Variación patrimonio en alquiler

En m ²	1996	1997	1998	1999	2000	Acumulado
Incrementos (+)	19.839	31.463	69.436	69.032	240.128	429.898
Ventas (-)	22.269	34.475	36.107	14.465	51.880	159.196
Neto	-2.430	-3.012	33.329	54.567	188.248	270.702



Finalmente, en relación al sector de **hoteles**, el nivel de ocupación alcanzó entre el 75% y 85% en las principales ciudades. El incremento de tarifas a nivel nacional se situó en el 6,7%. Existe un elevado potencial para el desarrollo de hoteles de 5, 4 y 3 estrellas, observándose una gran actividad por parte de operadores, tanto nacionales como extranjeros.

En este contexto de mercado, no es de extrañar que Metrovacesa considere como productos estratégicos de su negocio de patrimonio en alquiler las oficinas y parques empresariales, los centros comerciales y los hoteles.

Centrándonos ya en la actividad de Metrovacesa, la cifra de ingresos por alquiler del Grupo alcanzó en 2000 los 16.571 millones de pesetas, con un incremento anual del 31%. Los ingresos netos inmobiliarios se situaron en 25.154 millones de pesetas, como resultado de la actividad patrimonial y de la rotación de activos,

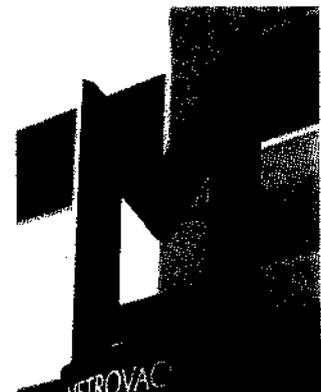
principalmente la venta de cinco centros comerciales, realizada en junio de 2000.

La inversión bruta en inmovilizado fijo alcanzó los 50.475 millones de pesetas, una cifra acorde con la estrategia del Grupo, que asegura una fuente de ingresos recurrente y una gran estabilidad.

Durante el año, Metrovacesa ha incorporado a su patrimonio 240.128 m² nuevos, que una vez descontada la venta de 51.880 m² de patrimonio antiguo, representa un saldo neto de 188.248 m² adicionales.

La actividad patrimonial de Metrovacesa abarca:

- Gestión patrimonial de los inmuebles en explotación.
- Promoción para alquiler.
- Inversión en producto terminado.
- Rotación de activos.



GESTIÓN PATRIMONIAL

Metrovacesa ha seguido en los últimos años una estrategia de diversificación que le ha permitido constituirse en una inmobiliaria multiproducto.

A diciembre de 2000, se gestionan un total de 840.982 m² de superficie en alquiler, con un peso mayoritario de los productos considerados como estratégicos: oficinas y parques empresariales, centros comerciales y hoteles.

Según CB Richard Ellis, los activos inmobiliarios destinados al alquiler han sido valorados en 328.593 millones de pesetas y el total de activos inmobiliarios, en 487.737 millones de pesetas.

La evolución de la cifra de alquileres ha sido excelente alcanzando los 16.571 millones de pesetas, con un crecimiento del 31%. En el año 2000 el incremento de rentas debido a la incorporación de nuevos inmuebles, deducida la rotación de los activos, ha sido del 20%.

Evolución superficie por productos

Superficie alquilable en m ²	1996	1997	1998	1999	2000	% Total
Oficinas	190.576	195.716	193.415	212.230	295.046	35,1%
Aparcamientos y garajes	107.983	114.050	107.297	131.042	159.151	18,9%
Centros comerciales	63.887	73.903	105.643	113.302	137.770	16,4%
Viviendas	77.892	64.866	82.193	81.452	99.154	11,8%
Hoteles	63.433	63.433	63.433	63.433	70.420	8,4%
Locales comerciales	41.317	39.308	35.499	36.598	43.354	5,2%
Industrial	22.762	13.562	10.687	14.677	36.087	4,3%
TOTAL	567.850	564.838	598.167	652.734	840.982	100,0%

Ingresos por alquiler

En millones de pesetas	1996	1997	1998	1999	2000	% Total
Oficinas	3.119	3.300	3.614	4.106	6.077	36,7%
Centros comerciales	1.664	1.895	3.121	4.131	5.110	30,8%
Hoteles	916	1.101	1.385	1.717	2.147	13,0%
Aparcamientos y garajes	410	440	644	828	1.130	6,8%
Viviendas	669	788	749	931	998	6,0%
Locales comerciales	800	805	826	907	975	5,9%
Industrial	159	209	93	32	133	0,8%
TOTAL	7.737	8.538	10.431	12.652	16.571	100,0%

La experiencia y profesionalidad de la gestión patrimonial constituye uno de los principales activos de Metrovacesa. En un entorno favorable, ha sabido recoger subidas de precios en los alquileres, alcanzando un incremento en rentas de superficie homogénea de un 11%, muy superior a la evolución del IPC.

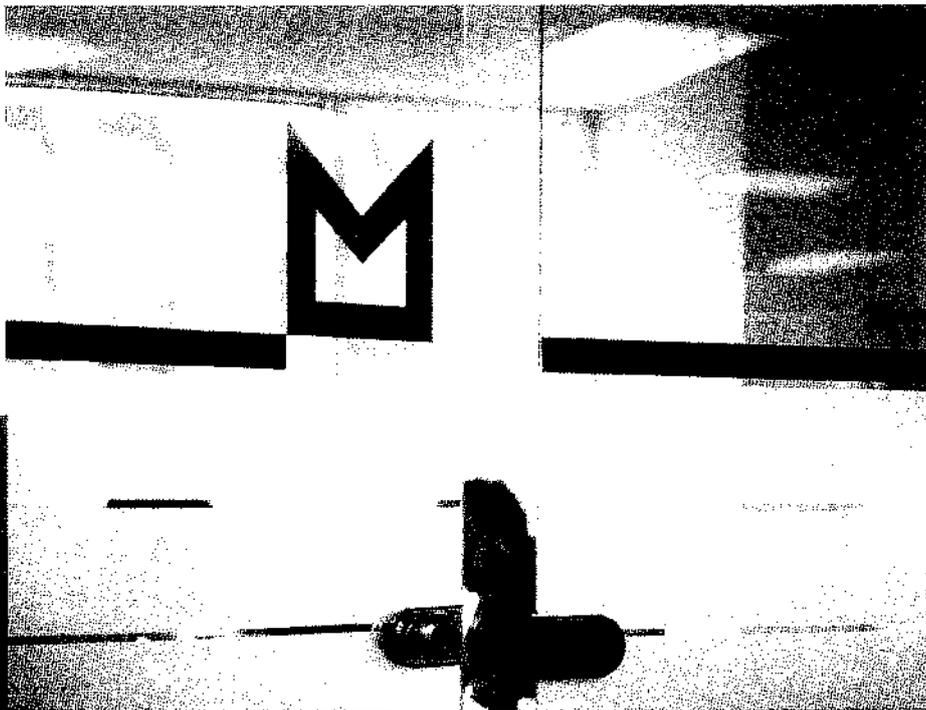
Este incremento se ha debido a la progresiva actualización de las rentas y a la reducción de la superficie vinculada a contratos antiguos, que han pasado de un 11,8% en 1999 a un 3,2% en 2000, representando tan sólo un 2,3% de los ingresos frente al 5,7% de 1999.

Superficie 2000

(En %)	Viviendas	Oficinas	Locales comerciales	Aparc. y garajes	Hoteles	Centros comerciales	Industrial	Total
Antiguos	1,0%	0,1%	1,2%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%
Mercado	10,1%	33,5%	3,6%	17,2%	8,4%	15,8%	4,2%	92,9%
Vacía/Rehabilitación	0,7%	1,4%	0,4%	0,8%	0,0%	0,6%	0,1%	4,0%
TOTAL	11,8%	35,1%	5,2%	18,9%	8,4%	16,4%	4,3%	100,0%

Ingresos 2000

(En %)	Viviendas	Oficinas	Locales comerciales	Aparc. y garajes	Hoteles	Centros comerciales	Industrial	Total
Antiguos	0,6%	0,2%	1,4%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%
Mercado	5,4%	36,5%	4,5%	6,7%	13,0%	30,8%	0,8%	97,7%
TOTAL	6,0%	36,7%	5,9%	6,8%	13,0%	30,8%	0,8%	100,0%



La evolución de la cifra de alquileres ha sido excelente, alcanzando los 16.571 millones, con un crecimiento del 31% en el ejercicio.

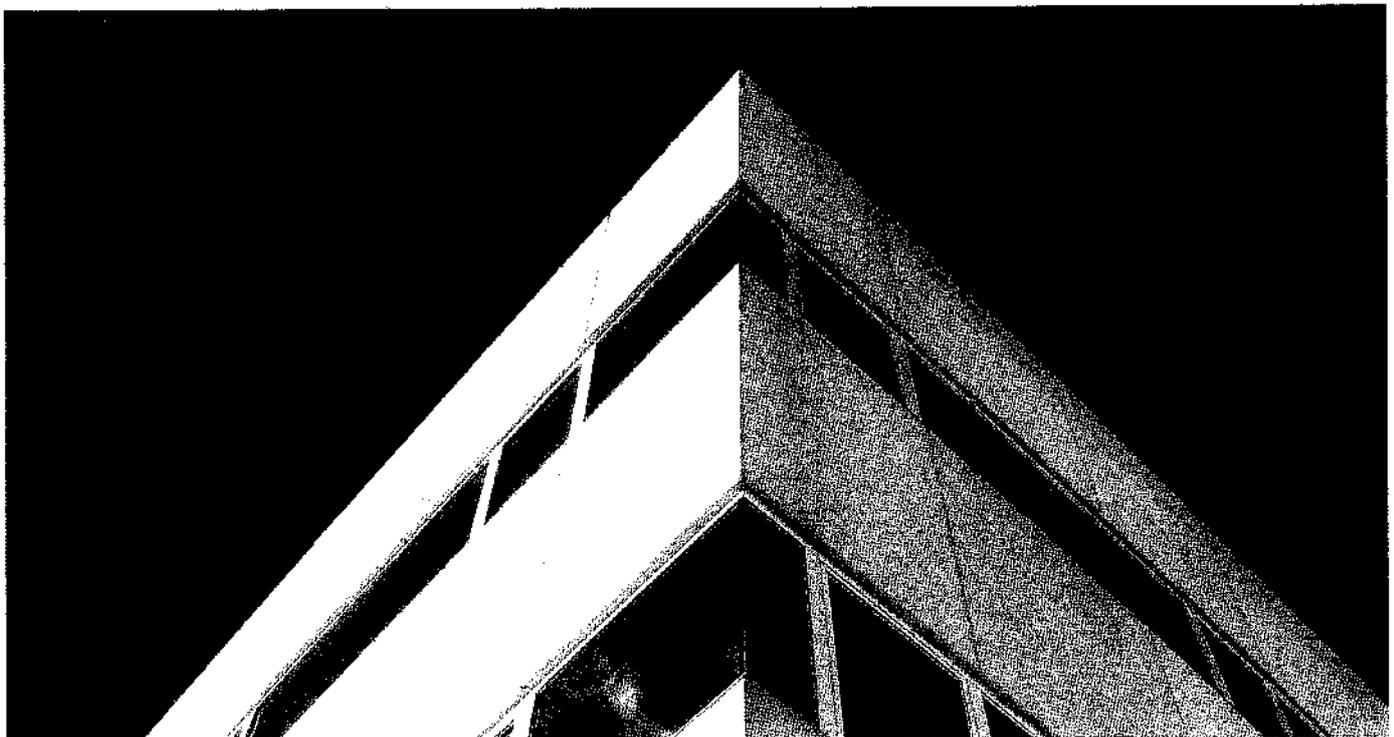
La tendencia en los alquileres es alcista y existe todavía potencial de crecimiento en productos como oficinas y centros comerciales.

La tendencia en los alquileres es alcista: aún existe potencial de crecimiento en productos como oficinas y centros comerciales, con margen, todavía, para la revisión de rentas.

A diciembre de 2000, la tasa de desocupación en gestión del Grupo se situó en el 1,66%, inferior a la de 1999 y significativamente menor que la tasa de desocupación técnica.

Ratios de vacío en gestión por producto	
Vacío	En gestión
Centros comerciales	1,91%
Oficinas	1,29%
Hoteles	0,00%
Vivienda	1,94%
Locales comerciales	2,26%
Aparcamientos y garajes	2,88%
Industrial	0,00%
TOTAL GRUPO	1,66%

Parque empresarial Euronova, Tres Cantos (Madrid).





Parque empresarial Océano (Barcelona).

Oficinas y parques empresariales

En su conjunto, suponen 295.046 m² de superficie alquilable, el 35,1% de la total del grupo. En el año 2000, han generado unas rentas de 6.077 millones de pesetas, con un incremento del 48,0% sobre el año anterior, y representan el 36,7% de los ingresos por alquileres de Metrovacesa.

En 2000, se ha producido una incorporación neta de 82.816 m² sobre rasante, correspondientes a los siguientes edificios:

- Edificio Balmes, en Barcelona, 2.937 m².
- Edificio Hermosilla, en Madrid, 6.936 m².

Así como a edificios procedentes del acuerdo estratégico alcanzado con el

grupo BBVA (fusión Gesinar), entre los que destacan:

- Recoletos 22, en Madrid, 4.637 m².
- Claudio Coello 31, en Madrid, 5.876 m².
- Plaza del Liceo, en Madrid, 8.961 m².

Además de las nuevas incorporaciones, se ha continuado la progresiva actualización de rentas y la disminución de superficie vinculada a contratos de renta antigua. Existe todavía un amplio potencial de crecimiento, dado que la renta media del año 2000 se sitúa ligeramente por encima de las 1.900 pesetas/mes.

Otro dato importante en este apartado es el nivel de vacío en gestión, tan sólo del 1,29%.

La tasa de desocupación en gestión del Grupo, se situó en el 1,66%, inferior a la de 1999 y significativamente menor que la tasa de desocupación técnica.

Centro comercial Artea (Bilbao).



Centros comerciales

		Superficie total		Metrovacesa	Fecha de incorporación
		m ² construidos	m ² sup. comercial	m ² sup. comercial	
El Saler	Valencia	140.000	46.000	23.071	noviembre-95
Metrocentro	Madrid	3.533	2.386	2.386	agosto-96
FNAC	Madrid	13.462	11.648	11.648	septiembre-97
La Moraleja	Madrid	49.622	18.131	14.862	julio-98
Artea	Lejona (Vizcaya)	41.335	34.003	17.391	abril-98
Galerías Saldanha	Lisboa	24.956	7.438	7.438	noviembre-98
Leganés	Madrid	6.761	4.187	1.824	mayo-00
La Maquinista	Barcelona	223.138	79.144	59.150	junio-00
TOTAL		502.807	202.937	137.770	



Centro comercial El Saler (Valencia).

Centros comerciales

Los centros comerciales representaron a finales de 2000 el 30,8% de los ingresos por alquiler del Grupo, alcanzando los 5.110 millones de pesetas, con ocho centros en explotación. Además, a través de CCM (filial de Metrovacesa participada al 100%), se mantiene la gestión de los cinco centros comerciales vendidos en junio de 2000.

A pesar de las ventas anteriores, se ha alcanzado un incremento en rentas de un 23,7% respecto a 1999, apoyado por un entorno económico favorable.

Metrovacesa mantiene una política activa de renovación de la oferta comercial y se anticipa a las tendencias del mercado, detectando las expectativas de un público cada vez más exigente.

Los centros comerciales representaron el 16,4% de la superficie alquilable del Grupo, con un total de 137.770 metros cuadrados alquilables. El nivel de vacío en gestión se situó en un 1,9%.

En junio de 2000, se inauguró el centro comercial más emblemático, La Maquinista, en Barcelona, con 79.144 m² de superficie comercial y unas rentas anuales de 2.300 millones de pesetas.

La gestión de centros comerciales, a través de la filial CCM, constituye un factor diferencial que favorece la competitividad de Metrovacesa, ya que aporta una visión global del negocio. La orientación al cliente define la filosofía de Metrovacesa en la gestión de los trece centros comerciales.

Hoteles

Los hoteles representaron un 8,4% de la superficie alquilable del grupo, y generan ya un 13% de los ingresos por alquiler. La cartera está compuesta por seis hoteles gestionados por cadenas líderes y proporcionaron unas rentas de 2.147 millones de pesetas, con un incremento del 25% sobre los ingresos del año 1999. Casi todo este incremento se produjo en los cuatro hoteles ya abiertos en el

año 1999, como consecuencia tanto de la evolución alcista de las tasas de ocupación hotelera, como del incremento de las tarifas por habitación.

Durante 2000, se ha producido la apertura del Holiday Inn Valencia, que cuenta con 100 habitaciones. Así mismo, se compró el Hotel Mercator, sobre el que hay un importante proyecto a desarrollar en los próximos años.

Hoteles

	m ²	Habitaciones	Estrellas
Husa Princesa, Madrid	29.132	275	5
Crowne Plaza, Madrid	21.511	306	4
Moncloa Garden, Madrid	8.135	128	3
Holiday Inn Express, Tres Cantos	2.893	61	3
Holiday Inn Express, Valencia	3.291	100	3
Mercator, Madrid	5.458	87	3
TOTAL	70.420	957	



Hotel Holiday Inn, Tres Cantos (Madrid)

Otros productos

La cesta de alquileres del grupo se completa con otros productos menos estratégicos en cuanto a desarrollo futuro, aunque representaron en conjunto el 19,5% de los ingresos por alquileres de Metrovacesa.

La vivienda en alquiler supuso en 2000 el 6% de los ingresos por alquiler, alcanzando

los 998 millones de pesetas. Se han incorporado a explotación las promociones en Madrid de VPO de Los Almendros de Alcorcón y Los Almendros de Pavones, esta última a finales de año con un total de 134 viviendas.

El nivel de vacío en gestión se situó en el 1,9%.

VPO en alquiler Valdebernardo (Madrid).



La vivienda en alquiler supuso en 2000 el 6% de los ingresos por alquiler, alcanzando los 998 millones de pesetas.

Viviendas

	m ²
Benta Berri (San Sebastian)	18.938
Torre de Madrid (Madrid)	13.808
Alcorcón (Madrid)	10.491
Basilica (Madrid)	10.248
Valdebernardo (Madrid)	10.150
Pavones (Madrid)	9.027
General Ibáñez Ibero (Madrid)	7.199
Edificio España (Madrid)	6.701
San Francisco de Sales (Madrid)	5.711
Orense, 8 (Madrid)	4.442
Otras	2.439
TOTAL	99.154

Los aparcamientos han originado unos ingresos de 1.130 millones de pesetas, con un incremento del 36,5%. La actividad contempla la explotación de concesiones administrativas, aparcamientos propios en explotación por horas o rotación y la superficie bajo rasante de los inmuebles del Grupo.

La actividad de explotación de aparcamientos por hora o rotación se desarrolla a través de la filial Metropark, participada por Metrovacesa en un 54,3%.

En 2000, han entrado en explotación un total de 682 plazas, que corresponden a los aparcamientos de Tomé Cano, en Tenerife, Santa Micaela, en Valencia, y Torrent, también en Valencia.

Como producto complementario, Metrovacesa opera en el segmento de naves industriales a través de la Sociedad Parques Empresariales Gran Europa S.A. (participada en un 50%), combinando la actividad arrendadora con la promoción de naves para la venta.

Aparcamientos (Metropark)

	N.º de plazas en rotación	Fecha inicio
Glorieta-Paz y Porta del Mar (Valencia)	470	mayo-91
Hernani (Madrid)	115	mayo-97
Díaz Porlier (Diego de León, Madrid)	203	noviembre-98
Santa Micaela (Valencia)	218	febrero-00
Torrent (Valencia)	197	febrero-00
Churruca (Madrid)	472	agosto-94
Tomé Cano (Tenerife)	267	octubre-00
La Fe - A. Verdeguer (Valencia)	309	* en construcción
TOTAL	2.251	



Aparcamiento de Hernani (Madrid).

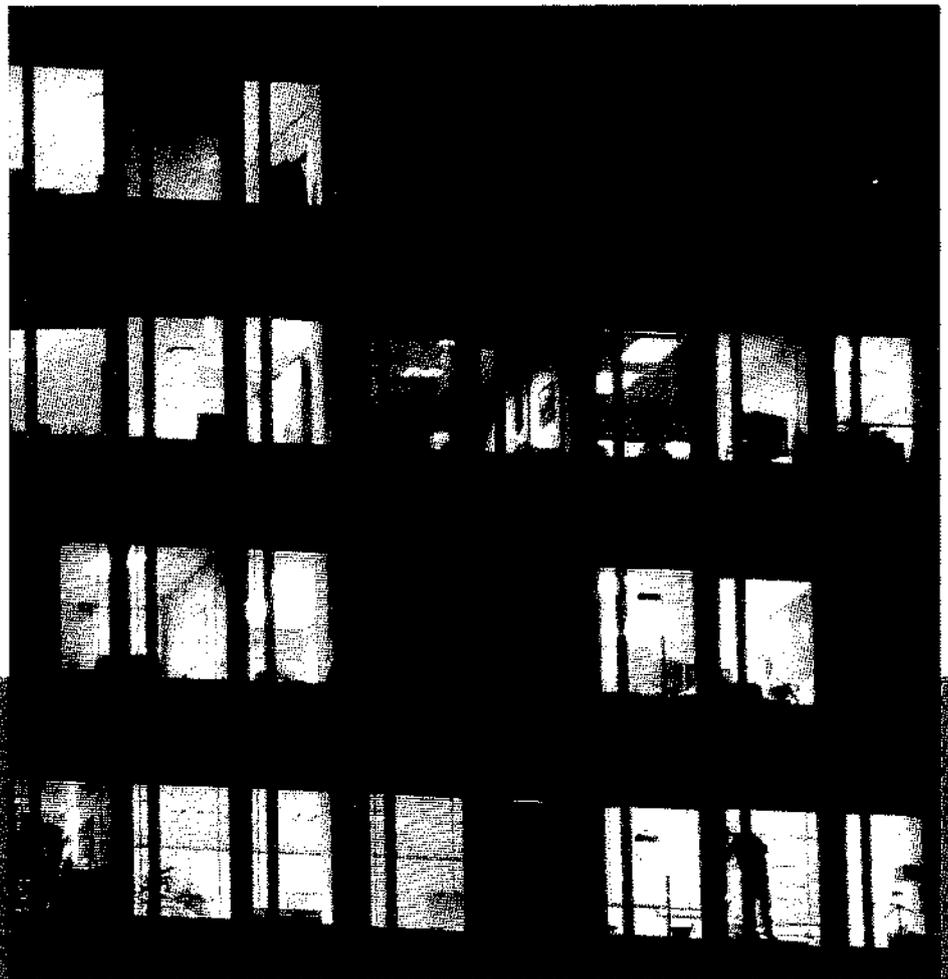
PROMOCIÓN PARA EL ALQUILER

Metrovacesa basa la creación de valor en su actividad marcadamente promotora. La concepción y desarrollo de nuevos productos se beneficia del valor añadido que aportan la experiencia, gestión especializada y gran capacidad de innovación del Grupo. Y siempre, con el objetivo prioritario de satisfacer las necesidades del cliente. Esto permite alcanzar rentabilidades superiores a las de la adquisición de productos terminados. La actividad promotora, unida a una óptima gestión patrimonial, ha permitido al Grupo obtener un incremento del 31% en sus ingresos por alquileres en el año 2000.

Las expectativas de mercado para los productos estratégicos en su conjunto son favorables para los próximos años. Metrovacesa tiene la capacidad, experiencia y equipo necesarios para crear, desarrollar y gestionar todos los productos inmobiliarios, obteniendo altas rentabilidades.

En este sentido, en el año 2000 la inversión en proyectos para alquiler (suelos e inversión en obras y mejoras) alcanzó los 21.372 millones de pesetas. La reserva de suelo disponible para proyectos en distintas fases de desarrollo es de 411.083 m². Dentro del plan de inversiones para el periodo 2001-2004, Metrovacesa destinará 105.000 millones de pesetas al desarrollo de productos para el alquiler.

Metrovacesa tiene la capacidad, experiencia y equipo necesarios para crear, desarrollar y gestionar todos los productos inmobiliarios, obteniendo altas rentabilidades.



Edificio Cadagua (Madrid)



Parque empresarial Puerta de las Naciones (Madrid).

Parques empresariales y oficinas

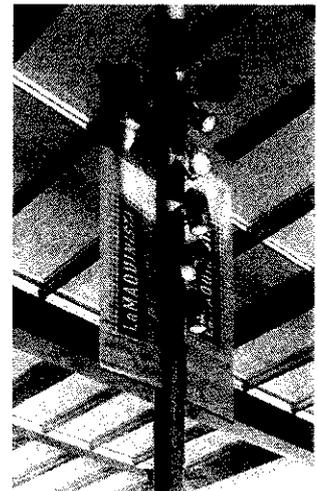
La superficie en desarrollo de oficinas y parques se sitúa aproximadamente en 160.000 m², con un total de siete nuevos proyectos, algunos de los cuales entrarán en explotación en los próximos meses:

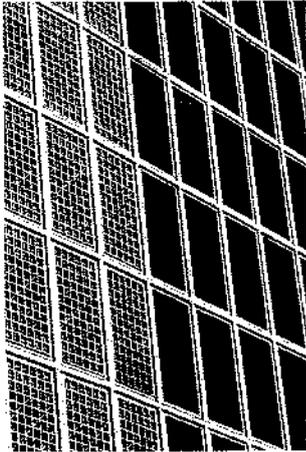
- Parque empresarial Puerta de las Naciones, en Madrid. Entrará en explotación en el segundo trimestre del 2001, la inversión total asciende a 12.800 millones de pesetas y cuenta con 39.147 m².
- Edificio Océano II, en Barcelona, con una inversión de 2.250 millones de pesetas y 6.354 m². Entrará en explotación en el 2º trimestre de 2001.
- Parque empresarial en Hortaleza, Ma-

drid, 31.834 m², con una inversión de 10.261 millones de pesetas. Se encuentra en fase de proyecto.

- La Maquinista, en Barcelona, cuenta aproximadamente con 30.000 m² y una inversión total de 8.550 millones. Está en fase de desarrollo urbanístico.
- Sant Cugat, en Barcelona, con 23.725 m², una inversión total de 6.195 millones de pesetas. En fase de proyecto.
- Duque de Ávila, en Lisboa, con una inversión de 2.000 millones de pesetas y 4.050 m². En fase de construcción.
- Fuencarral, en Madrid, con 25.576 m² y una inversión total de 8.312 millones de pesetas. En fase de proyecto.

Centro comercial La Maquinista (Barcelona).





Centro comercial FNAC (Madrid).

Centros comerciales

Tras un periodo de gran actividad en el sector y de consolidación de nuevos conceptos comerciales, todavía queda margen para la apertura de nuevos centros o la reconversión de espacios tradicionales, si comparamos nuestros ratios con los de otros países europeos.

Metrovacesa dispone de 34.226 m² para la ampliación de algunos de sus centros más representativos:

- Ampliación del Centro Comercial de La Moraleja, en Madrid, con 8.065 nuevos m² alquilables y una inversión de 3.157 millones de pesetas, se encuentra ya en fase de construcción. Metrovacesa participa en este proyecto con un 40%.
- Ampliación del Parque Comercial de Artea, en Vizcaya. 11.000 m² y una inversión de 2.900 millones de pesetas. En fase de proyecto y solicitud de licencias.
- La Maquinista II, en Barcelona, 20.000 m² más de utilización comercial y 4.850 millones de pesetas de inversión. En fase de proyecto y solicitud de licencia.

Además, el Grupo se encuentra en fases avanzadas de negociación para el desarrollo de nuevos proyectos, entre los que cabe destacar:

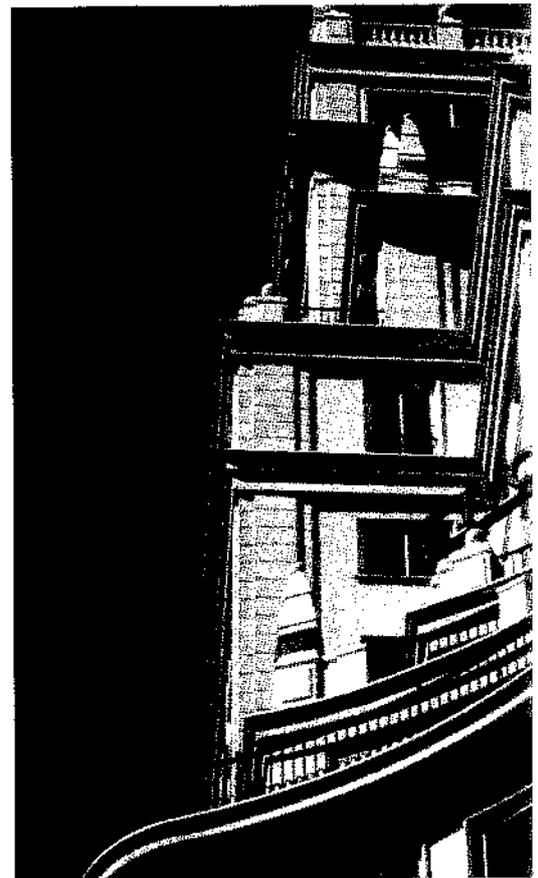
- Torre vieja, con 20.000 m².
- La Ciudad del Automóvil de la Maquinista, con 11.000 m², (seis concesionarios de automóviles) y una gasolinera.

Hoteles

Metrovacesa cuenta con 40.200 m² para el desarrollo de nuevos hoteles de 3 y 4 estrellas, que serán gestionados por ca-

denas de máximo nivel. La inversión estimada para nuevos proyectos asciende a 17.345 millones de pesetas que se distribuyen en los siguientes proyectos:

- La Maquinista I, en Barcelona, 3 estrellas, 3.200 m² y 839 millones de pesetas de inversión. En fase de proyecto.
- La Maquinista II, en Barcelona, 4 estrellas, 8.826 m² y 2.500 millones de pesetas de inversión. En fase de desarrollo urbanístico.
- Pla de Palau, en Barcelona, 1.800 millones de inversión y 6.375 m². Metrovacesa participa con un 30% de este proyecto, que se encuentra actualmente en fase de desarrollo urbanístico.
- Santiago de Compostela, en La Coruña, 4 estrellas, 128 habitaciones, 6.000 m² y una inversión de 2.261 millones de pesetas. En fase de proyecto.



Hotel Crowne Plaza (Madrid).

- Sant Cugat, en Barcelona, 4 estrellas, 188 habitaciones, 9.000 m² y una inversión de 2.465 millones de pesetas. En fase de proyecto.
- Almusafes, 3 estrellas, 124 habitaciones, 5.121 m² y 1.200 millones de pesetas de inversión. En fase de proyecto.
- Mercator, en Madrid, 4 estrellas, 270 habitaciones, con un incremento previsto de 6.100 m², aproximadamente, sobre la superficie actualmente en explotación y una inversión para su rehabilitación de 6.280 millones de pesetas. En fase de proyecto.

Otros productos

Manteniendo la vocación de inmobiliaria multiproducto también aprovecha oportunidades de promoción de nuevos proyectos en otros subsectores del mercado.



Así, están en distintas fases de desarrollo los siguientes proyectos:

- Aparcamiento Verdeguer, en Valencia.
- Nave Industrial Alovera-Pegesa, en Guadalajara.
- Residencia para la tercera edad, en Valencia.

INVERSIONES EN PRODUCTO TERMINADO

Si bien Metrovacesa se distingue fundamentalmente por su actividad promotora, también aprovecha las oportunidades del mercado invirtiendo en producto terminado, cuando sus características y precio aseguran rentabilidades adecuadas.

En 2000, Metrovacesa invirtió alrededor de 50.475 millones de pesetas en activos fijos, de los cuales 29.103 correspondieron a producto terminado, una cifra significativamente mayor comparada con la de 1999, debido a la operación de fusión por absorción de Gesinar y al acuerdo marco estratégico con el grupo BBVA, que incluyeron más de 137.000 m² alquilables, básicamente de oficinas.

Con esta operación, Metrovacesa consolida su posición de liderazgo en el segmento de alquileres, incorporando edificios de oficinas singulares, especialmente en Madrid y Barcelona. Entre los edificios más representativos destacan:

- Recoletos 22, en Madrid, 4.580 m².
- Claudio Coello 31, en Madrid, 5.420 m².
- Plaza del Liceo, en Madrid, 8.382 m².

Otras incorporaciones a nuestro patrimonio en 2000 fueron:

- Edificio Balmes, en Barcelona, 5.270 m².
- Edificio Hermosilla, en Madrid, 1.950 m².

Metrovacesa consolida su posición de liderazgo en el segmento de alquileres, incorporando edificios de oficinas singulares especialmente en Madrid y Barcelona.

ROTACIÓN DE ACTIVOS

Vender activos maduros en alquiler; demostrando que existen plusvalías reales porque se ha creado valor; es algo esencial de la actividad de un grupo inmobiliario. Con estos fondos se financian nuevas operaciones que aseguren, por su modernidad y rendimiento, rentabilidades mejores para el patrimonio. Éste es el papel que corresponde a un grupo inmobiliario creativo y que lo diferencia de otros inversores como las instituciones de ahorro colectivo, que invierten en productos de rentas consolidadas.

Acorde a esta estrategia, en el año 2000 se han producido unas ventas por rotación de patrimonio de 15.569 millones de pesetas con un margen de 8.583 mi-

llones de pesetas. Destaca la operación de venta de cinco centros comerciales al Fondo holandés VIB por un importe total de 13.750 millones de pesetas, con una rentabilidad bruta del 7,9% y un margen superior al 50%. Los centros que se han vendido son Las Huertas en Palencia; La Loma, en Jaen; Ruta de la Plata, en Cáceres; La Ballena, en Las Palmas, y El Ferial, en Parla (Madrid).

Por tanto, la estrategia de Metrovacesa es clara: de forma permanente, pone en el mercado productos en alquiler ofreciéndolos a inversores que buscan la seguridad de rentas comprobadas. Con este capital se promueven productos nuevos que mejoran, además de la rentabilidad y la calidad, el volumen de rentas del patrimonio del Grupo.

Rotación de activos

Ventas por productos En millones de pta.	1996		1997		1998		1999		2000	
	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen
Residencial	934	724	2.739	2.390	1.727	1.332	1.092	767	335	233
Oficinas	2.390	1.649	741	236	886	576	358	228	1.484	1.044
Centros comerciales									13.750	7.306
TOTAL ROTACIÓN	3.324	2.373	3.480	2.626	2.613	1.908	1.450	995	15.569	8.583

Centro comercial La Moraleja (Madrid).



Promoción para la venta

Su marcada vocación patrimonialista no impide a Metrovacesa desarrollar una actividad de promoción para la venta en ciclos estables. Para ello, aprovecha las oportunidades de mercado, con un plan de inversiones y desarrollo en equilibrio con la demanda.

La promoción de vivienda se ha consolidado como un componente estable de la cuenta de resultados. Además, Metrovacesa también desarrolla actividad de

promoción para la venta de otros productos, como aparcamientos para residentes, grandes superficies en centros comerciales, naves industriales y locales comerciales.

En 2000, Metrovacesa ha alcanzado una cifra de ventas de 31.348 millones de pesetas lo que supone un incremento del 59,7% respecto a 1999, con un margen de contribución de 3.476 millones de pesetas.

Venta de productos

Ventas por productos	1996		1997		1998		1999		2000	
	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen
En mili. de pta.										
Residencial	7.087	1.486	6.844	1.188	15.266	2.105	18.989	3.373	25.503	4.343
Centros comerciales	73	20	346	0	1.840	60	40	0	4.400	10
Aparcam., industrial y otros	519	62	2.426	277	472	58	597	132	1.445	49
TOTAL PROMOCIÓN	7.679	1.568	9.616	1.465	17.578	2.223	19.626	3.505	31.348	4.402

Resultados promoción

En millones de pta.	1999	2000	% Variación
Ventas promoción vivienda	15.761	23.117	46,7%
Coste ventas promoción vivienda	-13.335	-19.534	46,5%
Ventas promoción otros productos	477	5.845	1.126,0%
Coste ventas promoción otros productos	-424	-5.786	1.264,9%
Ventas suelo residencial	3.389	2.386	-29,6%
Coste suelo residencial	-2.363	-1.626	-31,2%
INGRESOS NETOS INMOB.	3.505	4.402	25,6%
Gastos operativos	-725	-771	6,3%
Amortización	-148	-155	4,7%
TOTAL COSTES	-873	-926	6,1%
MARGEN CONTRIBUCIÓN	2.632	3.476	32,1%

En 2000, Metrovacesa ha alcanzado una cifra de ventas de 31.348 millones de pesetas, lo que supone un incremento de 59,7% respecto a 1999.

En los últimos años hemos asistido a un aumento importante de la demanda de vivienda, consecuencia de una mejora de la práctica totalidad de variables económicas que afectan a la compra de la misma (empleo, tipos de interés, etc.).

Las previsiones futuras apuntan ya un progresivo equilibrio entre oferta y demanda, con incrementos más moderados de precios, lo que aportará más estabilidad al mercado.

En 2000, Metrovacesa ha consolidado su actividad en la promoción de vivienda, al-

canzando una cifra de ventas de 23.117 millones de pesetas, sin tener en cuenta las ventas de las sociedades filiales puestas en equivalencia, lo que supone un incremento de 46,7% respecto a 1999.

El número de viviendas contabilizadas en 2000 ha sido 894, incluyendo las 173 viviendas desarrolladas dentro del plan BBVA a favor de la vivienda. Se encuentran en fase de comercialización un total de 2.753 viviendas (incluyen 126 del plan BBVA), con un 43% de las ventas comprometidas, que suponen 1.151 viviendas.

Actividad comercial en promociones de vivienda para la venta total Metrovacesa

	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2000	3.647	423.237
Contabilizadas en el ejercicio	894	100.676
En comercialización a 01.01.2001	2.753	322.561
Ventas comprometidas	1.151*	

* Por importe de 37.000 millones de pesetas.



L'Eixample (Barcelona).

La red de delegaciones ha alcanzado un alto grado de actividad en el pasado ejercicio en el ámbito de la promoción de vivienda, además de apoyar el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio.

La estrategia de diversificación geográfica ha dado sus frutos. Así, los ingresos que provienen de las delegaciones fuera de Madrid han supuesto un 60% en el año 2000, con unas ventas comprometidas que representan el 85% del total.

Actividad comercial en promociones de vivienda para la venta por delegaciones

Andalucía

	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2.000	266	28.925
Contabilizadas en el ejercicio	0	0
En comercialización a 01.01.2001	266	28.925
Ventas comprometidas	200	

Castilla-León

	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2.000	346	42.379
Contabilizadas en el ejercicio	134	14.672
En comercialización a 01.01.2001	212	27.707
Ventas comprometidas	85	

Cataluña

	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2.000	438	54.901
Contabilizadas en el ejercicio	140	17.230
En comercialización a 01.01.2001	298	37.671
Ventas comprometidas	79	

Centro

	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2.000	1.145	120.242
Contabilizadas en el ejercicio	387	39.797
En comercialización a 01.01.2001	758	80.445
Ventas comprometidas	432	

Actividad comercial en promociones de vivienda para la venta por delegaciones

Galicia

	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2.000	185	25.207
Contabilizadas en el ejercicio	0	0
En comercialización a 01.01.2001	185	25.207
Ventas comprometidas	65	

Levante

	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2.000	567	75.266
Contabilizadas en el ejercicio	219	27.517
En comercialización a 01.01.2001	348	47.749
Ventas comprometidas	12	

Norte

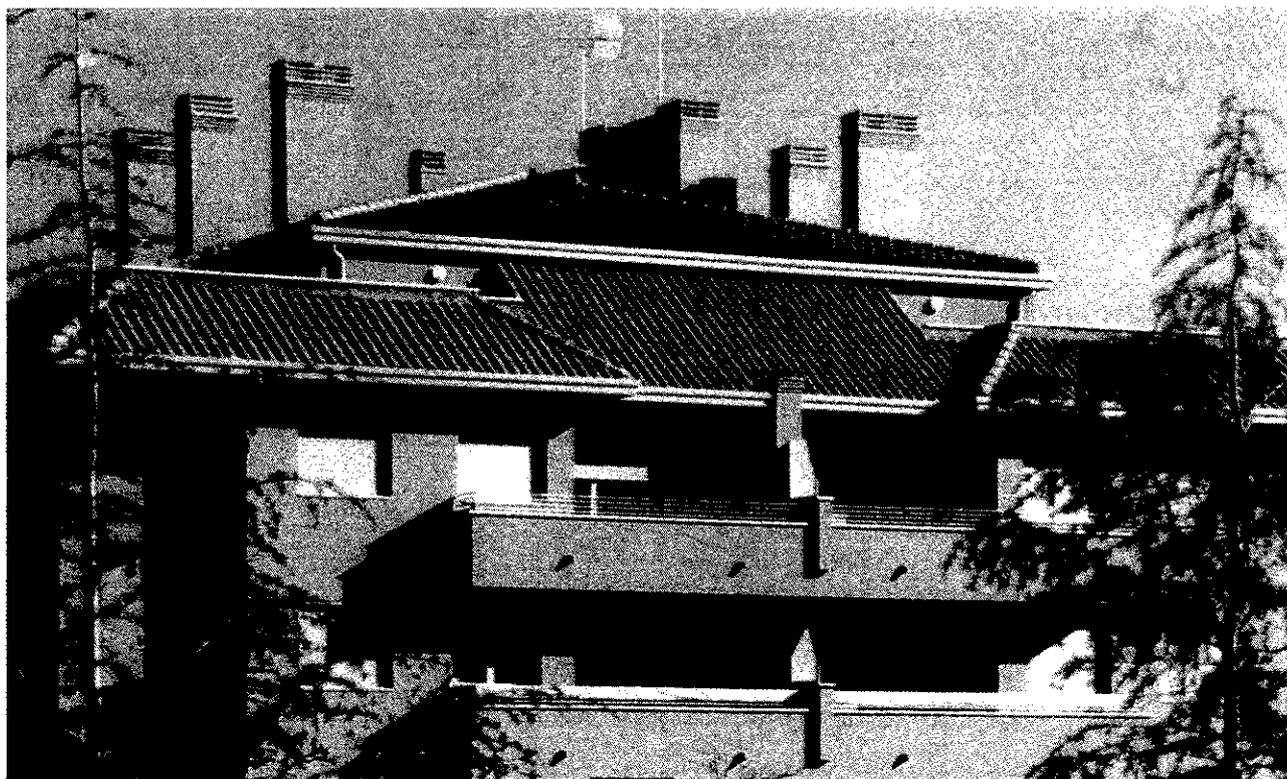
	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2.000	531	59.177
Contabilizadas en el ejercicio	14	1.460
En comercialización a 01.01.2001	517	57.717
Ventas comprometidas	263	

Portugal

	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2.000	33	7.606
Contabilizadas en el ejercicio	0	0
En comercialización a 01.01.2001	33	7.606
Ventas comprometidas	15	

Chile

	N.º de viviendas	m ² construidos
Gestionadas durante 2.000	136	9.534
Contabilizadas en el ejercicio	0	0
En comercialización a 01.01.2001	136	9.534
Ventas comprometidas	0	



Residencial Sotoboadilla (Madrid).

Metrovacesa establece, como ritmo de ventas óptimo, alcanzar las 2.000 viviendas contabilizadas al año, para lo cual dispone de una bolsa de suelo residencial de 1.242.685 m² de edificabilidad sobre rasante, para el desarrollo potencial de unas 10.500 viviendas. Un buen manejo de esta edificabilidad (suelos a corto, medio y largo plazo) permite mantener

un ritmo adecuado sin correr riesgos por una acumulación excesiva de suelo.

Actualmente, excluyendo las promociones, en fase de comercialización, Metrovacesa cuenta con 920.124 m² de edificabilidad sobre rasante para nuevas promociones que se distribuyen de forma equilibrada en las distintas delegaciones.

Reserva de suelo residencial

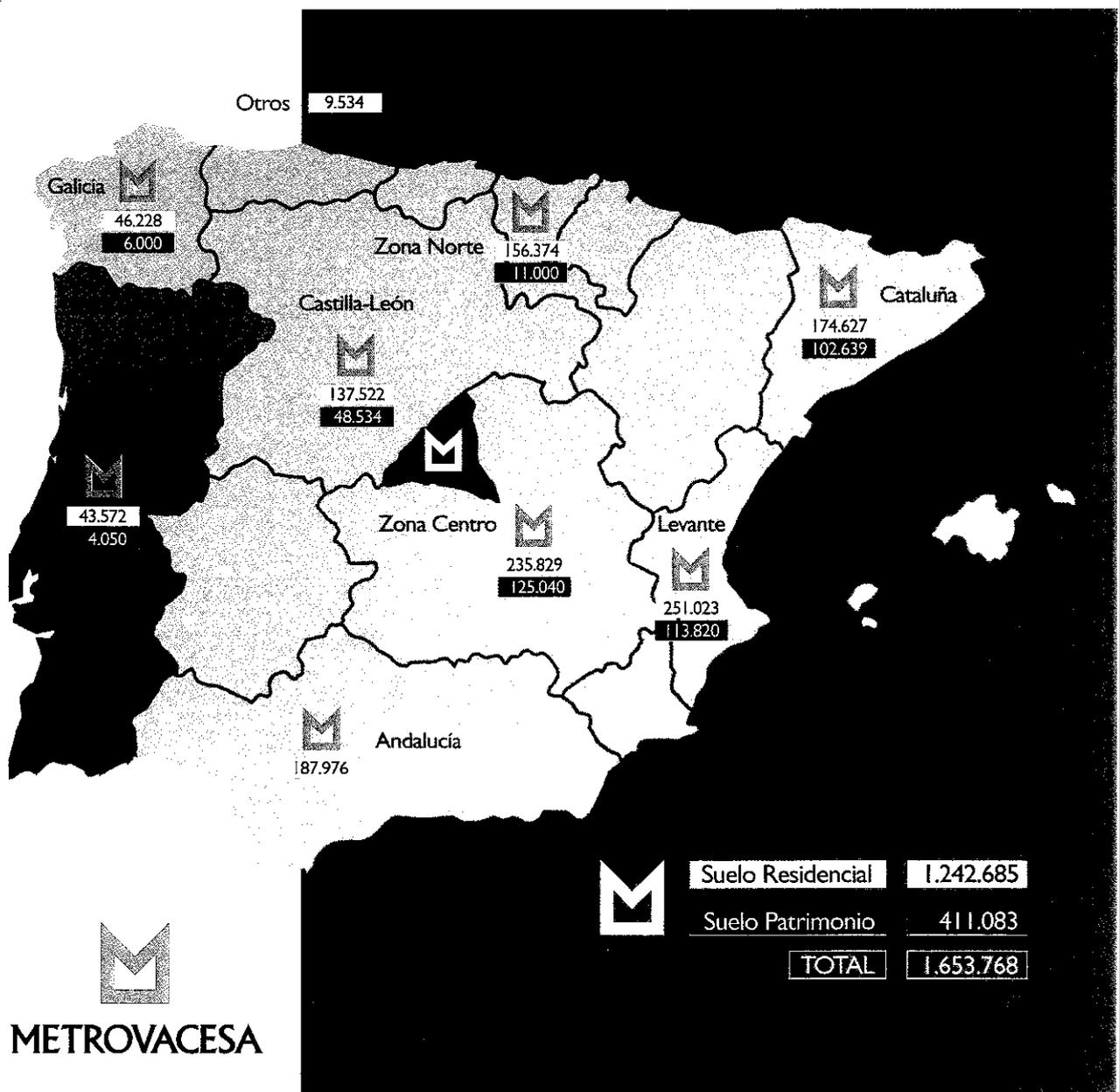
Futuros proyectos	m ² edificables
Andalucía	159.051
Castilla-León	109.815
Cataluña	136.956
Centro	155.384
Galicia	21.021
Levante	203.274
Norte	98.657
Portugal	35.966
TOTALES	920.124

Gestión del suelo

Metrovacesa, además de asegurar su crecimiento con una reserva de suelo equilibrada, actúa como agente urbanizador, que desarrolla grandes operaciones de suelo, aportando gestión profesional y solidez financiera.

Actualmente supone una ventaja estratégica que nos permite generar importantes plusvalías con la venta parcial de grandes lotes y desconcentrar riesgos por acumulación excesiva en una misma localización.

Delegaciones y suelo en desarrollo



Delegaciones y suelo en desarrollo

	Suelo residencial	Suelo patrimonio	Total
Andalucía	187.976	0	187.976
Castilla-León	137.522	48.534	186.056
Cataluña	174.627	102.639	277.266
Centro	235.829	125.040	360.869
Galicia	46.228	6.000	52.228
Levante	251.023	113.820	364.844
Norte	156.374	11.000	167.374
Portugal	43.572	4.050	47.622
Otros	9.534	0	9.534
TOTAL	1.242.685	411.083	1.653.768

En relación a la bolsa de suelo, Metrovacesa ha mantenido una estrategia que garantiza una fuerte actividad promotora sobre suelos comprados a buen precio, a la vez que evita el riesgo de una excesiva acumulación de los mismos. De esta forma, la edificabilidad residencial sobre rasante permitirá construir más de 2.000 viviendas anuales en los próximos cinco años, así como vender suelo en zonas con excesiva concentración. Por lo

que se refiere a otros productos, el Grupo dispone de suelo abundante para acometer significativas inversiones que incrementen el patrimonio en alquiler.

La reserva de suelo al cierre de 2000 se situó en 1.965.995 m², de los cuales 1.653.768 m² son sobre rasante. La distribución por producto se desglosa en la siguiente tabla:

Gestión del suelo

En m ² edificables	2000	% Total
Oficinas	160.322	8,2%
Hoteles y residencias tercera edad	44.202	2,2%
Centros y locales comerciales	34.226	1,7%
Industrial y aparcamientos	172.334	8,8%
Viviendas para venta	1.242.685	63,2%
TOTAL	1.653.768	84,1%
Bajo rasante	312.227	15,9%
TOTAL	1.965.995	100,0%

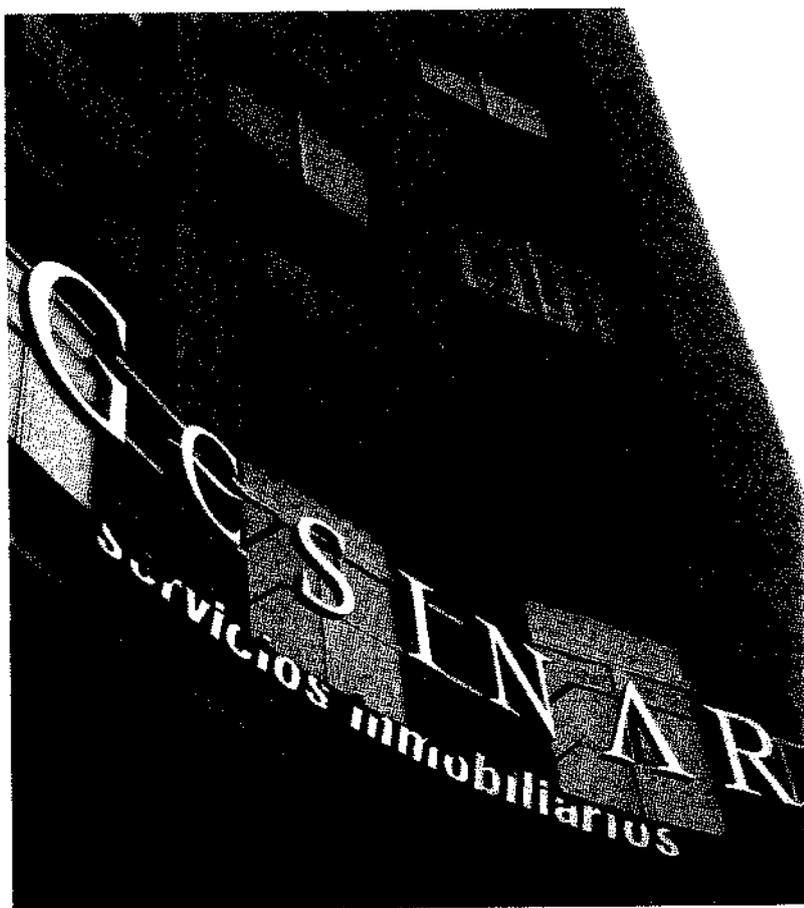
Prestación de servicios

La operación de fusión por absorción de Gesinar ha dotado de mayor tamaño al Grupo, situándolo en una posición más sólida en los mercados, a la vez que ha permitido completar su estrategia de diversificación, incorporando las Sociedades de servicios de Gesinar.

Los servicios que tradicionalmente venía prestando Metrovacesa, que en el año 1999 dieron un margen de contribución de 700 millones de pesetas, se centran en el desarrollo de suelo, la constitución de comunidades de propietarios, la promoción y comercialización de productos para terceros y la gestión de centros comerciales.

Con la incorporación de las cuatro áreas de negocio de Gesinar; Agencias inmobiliarias, Subastas inmobiliarias, Tasaciones hipotecarias y Gestión de patrimonios inmobiliarios, se han potenciado los servicios con nuevas actividades.

La actividad de servicios en su conjunto ha aportado en 2000 unos ingresos netos inmobiliarios de 3.010 millones de pesetas. La incorporación de los resultados de ocho meses de actividad de Gesinar ha representado un 77,3% de los ingresos netos inmobiliarios por servicios. Las nuevas áreas incorporadas presentan un gran potencial de crecimiento y capacidad para generar beneficios con menor exigencia de capital, trabajar en segmentos contracíclicos, explotar las nuevas tecnologías en el sector y potenciar la capacidad de generar negocio en el conjunto del Grupo.



Oficinas Centrales de Gesinar, Edificio España (Madrid).

Resultados servicios

En millones de pta.	2000
Ingresos Gesinar servicios	2.327
Otros ingresos resto Metrovacesa	683
Ingresos netos inmobiliarios	3.010
Gastos operativos	-1.605
Amortizaciones	-54
Línea de costes	-1.659
Margen contribución	1.351

Perspectivas de futuro

En un entorno inmobiliario cada vez más competitivo, el Grupo Metrovacesa ha sido capaz de definir e implementar estrategias de éxito que le han permitido obtener brillantes resultados en los últimos años y le sitúan en una posición óptima para mantener un excelente crecimiento.

La actividad patrimonial cada vez es mayor y más rentable, y se complementa con la venta de viviendas, que ya supone un componente estable de la cuenta de resultados. Además, se ha completado cuantitativa y cualitativamente la estrategia de diversificación iniciada hace unos años con las incorporaciones en el ejercicio de las Sociedades de servicios de Gesinar.

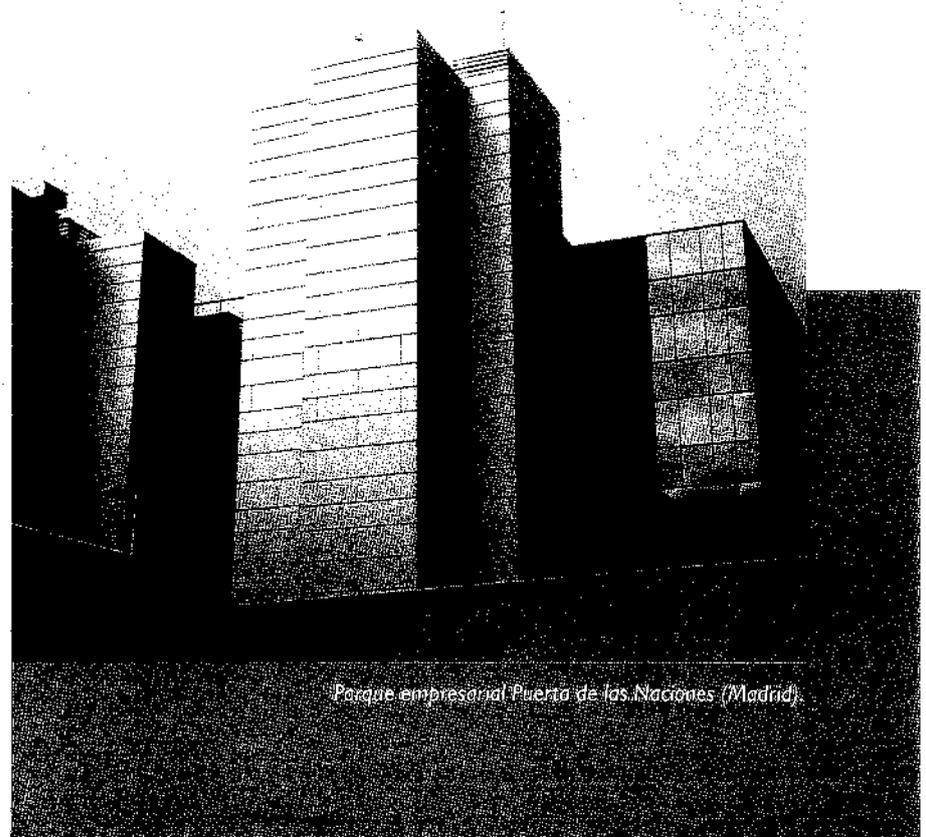
En este sentido, en el año 2000 no sólo se han cubierto las expectativas, sino que además ha sido superado ampliamente el objetivo de beneficio, fijado en 9.200 millones de pesetas, habiéndose alcanzado 11.053 millones de pesetas lo que supone prácticamente un 20% adicional.

Metrovacesa tiene previstas inversiones brutas, durante los próximos cuatro años, de 105.000 millones de pesetas en activos en renta, y más de 30.000 millones de pesetas anuales en promoción de vivienda.

Actualmente se encuentran en desarrollo veintidós proyectos ya definidos, así como suelo para otros, pendientes de concreción, con una superficie total de 411.083 m² sobre rasante. A ellos se sumarán otros que actualmente se encuentran en fase de negociación. Igualmente, y dentro de la política de rotación de patrimonio del Grupo, se podrán producir desinversiones, básicamente en productos no estratégicos.

De estos m² totales, 160.322 corresponden a siete proyectos de oficinas, 34.226 m² a tres proyectos de ampliación de los centros comerciales más emblemáticos y 40.201 m² a siete proyectos de hoteles. Al total hay que añadir 1.242.685 m² de suelo edificable para el desarrollo de unas 10.500 viviendas.

En resumen, Metrovacesa es un grupo empresarial bien enfocado y equilibrado, con suelos en cartera adquiridos a buenos precios que pueden desarrollarse con rentabilidades óptimas, incluso en ciclos no tan favorables como el actual. El Grupo ha demostrado capacidad de gestión para todos los productos inmobiliarios, tanto en alquiler como en venta, y la estrategia de diversificación por fin permite seleccionar la actividad inmobiliaria más adecuada al momento del mercado en función de su rentabilidad. El futuro del Grupo Metrovacesa no puede estar más despejado.



Parque empresarial Puerta de las Naciones (Madrid)

ACCIONES Y

The page contains several columns of text, which are mostly illegible due to the high contrast and grainy quality of the image. The text appears to be organized into sections, possibly corresponding to different market sectors or financial data points. The layout is typical of a newspaper's financial section, with a clear header and multiple columns of detailed information.

ACCIONISTAS

Dividendos

Evolución del capital

Evolución bursátil

Accionistas

Dividendos

En el mes de junio de 2000, el Grupo Metrovacesa abonó a sus accionistas en concepto de prima de asistencia a Junta Extraordinaria 0,012 euros (2 pesetas) por acción, con cargo al ejercicio 2000.

El pasado 4 de enero de 2001, se abonó un dividendo a cuenta de 0,27 euros por acción (45 pesetas), lo que supuso un incremento del 28,4% sobre los 0,21 euros brutos abonados el 10 de enero de 2000 (35 pesetas).

A su vez, en la próxima Junta Ordinaria del 21 de marzo de 2001, se abonará

0,01 euros (1,66 pesetas) en concepto de prima de asistencia.

El Grupo Metrovacesa, de acuerdo con la propuesta de distribución de 2000, que se presenta a la Junta para su aprobación, abonará en concepto de dividendo complementario 0,35 euros por acción (58 pesetas), a pagar el próximo mes de junio de 2001.

El importe total destinado a remunerar al accionista con cargo al ejercicio 2000 para las acciones ordinarias, ha alcanzado 0,642 euros por acción (106,82 pesetas), lo que representa un 42,8% sobre el nominal.

En el ejercicio 2000 se realizó una ampliación de capital de 7.427.596 acciones, destinadas a la compra de los activos contemplados en la operación de Gesinar.

M

41



La cifra total destinada a retribuir a los accionistas supondrá 6.077 millones de pesetas, un 44,2% superior al ejercicio pasado.



Edificio Santiago de Compostela (Madrid).

A su vez, este dividendo representa una rentabilidad para el accionista del 4,2%, si se toma como referencia la cotización de cierre de 2000, de 15,44 euros (2.569 pesetas).

En el ejercicio 2000, se realizó una ampliación de capital de 7.427.596 acciones, destinada a la compra de los activos contemplados en la operación de Gesinar. Estas acciones, que poseen derechos económicos desde mayo de 2000, tienen derecho a su parte proporcional de dividendo. En enero de 2001, se abonó a estas acciones 0,18 euros brutos por acción (30 pesetas), y se propone como dividendo complementario de junio 0,23 euros brutos por acción (38 pesetas).

La cifra total destinada a retribuir a los accionistas supondrá 6.077 millones de pesetas, un 44,2% superior al ejercicio pasado.

Evolución del capital

La Junta General de Accionistas Extraordinaria de julio de 2000 aprobó ampliar el capital en 7.427.596 acciones, para su canje por acciones de la compañía Gesinar Rentas S.L. Estas acciones, con derechos económicos desde 1 de mayo de 2000, se homogeneizarán tras el pago del dividendo complementario el próximo mes de junio.

A la Junta General de Accionistas se le presenta para su aprobación una ampliación del capital social en 4.459.449 euros, con la puesta en circulación de 2.972.966 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 62.432.286.

Evolución bursátil

El año 2000 ha venido marcado por una fuerte corrección bursátil en la mayoría de los sectores económicos representados en las Bolsas españolas. En especial, sectores que brillaron en el año 1999 han sufrido fuertes correcciones durante el pasado ejercicio. El sector inmobiliario español ha experimentado una evolución dispar. Algunas inmobiliarias han recogido en su cotización el favorable impacto de operaciones corporativas, mientras que, en general, se puede concluir que, aún recogiendo correcciones en el entorno del 10%, la evolución comparativa con la Bolsa española ha sido muy buena. Metrovacesa cerró el año 2000 con una cotización de 15,44 euros, un 10% menor al cierre de 1999. El Ibex 35 corrigió en ese mismo periodo un 21%.



Remuneración a los accionistas

Con cargo a:	Pta. brutas por acción			Dividendos en millones de pta.		
	1999	2000	Variación	1999	2000	Variación
Prima junta Extraordinaria		2,0			104	
A cuenta	35	44,9		1.821	2.560	
Prima Junta	2	1,7		104	99	
Complementario	41	58,2		2.289	3.314	
TOTAL	81	106,8*	32%	4.215	6.077*	44%

* Sujeto a aprobación de la Junta General de Accionistas

A cierre de 2000, Metrovacesa se situó como la primera inmobiliaria del país por capitalización bursátil.



A viernes 2 de marzo de 2001, la cotización de Metrovacesa ha recogido una gran recuperación, como se muestra en el gráfico, con una ganancia sobre el cierre de 2000 de un 26,3%. A esa fecha de 2001, la evolución de Metrovacesa supera a la mayoría de las compañías que componen el Ibex 35 y se compara entre las cinco mejores de este índice. A cierre de 2000, la capitalización bursátil alcanzó los

152.000 millones de pesetas, casi 1.000 millones de euros, situándose como la primera inmobiliaria por capitalización del país a esa fecha.

Metrovacesa cotizó durante 2000 en la totalidad de las sesiones de la Bolsa de Madrid, con un volumen total de títulos de 19.979.505, que representaron un importe global de 57.000 millones de pesetas.

Magnitudes bursátiles (Datos referentes al grupo)

En millones de pta.	1995	1996	1997	1998(s)	1999	2000
N.º acciones final de año	22,4	22,4	23,6	49,5	52,0	59,4
Acciones medias	22,4	22,4	23,0	36,5	50,7	54,5 ⁽¹⁾
Beneficio neto	4.614	4.713	5.000	6.008	7.669	11.053
Cash-flow	6.938	7.153	7.720	9.279	11.892	20.299
Dividendos (*)	2.517	2.674	2.855	3.320	4.215	6.077
Fondos propios medios FPM	70.119	72.140	74.251	76.841	80.358	90.703
Activos totales medios ATM	98.090	107.595	123.703	152.404	188.319	237.727
Capitalización bursátil 31-XII	89.880	107.311	162.112	211.100	148.906	152.986 ⁽²⁾
En pesetas						
Beneficio por acción	205	210	212	121	147	194
Dividendo por acción (*)	112	119	121	67	81	107
Cash-flow por acción	309	318	327	187	229	356
FPM por acción	3.121	3.211	3.146	1.550	1.544	1.592
Cotizaciones cierre 31-XII	4.000	4.775	6.870	4.260	2.862	2.685
En %						
Ben. neto / FPM	6,6%	6,5%	6,7%	7,8%	9,5%	12,2%
Ben. neto / ATM	4,7%	4,4%	4,0%	3,9%	4,1%	4,6%
Pay out	54,5%	56,7%	57,1%	55,3%	55,0%	55,0%
Rotación / Acciones medias	58,2%	55,5%	56,4%	55,0%	44,8%	36,6%
En base a la última cotización de cada año						
Rentabilidad por dividendo (*)	2,8%	2,5%	1,7%	1,6%	2,8%	4,2%
PER	19,5	22,7	32,4	35,2	19,4	13,8
P/CF	13,0	15,0	21,0	22,8	12,5	7,5
Contratación diaria (**)	52.274	49.669	52.848	81.219	90.945	79.918

(1) Media ponderada, teniendo en cuenta que la ampliación de capital de 7.427.596 acciones tienen derechos económicos sólo desde mayo de 2000.

(2) Incluye las nuevas acciones a su último cambio de 15,63 euros.

(*) Incluye prima de asistencia a junta de accionistas y las acciones nuevas en su proporción de derechos económicos.

(**) 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.

Respecto a la cotización de cierre del año 2000, Metrovacesa presentaba entre los principales ratios bursátiles un PER (cotización entre beneficio neto) de 13,8 veces, una rentabilidad por dividendo del 4,2% y un ratio Cotización/Valor Contable de 1,54 veces.

En una comparación histórica, tal y como se muestra en la tabla, se puede observar que los ratios bursátiles como el PER, Cotización/Valor Contable y P/CF, se encuentran muy lejos de máximos como el año 1998. Por el contrario, la rentabilidad por dividendo ha repuntado hasta el 4,2%, situándose cerca de las rentabilidades de la renta fija.

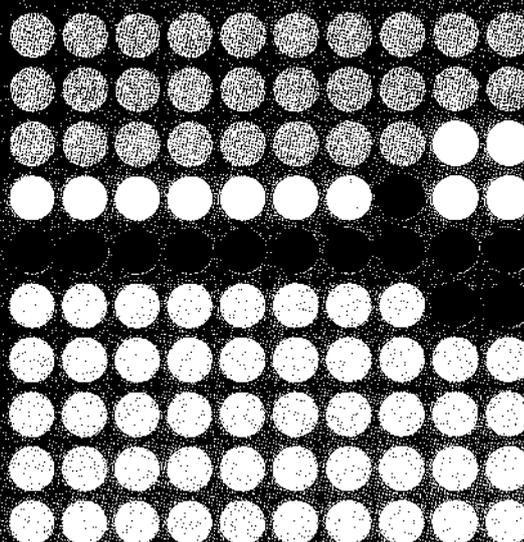
Accionistas

Las acciones que representan el capital social de la Sociedad Matriz son títulos al portador, representados mediante anotaciones en cuenta.

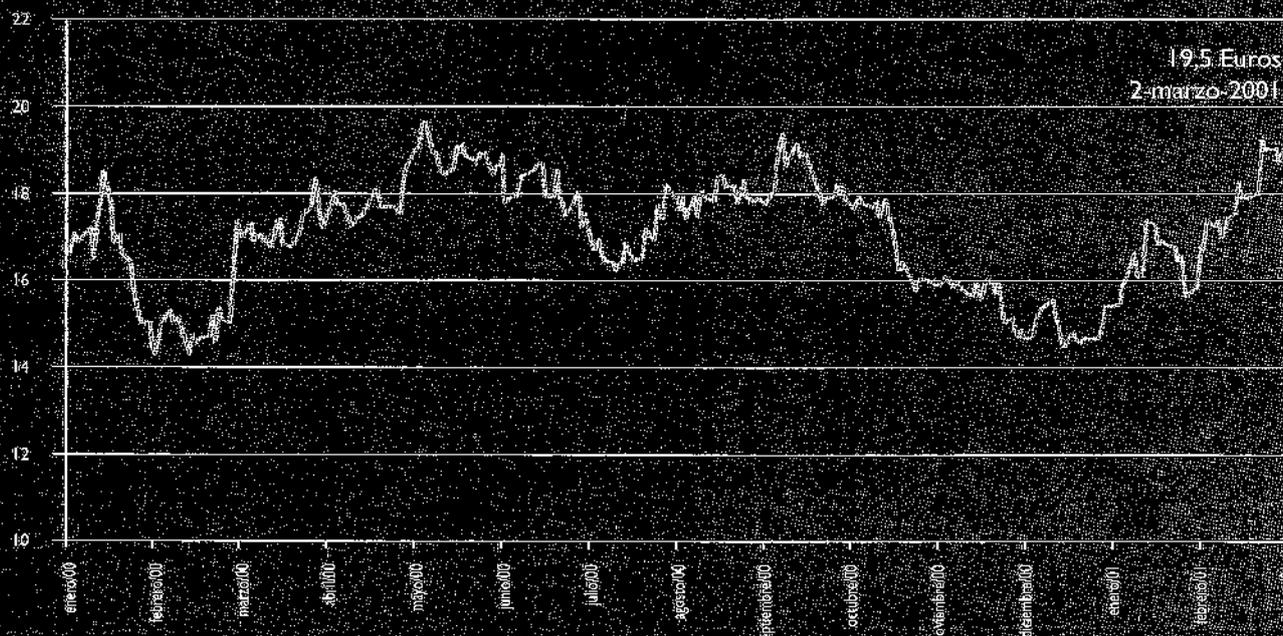
De la última información disponible, la distribución de nuestros principales accionistas a 31 de diciembre de 2000 sería la que se indica en el gráfico de Participación.

Participación directa e indirecta

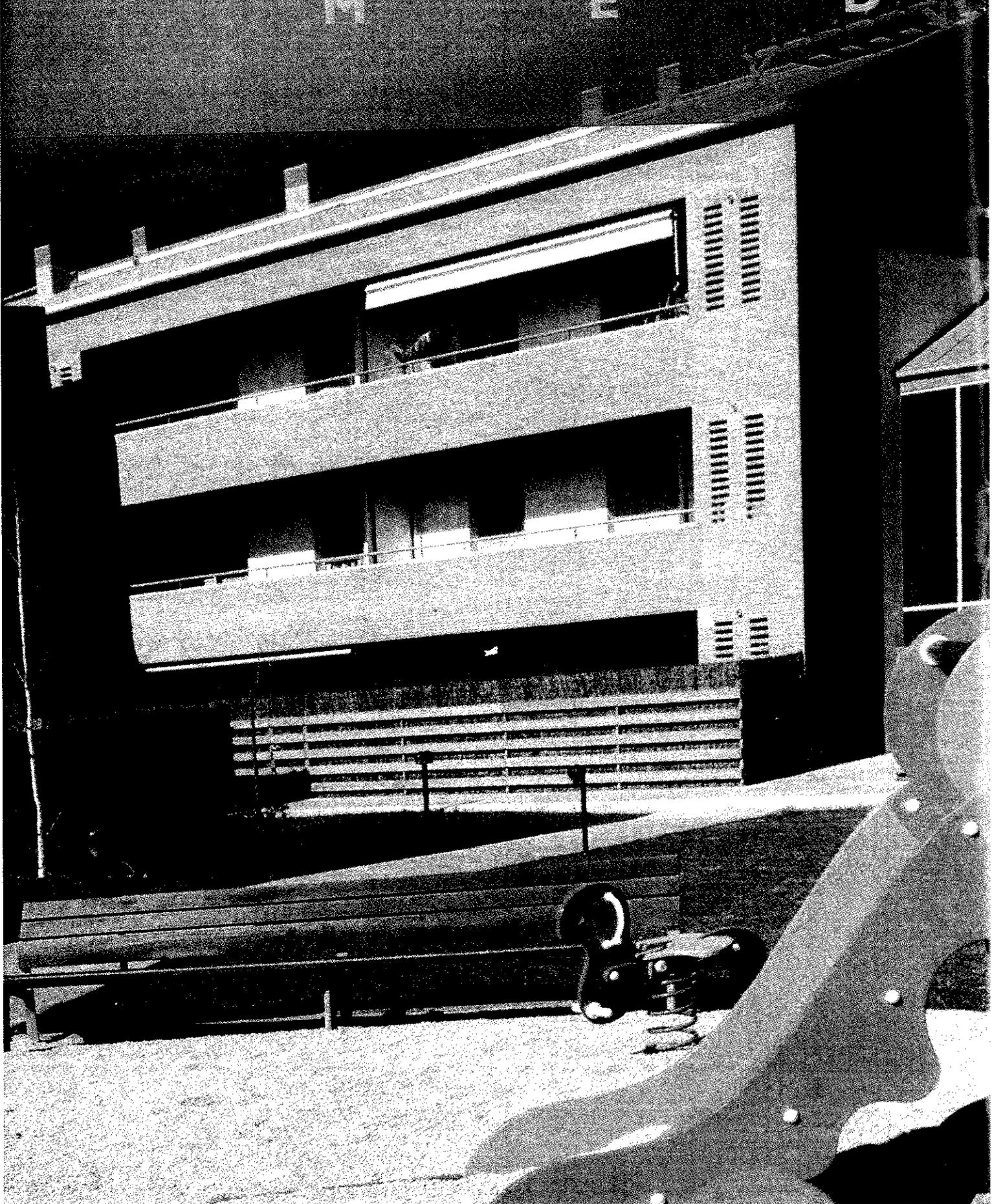
27,92%		BBVA
12,93%		PGGM
7%		ADIA
4%		CONSEJO
48,15%		RESTO



Evolución bursátil de Metrovacesa



M E D



Organización del Grupo

Recursos humanos

Informática



Organización del Grupo

El organigrama del Grupo Metrovacesa se ha adaptado durante el año 2000 a las nuevas actividades y necesidades de medios humanos de las diferentes áreas del Grupo, comprendiendo áreas inmobiliarias de negocio, centradas en productos o actividades específicas, y áreas corporativas centralizadas que prestan sus servicios a las áreas de negocio.

Hay seis áreas de negocio básicas. El área de **Gestión Patrimonial**, cuyo cometido se centra en la gestión patrimonial de oficinas y viviendas en alquiler; centros comerciales y hoteles; de la recomercialización de oficinas y centros comerciales; y del mantenimiento de oficinas y viviendas en alquiler. El área de **Centros Comerciales**, que se encarga de la expansión y desarrollo de nuevos proyectos, así como

de la gerencia de los centros en funcionamiento. El área de **Oficinas, Hoteles y Viviendas** se encarga de la expansión y desarrollo de nuevos proyectos, así como de la precomercialización de los mismos. El área de **Aparcamientos, Industrial y Tercera edad**, se encarga de la explotación, gestión patrimonial y mantenimiento de dichos productos, así como de su expansión y nuevos proyectos. El área de **Promoción**, la cual se encarga de la promoción de vivienda residencial, contando con las siguientes delegaciones: Andalucía, con sede en Sevilla; Castilla-León, radicada en Valladolid; Cataluña, con sede en Barcelona; Centro, radicada en Madrid; Galicia, sita en Vigo; Levante, con sede en Valencia; Norte, radicada en Bilbao; Portugal, sita en Lisboa; y Argentina, con sede en Buenos Aires.

² Ejemplo del Parc Central (Barcelona).



Las áreas corporativas de carácter centralizado son cinco: **Secretaría General**, que agrupa Servicios Jurídicos, Recursos humanos, Organización, Sistemas informáticos y E-Business; **Marketing**, área que dirige las actuaciones en imagen corporativa y comunicación externa, y colabora en la comercialización y en la promoción de los productos; **Técnica**, responsable de las líneas conceptuales de los productos desde el punto de vista técnico, así como de la ejecución de los proyectos en marcha; **Financiera**, que se encarga de la optimización de la estructura financiera de la compañía, relaciones institucionales con analistas, inversores y accionistas, administración y contabilidad del Grupo, así como control de gestión; y **Auditoría Interna**, encargada de la revisión de los procedimientos de negocio y prácticas internas de funcionamiento.

Cabe añadir que, fruto de la apuesta por la diversificación y la potenciación de los servicios inmobiliarios, se integra en la organización del Grupo Metrovacesa, **Gesinar Servicios Inmobiliarios**, que se configura como unidad de negocio independiente, con áreas de negocio de tiendas inmobiliarias, subastas, tasaciones hipotecarias, gestión de patrimonios inmobiliarios y sus correspondientes áreas de staff de apoyo.

Recursos humanos

El Grupo Metrovacesa lo configuran sus equipos de personas, profesionales con capacidad, valía y sólida experiencia, siendo éste, uno de los factores clave de éxito de la compañía. La filosofía de los profesionales que forman Metrovacesa se basa en la completa orientación al cliente, la búsqueda de la innovación constante, y el mantenimiento de criterios de gestión basados en la profesionalidad y la excelencia.

La plantilla media del Grupo suma, al cierre del ejercicio, 275 personas, con un incremento del 29% respecto al ejercicio anterior. Dicho incremento se debe, en su mayor parte, a la incorporación del equipo de Gesinar Servicios Inmobiliarios. Del total de la plantilla, el 44% se integra en la sociedad matriz y el resto en el conjunto de filiales que consolidan. Asimismo, el 72% se ubica en Madrid y el 28% se distribuye entre las distintas delegaciones, centros comerciales y tiendas inmobiliarias del resto de la península.

Por grupos de edad, el tramo más numeroso es el de las personas que tienen entre 31 y 40 años (45,3%), seguido por el tramo de edades entre 41 y 55 años (34,7%). Las personas con edad superior a 55 son el 4,5% del total, y las que tienen menos de 30 años son el 15,5%. La edad media se sitúa en 39,5 años. En distribución por sexo, hay un 32% de mujeres frente al 68% de varones. Por último, el 55% posee titulación universitaria.

En lo que respecta a políticas de comunicación interna, se ha consolidado el medio de comunicación institucional, que arrancó a finales de 1999 con una amplia colaboración de todas las áreas y consiguiendo unos resultados integradores y complementarios a los cauces de comunicación informales.

La política retributiva del Grupo apuesta por el incremento del peso de la retribución variable, ligada a consecución de objetivos, sobre el total de la retribución.

En cuanto a la política de formación, el Grupo apuesta por ella, persiguiendo en todo momento objetivos de desarrollo profesional de los equipos y búsqueda permanente de actualización de conocimientos; en ese sentido, se han desarrollado cursos especializados dentro de la compañía, y

nuestros profesionales han acudido a seminarios y programas de post-grado generales y especializados en la actividad inmobiliaria. Asimismo, profesionales del Grupo han asistido a viajes al extranjero para conocer experiencias de negocio inmobiliario de países de nuestro entorno.

La labor de contacto con el mundo universitario se ha mantenido mediante el patrocinio y la organización de masters postgrado sobre actividades inmobiliarias, como, por ejemplo, el I Master de Gerentes de Centros Comerciales, organizado por la AECC. Asimismo, se han potenciado las prácticas para becarios en las distintas áreas de negocio de la compañía, siendo este año disfrutadas por diez recién licenciados y cinco master postgrado, que han desarrollado su labor en distintas áreas.

Informática

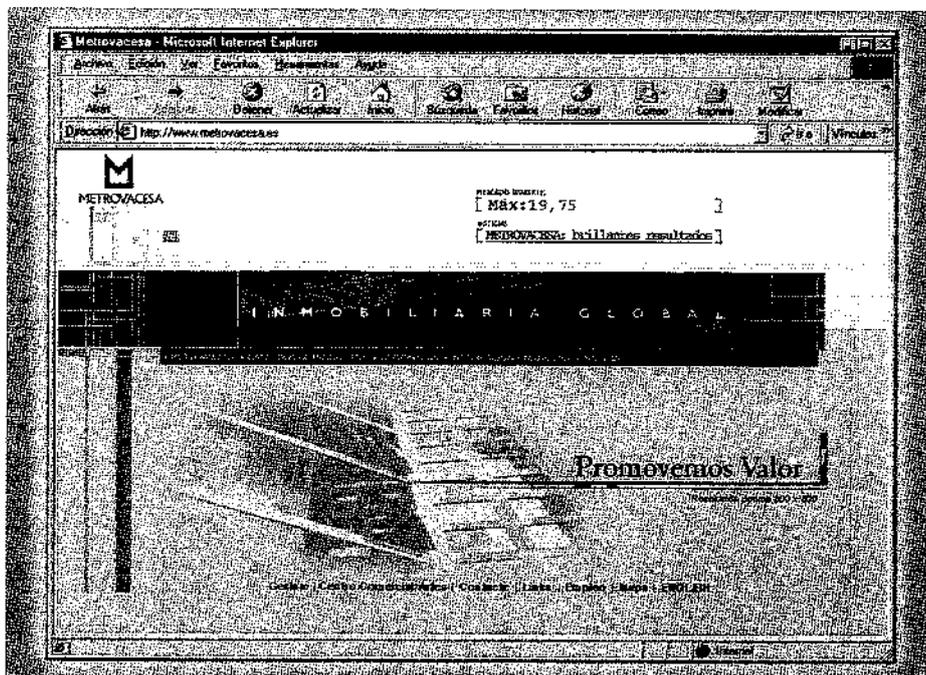
Durante el ejercicio 2000, y continuando con la tendencia de mejora perma-

nente iniciada en ejercicios anteriores, las principales actuaciones desarrolladas en el campo informático se han centrado en la finalización de los trabajos de adaptación al euro, en el rediseño del proceso informático de proveedores y, por último, en el diseño e implantación de una aplicación que cubre adecuadamente las necesidades funcionales del Grupo en el área de promoción inmobiliaria.

De igual modo, se ha mejorado significativamente la arquitectura tecnológica del Grupo, destacando, dentro de las numerosas actividades realizadas en esta materia, la renovación del parque informático y el incremento de capacidad de nuestras redes de comunicación.

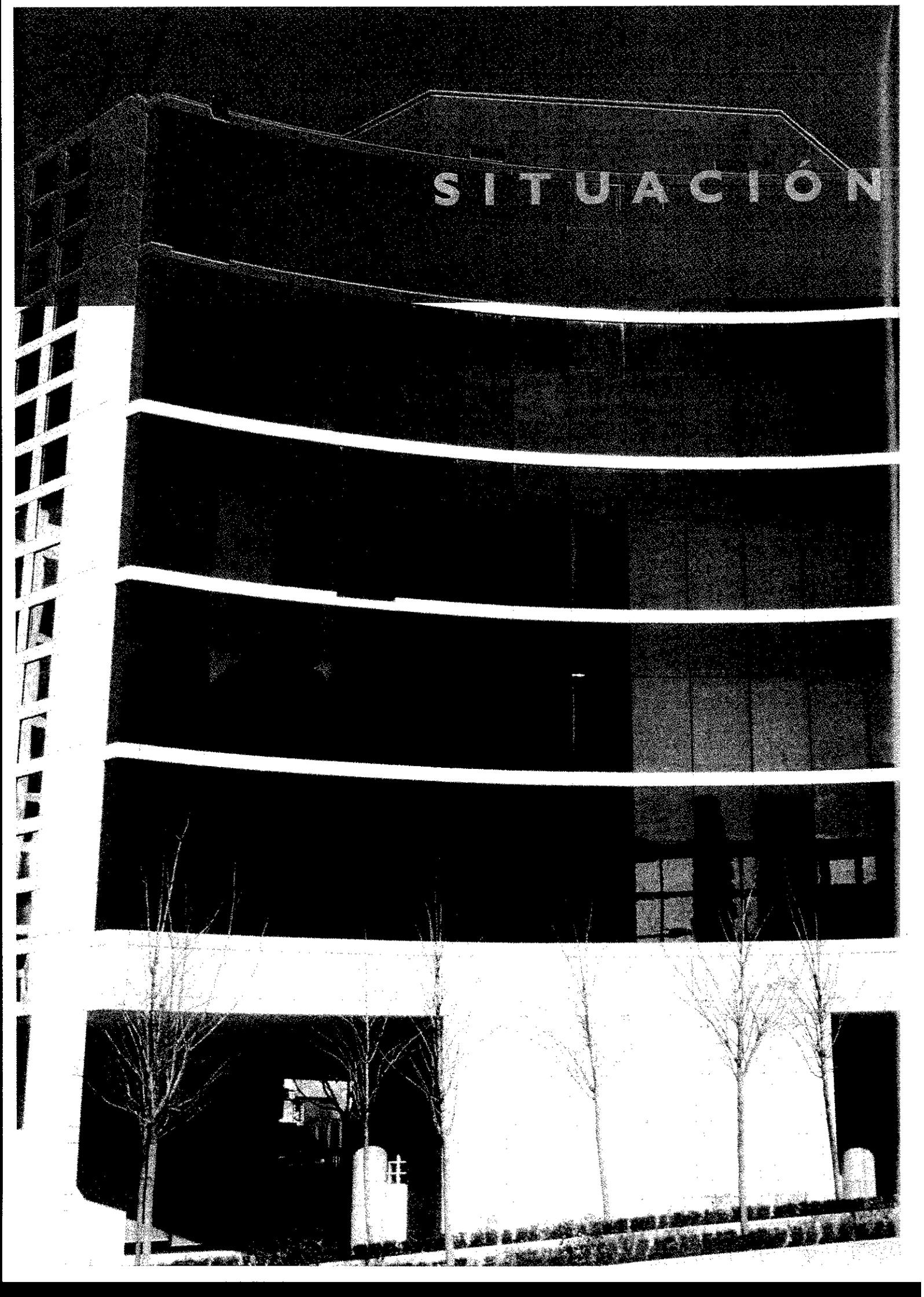
Para finalizar, dentro del área de Internet, durante el último trimestre se ha llevado a cabo un rediseño de la web corporativa, de cara a adecuar las funcionalidades e información de nuestra página a las particularidades de este medio.

*La labor de contacto
con el mundo
universitario se ha
mantenido mediante el
patrocinio y la
organización de
masters postgrado
sobre actividades
inmobiliarias.*



www.metrovacesa.es

SITUACIÓN



FINANCIERA

Cuenta de resultados

Balance de situación

Estructura de financiación

En el ejercicio 2000 el Grupo Metrovacesa ha continuado con una tendencia creciente en cuanto a alquileres, cifra de negocio y beneficios se refiere, alcanzando un beneficio neto

Cuenta de resultados

El año 2000 ha resultado excelente para el Grupo Metrovacesa. Todas las magnitudes muestran una evolución muy favorable con respecto al ejercicio precedente.

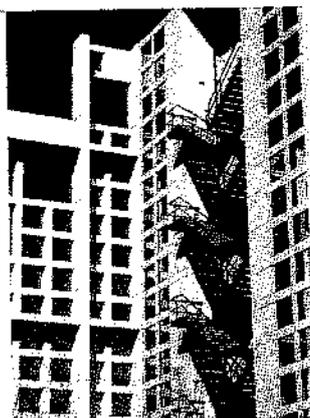
El beneficio neto atribuible al grupo ha alcanzado la cifra de 11.053 millones de pesetas, esto significa un crecimiento de un 44,1% con respecto al obtenido el año anterior. Esta cifra se ha alcanzado después de dotar suficientes provisiones

de 11.053 millones de pesetas y unos recursos de caja que ascienden a 20.299 millones de pesetas, lo que nos lleva a continuar siendo la primera inmobiliaria del país por recursos generados.

para cubrir posibles contingencias que pudieran aparecer en el futuro, así como habiéndose amortizado anticipadamente gastos diferidos.

El beneficio antes de impuestos del Grupo ha crecido un 46,2% con respecto al año 1999. Los impuestos han crecido un 55,3% en relación al año anterior, pero continuamos moviéndonos en entornos de presión fiscal del 30% sobre el total

*El cash-flow generado
asciende a 20.299
millones de pesetas,
un 70,7% más que
el año anterior.*



Parque empresarial
José María Churruga (Madrid).

del beneficio antes de impuestos del Grupo. Por su parte, el resultado atribuible a minoritarios ha decrecido con respecto al ejercicio de 1999 en un 52,8%.

Por lo que respecta a la generación de recursos, la excelente evolución de todas las líneas de negocio, ha permitido alcanzar unos recursos de caja generados de 20.299 millones de pesetas, un 70,7% superior a los 11.892 millones de pesetas del ejercicio anterior. Esta cifra hace que Metrovacesa continúe siendo, como hemos señalado anteriormente, la primera inmobiliaria española por cash-flow.

En resumen, el ejercicio cerrado en el año 2000 ha significado una superación para el Grupo Metrovacesa de las princi-

pales magnitudes económicas y financieras. Este excelente ejercicio ha sido aprovechado por la compañía para aumentar su nivel de provisiones, así como acelerar amortizaciones siguiendo una tradicional política contable conservadora.

ALQUILERES

Los alquileres han alcanzado la cifra de 16.571 millones de pesetas, que supone un crecimiento del 31,0% con respecto al año anterior. De este incremento, un 11% se ha debido a un crecimiento homogéneo en las superficies alquiladas, las ventas han supuesto una caída del 5%, y el 25% restante proviene de la puesta en explotación de nuevos activos, de los que el 9% corresponden a la fusión de Gesinar.

Cuenta de resultados

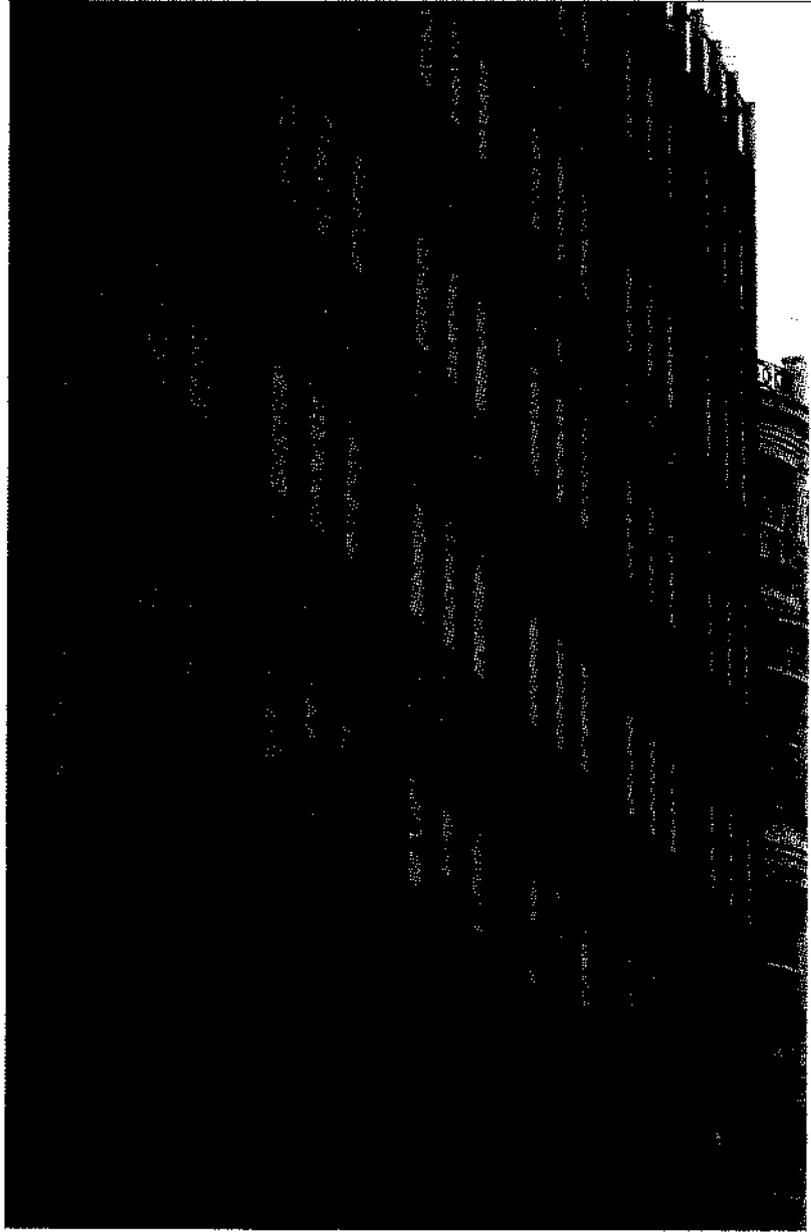
En millones de pta.	1996	1997	1998	1999	2000	Variación 2000/1999	% s/Ingresos totales
Alquileres	7.737	8.538	10.431	12.652	16.571	31,0%	48,9%
Ventas / Desinversiones	11.003	13.096	20.191	21.076	46.917	122,6%	138,4%
Costo ventas	-7.062	-9.005	-16.060	-16.576	-33.932	104,7%	-100,1%
Margen de ventas	3.941	4.091	4.131	4.500	12.985	188,6%	38,3%
Ingresos financieros	326	263	84	67	305	353,5%	0,9%
Servicios y otros ingresos	809	964	2.218	3.238	4.027	24,4%	11,9%
TOTAL INGRESOS	12.813	13.856	16.864	20.457	33.888	65,7%	100,0%
Gastos de personal	981	1.101	1.233	1.380	2.004	45,2%	5,9%
Gastos de explotación	1.721	1.699	1.851	2.299	3.795	65,1%	11,2%
Gastos financieros	1.294	1.143	1.408	1.455	2.464	69,3%	7,3%
Provisiones y extraordinarios	600	702	807	1.645	4.433	169,5%	13,1%
TOTAL GASTOS	4.596	4.645	5.299	6.779	12.696	87,3%	37,5%
Amortizaciones	1.998	2.134	2.514	2.710	5.155	90,2%	15,2%
Beneficio antes de impuestos	6.219	7.077	9.021	10.968	16.037	46,2%	47,3%
Impuestos	1.501	2.038	2.661	3.172	4.925	55,3%	14,5%
Minoritarios	-5	-39	-352	-127	-59	-53,0%	-0,2%
BENEFICIO NETO	4.713	5.000	6.008	7.669	11.053	44,1%	32,6%
CASH-FLOW	7.153	7.720	9.279	11.892	20.299	70,7%	59,9%

Por productos, las oficinas vuelven a aportar el mayor volumen de rentas, 6.077 millones de pesetas, con un peso del 36,7%. Los centros comerciales, con unas rentas de 5.110 millones de pesetas y un peso del 30,8%, ocupan el segundo lugar en cuanto a rentas generadas en el Grupo. El tercer producto estratégico, los hoteles, han generado unas rentas de 2.140 millones de pesetas, con un peso del 13%.

El crecimiento, en cuanto a rentas de oficina se refiere, alcanzó un 48% con respecto al ejercicio anterior. Cabe destacar la incorporación en 1999 de edificios de oficinas en Bilbao, como Alameda Recalde y Elcano, que han producido rentas a año completo en el ejercicio 2000, al igual que el edificio Aifonso XI de Madrid. Este año se han incorporado los edificios de Hermosilla 13 y El Liceo, en Madrid, y Balmes, en Barcelona, el primer, tercer y cuarto trimestre, respectivamente.

Los centros comerciales mostraron un incremento en rentas del 23,7%, destacando la puesta en funcionamiento en el mes de junio del centro comercial La Maquinista en Barcelona, con una ocupación plena y una rentabilidad del 11%, y la desinversión en cinco centros comerciales.

En hoteles, se han incorporado el Holiday Inn Express en Valencia y el Mercator en Madrid. Estas incorporaciones, unidas a las subidas de las tarifas en el ejercicio y el excelente nivel de ocupación registrado, ha conllevado un crecimiento en rentas del 25%, hasta los 2.147 millones de pesetas. Con esta evolución, los hoteles consolidan su crecimiento en rentas a tasas superiores al 20% en los últimos cuatro ejercicios.



Edificio Elcano (Bilbao).

VENTAS

La cifra de ventas ha crecido un 122,6%, hasta los 46.917 millones de pesetas con respecto a los 21.076 millones de pesetas del año 1999.

La venta de patrimonio, si bien es extraordinaria, encaja dentro de la política de rotación del Grupo. La cifra de ventas en el ejercicio 2000 ha alcanzado los 15.569 millones de pesetas. Es de reseñar la venta de los centros comerciales de La Ballena en Canarias, Las Huertas en Palencia, Ruta de la Plata en Cáceres, La Loma en Jaén y El Ferial en Madrid, lo que ha supuesto una cifra de ventas de 13.750 millones de pesetas.

*Metrovacesa es la
primera inmobiliaria
española por
cash-flow.*

El área de promoción ha contabilizado unas ventas de 31.348 millones de pesetas, lo que supone una variación respecto al ejercicio precedente del 59,7%. Esta cifra incluye 25.503 millones de pesetas de residencial, de los que 23.117 millones de pesetas son ventas de promociones, con un incremento del 46,7% y 2.386 millones de pesetas de ventas de sueños. El resto, 5.845 millones de pesetas, se refieren a ventas de promoción de otros productos, destacando la venta del hipermercado del centro comercial de La Maquinista.

En lo referente a márgenes, con la rotación de activos se han obtenido 8.583 millones de pesetas, de los que 7.306 millones corresponden a la venta de centros comerciales y 1.277 millones a oficinas y vivienda. Los márgenes de promoción han alcanzado los 4.402 millones de pesetas. El año anterior los márgenes de rotación y de promoción fueron 995 y 3.505 millones de pesetas, respectivamente.

SERVICIOS Y OTROS INGRESOS

En lo referente a ingresos por servicios, el grupo ha pasado de facturar 700 millones de pesetas en 1999 a 3.010 millones en 2000, de los que 2.327 millones de pesetas corresponden a ocho meses de actividad de Gesinar.

El grupo continuará gestionando los cinco centros comerciales vendidos al fondo de pensiones holandés VIB.

GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos (explotación y personal) en el año 2000 ascienden a 5.799 millones de pesetas, lo que supone un incremento respecto al ejercicio pasado de un 57,6%, en el que supusieron 3.679 millones de pesetas. Cabe destacar que gran parte de este crecimiento es debido tanto a las nuevas adquisiciones como a la fusión con Gesinar. El peso de los gastos operativos respecto al total de ingresos ha dismi-

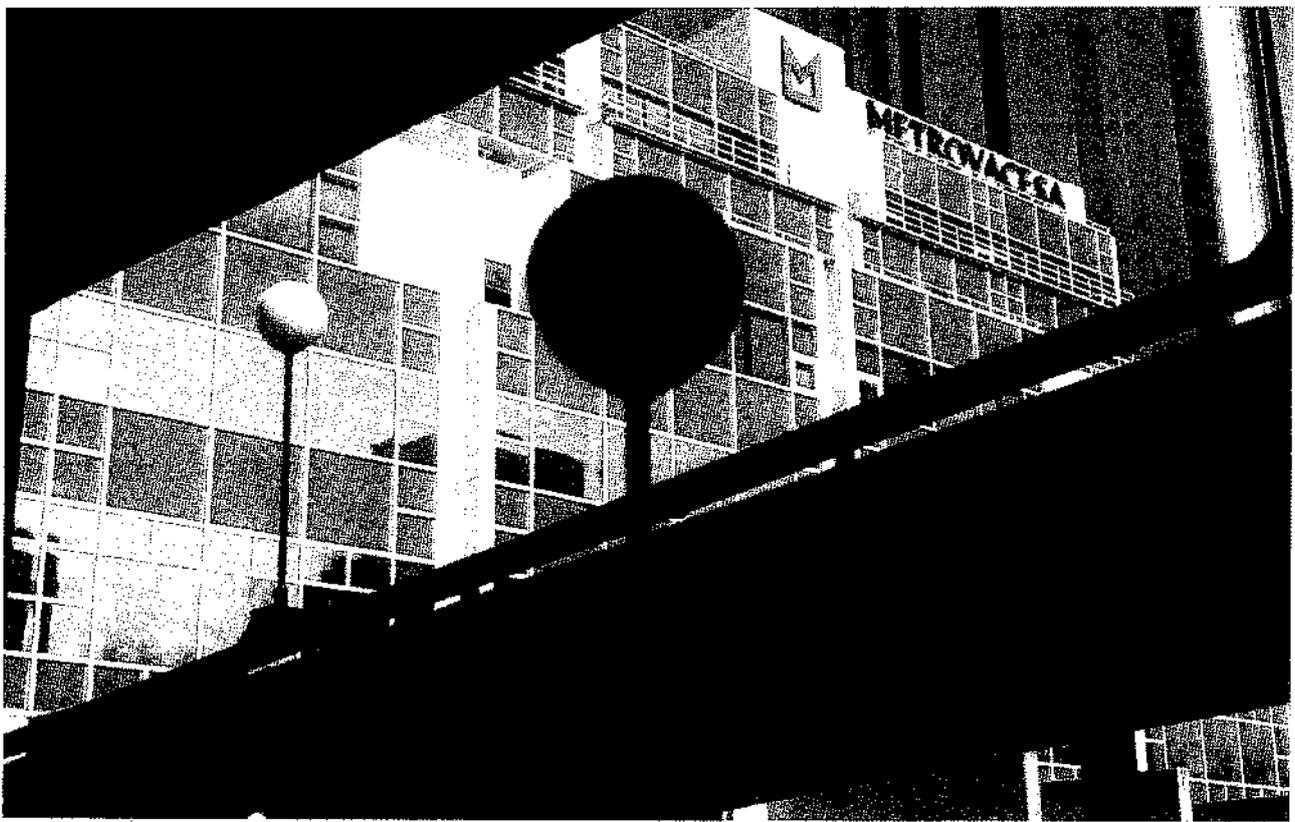
Evolución del endeudamiento/gasto financiero

En millones de pta.	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Endeudamiento financiero	16.455	18.337	33.167	52.096	74.068	102.736
Gastos financieros (*)	1.478	1.716	1.662	2.215	2.512	3.786
Endeudamiento medio	13.562	17.396	25.752	42.632	63.082	88.402
Coste financiero medio	10,9%	9,9%	6,5%	5,2%	4,0%	4,3%

(*) Incluye Activados.

Centro comercial El Saler (Valencia).





Edificio Sollube (Madrid).

nuido en el ejercicio hasta el 17,1%, desde el 18,0% de 1999. Los costes han permanecido controlados con crecimientos inferiores a los experimentados por los ingresos en cada área de negocio, aunque la incorporación de Gesinar supone un efecto de distorsión al tratar de realizar comparaciones interanuales tanto en los costes operativos como generales.

GASTOS FINANCIEROS

A pesar de los repuntes en tipos de interés sufridos durante el pasado ejercicio, el Grupo Metrovacesa ha sido capaz de mantener el coste medio de financiación de su deuda en el entorno del 4%.

El momento inversor en que se encuentra el Grupo ha conllevado un incremento tanto del endeudamiento financiero, del 38,7%, como de los gastos financieros, siendo el crecimiento interanual de estos últimos de un 51%. Estos gastos incluyen los gastos financieros incurridos en la promoción, tanto para la venta co-

mo para un futuro alquiler, que son capitalizados, constituyendo un mayor coste del activo. Los gastos financieros soportados en la cuenta de resultados han ascendido a 2.464 millones de pesetas, por la puesta en marcha e incorporación de nuevos activos.

PROVISIONES Y AMORTIZACIONES

La cifra de amortizaciones se situó a cierre del ejercicio en 5.155 millones de pesetas, mostrando un crecimiento del 90,2%, debido básicamente a las nuevas incorporaciones (incluido Gesinar) y a una amortización acelerada de 1.640 millones de pesetas de gastos amortizables.

En el año 2000 se han recogido provisiones por importe de 4.091 millones de pesetas. Dichas provisiones han sido dotadas en base a un criterio de prudencia para atender posibles contingencias de carácter general y extraordinario que pudieran llegar a producirse.

El peso de los gastos operativos respecto al total de ingresos ha disminuido en relación a 1999.

Balance de situación

Los activos totales se han incrementado en el ejercicio de 2000 en 61.645 millones de pesetas, un 29,8%, alcanzando la cifra de 268.549 millones de pesetas, lo que muestra el gran esfuerzo inversor que está realizando la compañía.

El desglose de las principales magnitudes del Balance de Situación y las variaciones más significativas habidas a lo largo del ejercicio 2000 han sido las que se reseñan a continuación.

INVERSIONES EN INMOVILIZADO MATERIAL Y EXISTENCIAS

Las inversiones en activos fijos han alcanzado los 50.475 millones de pesetas.

De las inversiones en activo fijo referente a oficinas cabe destacar la adquisición de los inmuebles de Hermsilla en Madrid y Balmes en Barcelona, la compra de suelo en Sant Cugat (Barcelona) y Fuencarral (Madrid) para futuros desarrollos y las obras que se están llevando a cabo en los parques empresariales de Puerta de las Naciones, Avenida de

Extracto balance de situación

En millones de pta.	1996	1997	1998
Inmovilizado inmaterial	1.471	1.158	1.452
Inmovilizado material neto	75.132	86.319	107.608
Inmovilizado financiero	6.605	8.664	8.975
Acciones propias			
Gcs. distribuir var. ejerc.	426	312	223
TOTAL INMOVILIZADO	83.634	96.453	118.258
Tesorería inv. financieras	2.775	3.120	2.777
Existencias	20.128	25.147	31.585
Deudores	5.702	10.297	17.102
Otro circulante	94	56	13
TOTAL CIRCULANTE	28.699	38.620	51.477
ACTIVO / PASIVO	112.333	135.073	169.735
Capital	11.237	11.799	12.389
Reservas	58.421	59.865	61.407
Resultados	4.713	5.000	6.008
Dividendo	-1.236	-1.298	-1.487
FONDOS PROPIOS	73.135	75.366	78.317
Socios externos	705	805	2.784
Provis. riesgos, gcs. y otros	3.929	4.120	4.900
Acreedores largo	19.360	31.297	46.910
Acreedores corto	15.204	23.485	36.824
TOTAL EXIGIBLE	39.198	59.707	91.418

ios Poblados en Madrid y el Mas Blau en Barcelona, así como las realizadas en edificios de VPO para alquiler en Pavones y Alcorcón. Estos conceptos han supuesto una inversión global de 18.395 millones de pesetas.

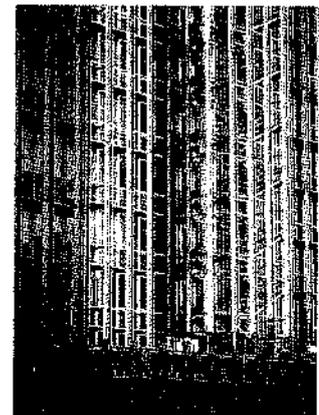
Asimismo, la fusión con Gesinar Rentas, S.L. que surte efecto desde el 1 de mayo de 2000, ha supuesto una inversión en activo fijo para alquiler, básicamente en oficinas en Madrid, por un importe aproximado de 22.300 millones de pesetas, incluyendo el edificio Liceo y una nave logística en Getafe, Madrid.

En centros comerciales, se han invertido 4.659 millones de pesetas, básicamente en la terminación de obras en el centro comercial de La Maquinista en Barcelona y las ampliaciones que se van a llevar a cabo en La Moraleja en Madrid y Artea en Vizcaya.

En hoteles, destaca la compra del Hotel Mercator en Madrid, con una inversión de 2.249 millones de pesetas, de los 2.996 invertidos en este área de actividad del Grupo.

En el capítulo de desinversiones de inmovilizado, se han contabilizado 10.073

1999	2000	Variación 2000/1999	% s./Total
1.368	1.575	15,13%	0,59%
128.433	167.086	30,10%	62,22%
8.036	6.174	-23,17%	2,30%
222	179	-19,37%	0,07%
225	213	-5,33%	0,08%
138.284	175.227	26,72%	65,25%
2.453	2.742	11,78%	1,02%
43.142	59.331	37,52%	22,09%
23.008	31.266	35,89%	11,64%
17	-17	-203,03%	-0,01%
68.620	93.322	36,00%	34,75%
206.904	268.549	29,79%	100,00%
12.986	14.840	14,28%	5,53%
63.565	75.674	19,05%	28,18%
7.669	11.053	44,13%	4,12%
-1.821	-2.560	-40,58%	-0,95%
82.399	99.007	20,16%	36,87%
3.512	4.315	22,86%	1,61%
5.091	7.431	45,96%	2,77%
67.022	88.221	31,63%	32,85%
48.880	69.575	42,34%	25,91%
124.505	169.542	36,17%	63,13%



Edificio Cadagua (Madrid).

Este ejercicio, cabe reseñar el aumento de capital tras la fusión con Gesinar Rentas, S.L. en 1.854 millones de pesetas.

millones de pesetas. Esta cifra incluye la venta de activos en alquiler como parte de otros productos destinados a la promoción pero que estaban afectos a actividades de alquiler o activos de alquiler. Lo más destacado del ejercicio ha sido la venta de los cinco centros comerciales anteriormente reseñados.

En existencias, se han adquirido suelos por importes de 22.473 millones de pesetas, destacando la compra de más de 100.000 m² en La Marina de Sotogrande y las compras de El Jalón en Valladolid y Can Solé en Mallorca. Las obras en curso han supuesto 18.004 millones de pesetas. En este capítulo, la desinversión por venta de promociones y suelos ha sido de 24.288 millones de pesetas.

DEUDORES

La cifra de deudores del grupo supone 31.266 millones de pesetas, de los que 11.471 millones corresponden a la Hacienda Pública, en su mayor parte por recuperaciones pendientes de IVA.

De clientes por ventas y prestaciones de servicios, la deuda al cierre del ejercicio

ascendió a 14.876 millones de pesetas, esta cifra recoge los importes pendientes de cobro por ventas formalizadas y aún no entregadas de promociones como Torres de la Alameda (Valencia), Santa Rita y Barajas (Madrid) y Santa Ana (Valladolid).

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

INCREMENTO DE LOS FONDOS PROPIOS

El incremento interanual de los Fondos Propios ha sido de un 20,2%, alcanzando los 99.007 millones de pesetas.

Este ejercicio, cabe reseñar el aumento de capital tras la fusión con Gesinar Rentas, S.L. en 1.854 millones de pesetas. Por este mismo motivo, las reservas han crecido en 8.657 millones de pesetas.

La salida de fondos a cuenta de dividendo han significado 2.560 millones de pesetas, un 40,6% más que el ejercicio de 1999.

Estructura de financiación

En millones de pta.	1996	%	1997	%
Fondos propios	73.135	65,1%	75.366	55,8%
Recursos ajenos a largo	23.994	21,4%	36.222	26,8%
Recursos permanentes	97.129	86,5%	111.588	82,6%
Recursos ajenos a corto	15.204	13,5%	23.485	17,4%
TOTAL PASIVO	112.333	100%	135.073	100%

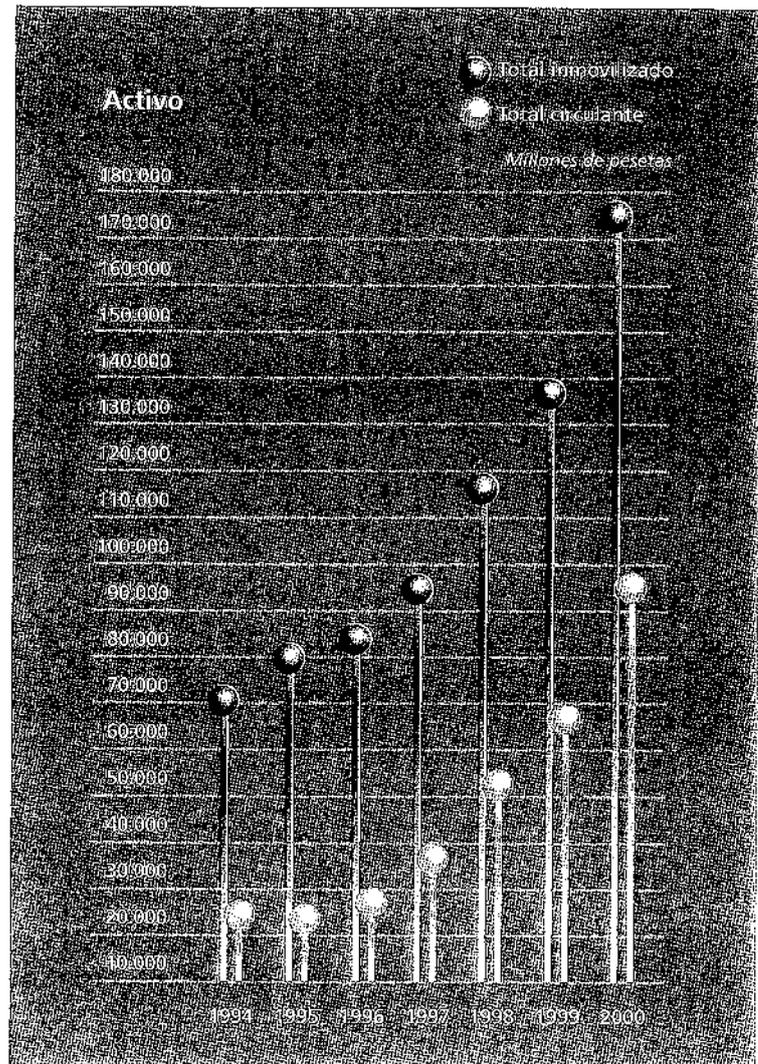
**RESTO PASIVO
A CORTO Y LARGO PLAZO**

La financiación de terceros se ha incrementado durante el ejercicio 2000 en 41.894 millones de pesetas, correspondiendo 21.199 a acreedores a largo plazo y 20.695 a acreedores a corto.

Dentro de los recursos ajenos, destacamos que el endeudamiento bancario ha alcanzado los 102.736 millones de pesetas, con un incremento de 28.668 millones de pesetas.

**Estructura
de financiación**

El ejercicio de 2000 ha supuesto para el Grupo Metrovacesa la continuación de un ciclo sujeto a un fuerte proceso inversor que, unido a un entorno económico positivo, se ha materializado en un crecimiento significativo en la utilización de recursos ajenos.



Activo

Millones de pta.	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Total inmovilizado	79.685	83.634	96.453	118.258	138.284	175.228
Total circulante	23.172	28.699	38.620	51.477	68.620	93.372

1998		1999		2000	
	%		%		%
78.317	46,1%	82.399	39,8%	99.067	36,8%
54.594	32,1%	75.625	36,5%	99.967	37,2%
132.911	78,3%	158.024	76,3%	198.974	74,0%
36.824	21,6%	48.880	23,6%	69.575	25,9%
169.735	100%	206.904	100%	268.549	100%

Los recursos ajenos han ido ganando peso en la estructura del balance, alcanzando a diciembre de 2000 el 63% frente a los fondos propios, que crecen a una tasa inferior y suponen el 37%. A pesar de continuar esta tendencia en la estructura patrimonial, nuestro balance sigue siendo muy sólido.

La deuda financiera a cierre del ejercicio ha alcanzado los 102.736 millones de pesetas, lo que supone un incremento del endeudamiento financiero de 28.668 millones de pesetas, es decir, un crecimiento con respecto al año anterior de un 38,7%.

Del endeudamiento a 31 de diciembre de 2000, 80.914 millones de pesetas (79%) es a largo plazo, frente a 21.821 millones de pesetas a corto plazo.

Mantenemos, al cierre del ejercicio 2000, líneas por importe de 146.780 millones de pesetas, teniendo una disponibilidad de 44.044 millones de pesetas. Todos los préstamos están negociados con entida-

des financieras de primer nivel, con unos diferenciales en cuanto a la mayoría de créditos personales se refiere en torno al 0,15%.

Las inversiones netas efectuadas en inmovilizado y existencias en el último ejercicio ascendieron a 58.300 millones de pesetas, de los que el 72% corresponde a inmovilizado y el resto a existencias.

De estas inversiones, el 35% fueron financiadas con el cash-flow generado durante el ejercicio, el resto con endeudamiento financiero (49%) y otros recursos de terceros (16%).

OPERACIÓN DE COBERTURA DE RIESGO

Con el objeto de continuar la política de eliminar la incertidumbre sobre el futuro de los tipos de interés, en el año 2000 se ha contratado una nueva operación de cobertura de riesgo sobre los tipos de interés que viene a reforzar las cobertu-

Inversiones en inmovilizado y existencias

En millones de pta.	1996	1997	1998	1999	2000	%Variación
Inversiones						
Inversiones brutas en inmovilizado	10.537	17.977	29.014	25.904	52.184	101,4%
Desinversiones	4.767	3.579	5.214	3.203	10.073	214,4%
Inversiones netas en inmovilizado	5.770	14.398	23.800	22.701	42.111	85,5%
Inversiones netas en existencias	5.861	5.019	6.438	11.556	16.189	40,0%
TOTAL INVERSIONES NETAS	11.631	19.417	30.238	34.257	58.300	70,1%
Origen de fondos						
Cash-flow generado	7.373	7.994	9.278	11.892	20.299	70,6%
Endeudamiento financiero	1.881	14.830	18.928	21.972	28.668	30,4%
Resto neto	2.377	-3.407	2.032	393	9.333	2.274,8%
TOTAL ORIGENES	11.631	19.417	30.238	34.257	58.300	70,1%

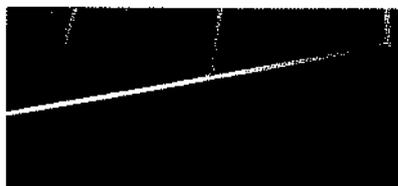
ras contratadas en 1997 (Interest Rate Swap). Se trata de un Colar por cuatro años para minimizar el riesgo por el impacto que los tipos de interés puedan tener sobre el crédito obtenido para la financiación del proyecto del centro comercial de La Maquinista.



Estructura de financiación (situación financiera cobertura riesgo)

Millones de pta.	2000	2001	2002
Importe cubierto	23.600	32.992	10.308

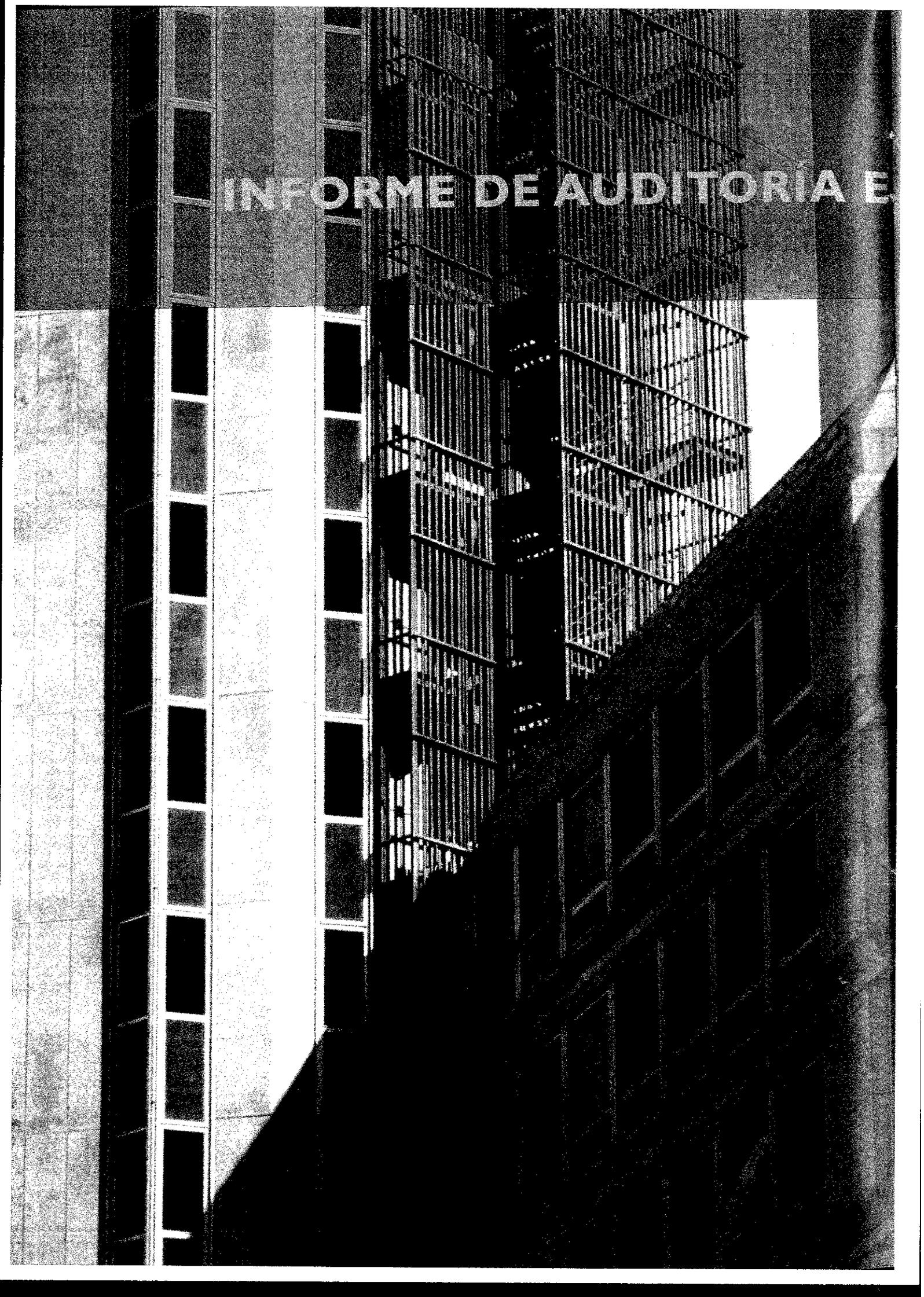
Edificio Ulises
(Madrid).



Endeudamiento financiero

En millones de pta.	1996	1997	1998	1999	2000
Endeudamiento bancario	12.120	24.955	42.912	54.286	80.460
Créditos personales	9.323	22.615	31.183	43.170	56.032
Préstamos hipotecarios	2.797	596	10.337	10.916	24.428
Préstamos hipotecarios subrogables	0	1.744	1.392	200	0
Leasings	687	299	171	126	454
Deudas por leasing	687	299	171	126	454
Empréstitos y pagarés	3.000	3.000	0	0	0
Emisión obligaciones	3.000	3.000	0	0	0
TOTAL endeudamiento a largo	15.807	28.254	43.083	54.412	80.914
Endeudamiento bancario	2.396	4.668	8.967	19.610	21.770
Créditos personales	2.396	4.668	8.967	19.610	21.136
Préstamos hipotecarios	0	0	0	0	634
Préstamos hipotecarios subrogables	0	0	0	0	0
Leasings	134	245	46	46	52
Empréstitos y pagarés	0	0	0	0	0
Emisión obligaciones	0	0	0	0	0
TOTAL endeudamiento a corto	2.530	4.913	9.013	19.656	21.822
TOTAL ENDEUDAMIENTO	18.337	33.167	52.096	74.068	102.736

INFORME DE AUDITORÍA E





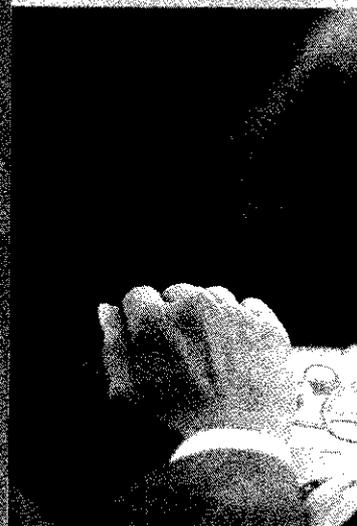
INFORME DE GESTIÓN

Informe de auditoría

Informe de gestión

Balance y cuenta de resultados

Memoria anual ejercicio 2000





BDO Audiberia
Auditores & Consultores



ARTHURANDERSEN

Informe de auditoría 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 2000, 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 consolidadas 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, los Administradores presentan, a efectos informativos, los balances de situación consolidados y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2000 y 1999 expresados en euros. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 17 de febrero de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000 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 2000 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 1.273.
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 14.413
Sección 8ª Folio 201, Hoja N.º M-238188 (Inscripción 1ª)
C.I.F. B-82387572

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2000 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 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo.

BDO Audiberia

Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN

Genaro Sarmiento

23 de febrero de 2001

Informe de gestión del Grupo Metrovacesa

Metrovacesa ha cerrado el ejercicio 2000 con un Beneficio antes de impuestos de 16.037 millones de pesetas lo que supone un incremento interanual del 46%.

El beneficio neto ha sido de 11.053 millones de pesetas que respecto a los 7.669 millones contabilizados a diciembre de 1999 supone un incremento del 44%.

El cash-flow a diciembre, con 20.299 millones de pesetas, crece en un 71% respecto al año anterior.

Cabe destacar en el ejercicio 2000 la fusión con Gesinar Rentas S.L. mediante la absorción de esta última por parte de Metrovacesa, S.A. Gesinar Rentas S.L. era una sociedad inmobiliaria perteneciente al Grupo BBVA cuyas dos actividades básicas consisten en la explotación arrendaticia de un patrimonio en alquiler, básicamente oficinas en Madrid, así como de una división de servicios englobada en las sociedades Tasaciones Hipotecarias, S.A., Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A., Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A. y Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A., que ahora forman parte del Grupo Metrovacesa.

Con esta fusión, Metrovacesa pretende reforzar su posición patrimonialista en un mercado muy interesante, el de las oficinas en Madrid, a la vez que abrir un nuevo campo de negocio, el de los servicios que, además de ser interesante en sí mismo por su rentabilidad, permite completar la diversificación que el Grupo había iniciado unos años antes con la incorporación de los centros comerciales, de la actividad promotora de venta de vivienda y con la apertura de las delegaciones en distintas localidades geográficas.

La fusión ha supuesto una ampliación de capital de 7.427.596 acciones de 1,5 euros de valor nominal cada una emitidas con una prima de emisión de 7,045644 Euros por acción. Las nuevas acciones han ido a parar íntegramente al grupo BBVA a ser una fusión. Dichas acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos que las existentes en Metrovacesa, S.A., destacando que los políticos son desde la fecha de emisión, y los económicos en cuanto a participación

en las ganancias sociales de Metrovacesa, S.A., desde el día 1 de mayo de 2000.

El total de Ingresos se sitúa en los 67.821 millones de pesetas con un crecimiento del 83% respecto al ejercicio anterior.

En este capítulo, destacamos los 16.571 millones de cifra de alquileres con un incremento del 31%. Un 11% es debido a un crecimiento homogéneo en las superficies alquiladas, otro 25% proviene de nuevos activos en explotación (9% por la fusión con Gesinar) y las ventas suponen una caída del 5%. Del crecimiento global del 31% por productos estratégicos destacamos: oficinas crecen un 48%, C. Comerciales crecen un 24% y Hoteles un 25%.

En el apartado de alquileres destacamos la entrada en funcionamiento en el pasado mes de Junio del centro comercial de LA MAQUINISTA en Barcelona, con una ocupación plena y con una rentabilidad inicial del 11%. Como otros activos considerados nueva superficie en la comparación interanual, destacamos: los edificios de oficinas de Bilbao, Alameda Recalde y Elcano, que se incorporaron en 1999 y están produciendo rentas a año completo en el 2000; los edificios de oficinas de Madrid Alfonso XI incorporado en 1999 y Hermosilla y El Liceo incorporados en el primer y tercer trimestre de 2000 y el edificio de oficinas Balmes, de Barcelona incorporado en el cuarto trimestre de 2000. Las viviendas también en Madrid de Valdebernardo incorporadas al patrimonio en explotación en 1999 y Alcorcón en el tercer trimestre de 2000. Los hoteles Holiday Inn Express de Valencia y Mercator de Madrid en el primer y último trimestre de 2000. El nivel de ocupación sigue siendo excelente, del 97%.

Por lo que respecta a las ventas, el margen alcanzado en 2000 ascendió a 12.985 millones de pesetas, lo que representa un aumento del 189% frente a los 4.500 millones del año anterior.

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

	1999			2000		
	Ventas	Costes	Margen	Ventas	Costes	Margen
Rotación patrimonio	1.450	455	995	15.569	6.986	8.583
Suelos y vivienda	18.995	15.603	3.392	25.503	21.160	4.343
Otros	631	518	113	5.845	5.786	59
TOTAL	21.076	16.576	4.500	46.917	33.932	12.985

La venta de patrimonio, si bien es extraordinaria, se encaja dentro de la política del Grupo de rotar su patrimonio. El producto de centros comerciales se ha invertido fuertemente en los últimos ejercicios, y se seguirá haciendo en el futuro, así cabe destacar que en el mes de junio también se ha inaugurado la primera fase de La Maquinista, que aportará más de 2.300 millones de pesetas de rentas anuales, y tenemos en proyecto la ampliación a una segunda fase, así como también una 2.ª fase de los centros de La Moraleja en Madrid y Artea en Lejona, además de otros centros en fase de estudio. En resumen, se ha procedido a enajenar centros con una superficie de unos 35.000 m² y rentas anuales aproximadas de 1.000 millones de pesetas. En la actualidad (incluida La Maquinista) tenemos en desarrollo 17.200 m² que aportarán unas rentas de 4.100 millones de pesetas y que se realizarán con una rentabilidad aproximada del 12%.

Los márgenes de la actividad residencial (suelo + promoción) están en el 17% siendo estos netos de todos los gastos incurridos en esta actividad. Las ventas de residencial corresponden a la contabilización de fases de Santa Ana (Valladolid), San Andreu (Barcelona), Torres de la Alameda (Valencia), Santa Rita (Madrid), Retiro (Madrid) y Balcón de las Naciones (Madrid) con cerca de 900 viviendas.

Por lo que respecta al residencial, las ventas comprometidas al cierre de diciembre ascienden a 37.000 millones de pesetas y representan 1.200 viviendas y suelo.

A estas cifras de márgenes habría que sumarle los resultados de las sociedades puestas en equivalencia, que en el presente ejercicio recogen, básicamente, la venta de suelo en El Encinar de los Reyes (Madrid) y que aportan un margen neto, después de impuestos, de 416 millones de pesetas. En 1999 se incluía la venta de un edificio de oficinas en Londres y de suelo también en El Encinar, con un margen de 1.963 millones de pesetas, ya neto de impuestos.

Por lo que respecta a los ingresos por servicios, el Grupo ha pasado de facturar 700 millones de pesetas en 1999 a 3.010 en 2000, de los que 2.327 millones corresponden a Gesinar, con el siguiente desglose: Agencias 955 millones, Subastas 328 millones, Tasaciones 766 millones y Gestión de Patrimonio 278 millones de pesetas.

El EBITDA de la división de servicios de Gesinar para los meses de mayo-diciembre 2000 ha sido de 728 millones de pesetas.

En general, los costes han permanecido controlados con crecimientos inferiores a los experimentados por

los ingresos en cada área de negocio. La incorporación de Gesinar y la subida de los tipos de interés han tenido sin embargo un efecto de distorsión en la comparativa interanual tanto de los costes operativos como generales.

Por lo que respecta a las provisiones, en el ejercicio 2000 se han recogido provisiones para riesgos y gastos por importe de 3.341 millones de pesetas. Las Sociedades tienen dotadas dichas provisiones en base a un criterio de prudencia, para atender posibles contingencias de carácter general y extraordinario que se puedan producir.

Por lo que respecta a las amortizaciones, en 2000 se han amortizado, además de lo habitual, todos los gastos amortizables, de forma anticipada, por un importe de 1.640 millones de pesetas, así como registrado como gasto extraordinarios los gastos de I+D de proyectos aún en curso por importe de 98 millones de pesetas.

El Balance aumenta desde el cierre de 1999 en 63.961 millones de pesetas, como consecuencia de la política inversora del Grupo.

De entre las inversiones cabe destacar en activo fijo la adquisición de los inmuebles Hermosilla (Madrid) y Balmes (Barcelona) en oficinas, así como suelo en San Cugat (Barcelona) y Fuencarral (Madrid) también para oficinas. Las obras de los parques empresariales Puerta de las Naciones y Avda. de los Poblados en Madrid, todo ello en oficinas. En centros comerciales destaca la obra en curso de La Maquinista en Barcelona y de la ampliación de La Moraleja en Madrid y de Artea en Vizcaya, en viviendas las de VPO de Alcorcón y Pavones y en hoteles la adquisición del Mercator (Madrid). El importe total de inversión asciende a 28.700 millones de pesetas.

La fusión con Gesinar Rentas S.L. tiene efectos económicos desde el 1 de mayo de 2000, y ha supuesto una inversión en activo fijo para alquiler, básicamente oficinas en Madrid por importe aproximado a 22.300 millones de pesetas, por lo que la inversión total en activo fijo del ejercicio 2000 asciende a 51.000 millones de pesetas.

En existencias, se han adquirido suelos por importe de 20.000 millones de pesetas, destacando la compra de más de 100.000 m² en la Marina de Sotogrande. Además se ha continuado con las obras en curso, invirtiendo unos 18.000 millones de pesetas.

Se ha desinvertido en activo fijo, sobre todo con la venta de centros comerciales, por importe de 10.000 millones de pesetas brutas de amortizaciones y en existencias por importe de 21.500 millones de pesetas por venta de promociones y suelos.

El endeudamiento se sitúa al cierre de 2000 en 102.736 millones de pesetas. Tiene un coste medio del 4,3% y el 30% es a tipo fijo.

Perspectivas futuras

El ejercicio 2001 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 a 00, se espera se mantenga para el próximo año, si bien a un ritmo menor:

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 cuatro edificios que componen el Parque Empresarial José M.^a Churruga para sistemas de seguridad, alumbrado, instalaciones eléctricas, etc...), centros comerciales con contadores de visitantes que discriminan por personas y no por bultos, y aparcamientos con sistemas automáticos de control de acceso a 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 2000 tuvo lugar el 22 de febrero de 2001.

En dicho Consejo se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 0,01 euros por acción.

El Grupo METROVACESA posee únicamente autocartera de 60.734 acciones, adquiridas en Bolsa, por un coste neto de 179 millones de pesetas, lo que representa 0,00102% del capital social.

Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes
(Grupo Metrovacesa)

Balances de situación a 31 de diciembre de 2000 y 1999

(En miles de pta. y euros) Notas I a 4

	pta.		euros	
	2000	1999	2000	1999
ACTIVO				
INMOVILIZADO	175.013.665	138.060.126	1.051.853	829.758
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 7)	438.037	506.547	2.633	3.044
INMOVILIZACIONES INMATERIALES (Nota 8)	1.137.136	861.530	6.834	5.178
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 9)	167.085.567	128.433.203	1.004.204	771.899
– Terrenos e inmuebles para arrendamiento	160.598.187	110.894.559	965.215	666.490
– Otras instalaciones y mobiliario	583.411	467.463	3.506	2.810
– Inmovilizado material en curso	20.942.142	30.811.487	125.865	185.181
– Otro inmovilizado	675.234	521.120	4.058	3.132
– Amortizaciones y provisiones	(15.713.407)	(14.261.426)	(94.439)	(85.713)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 10)	6.173.763	8.036.474	37.105	48.300
– Participaciones puestas en equivalencia	3.978.952	6.307.309	23.914	37.908
– Cartera de valores a largo plazo	266.104	554.545	1.599	3.333
– Otros créditos	323.392		1.944	
– Fianzas constituidas a largo plazo	1.650.724	1.232.905	9.921	7.410
– Provisiones	(45.409)	(58.285)	(273)	(350)
ACCIONES PROPIAS (Nota 14)	179.162	222.372	1.077	1.336
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 11)	213.614	224.686	1.284	1.350
ACTIVO CIRCULANTE	93.322.393	68.619.582	560.879	412.412
EXISTENCIAS (Nota 12)	59.330.943	43.141.427	356.586	259.285
DEUDORES	31.266.160	23.008.292	187.913	138.283
– Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 13)	19.214.961	13.412.701	115.484	80.612
– Arrendatarios	1.395.304	1.012.754	8.386	6.087
– Deudores varios	2.254.085	3.585.528	13.547	21.549
– Administraciones públicas (Nota 18)	9.524.397	7.990.848	57.243	48.026
– Provisiones	(1.122.587)	(2.993.539)	(6.747)	(17.992)
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	1.587.999	1.088.951	9.544	6.545
TESORERÍA	1.154.102	1.364.369	6.936	8.200
AJUSTES PERIODIFICACIÓN	(16.811)	16.543	(101)	99
TOTAL ACTIVO	268.549.672	206.904.394	1.614.016	1.243.520

PASIVO	pta.		euros	
	2000	1999	2000	1999
FONDOS PROPIOS (Nota 14)	99.006.573	82.398.625	595.041	495.226
Capital suscrito	14.839.798	12.986.026	89.189	78.048
Prima de emisión	40.595.644	31.939.067	243.985	191.958
Reserva de revalorización	1.086.509	1.086.509	6.530	6.530
Reserva legal	2.597.205	2.477.701	15.610	14.891
Otras reservas de la sociedad dominante	23.907.715	22.663.867	143.688	136.213
Reservas de sociedades por integración global o proporcional	6.850.768	4.129.467	41.174	24.819
Reservas de sociedades puestas en equivalencia	282.244	918.513	1.696	5.520
Diferencias de conversión	353.859	349.548	2.127	2.101
Beneficios atribuibles a la sociedad dominante	11.052.768	7.669.037	66.428	46.092
Dividendo a cuenta entregado	(2.559.937)	(1.821.110)	(15.386)	(10.945)
SOCIOS EXTERNOS (Nota 15)	4.314.510	3.512.178	25.931	21.109
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	66.881	68.992	402	415
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 16)	7.364.918	5.022.897	44.264	30.188
ACREEDORES A LARGO PLAZO (Nota 17)	88.221.258	67.021.511	530.220	402.807
Deudas con entidades de crédito	80.914.097	54.412.065	486.304	327.023
Otros acreedores	2.685.961	10.086.284	16.143	60.620
Impuesto diferido (Nota 18)	4.621.200	2.523.162	—	15.165
ACREEDORES A CORTO PLAZO	69.575.532	48.880.191	418.157	293.776
Emisión obligaciones y otros valores negociables	803	803	5	5
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	22.599.140	19.656.427	135.824	118.138
Empresas puestas en equivalencia	15.000	0	90	0
Acreedores comerciales	38.616.125	21.575.184	232.088	129.669
Anticipos recibidos	7.563.471	8.779.629	45.457	52.767
Deudas por compras y prestaciones de servicios	21.094.360	9.571.132	126.780	57.524
Deudas por efectos a pagar	9.958.490	3.224.423	59.852	19.379
Administraciones públicas (Nota 18)	1.344.082	2.297.048	8.078	13.806
Otros acreedores (Nota 17)	7.011.530	5.246.771	42.140	31.534
Ajustes por periodificación	(11.344)	103.958	(68)	625
TOTAL PASIVO	268.549.672	206.904.394	1.614.016	1.243.520

Las notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2000.

Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes
(Grupo Metrovacesa)
Cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios
terminados el 31 de diciembre de 2000 y 1999

(En miles de pta. y euros) Notas 1 a 4

	pta.		euros	
DEBE	2000	1999	2000	1999
GASTOS				
REDUCCIÓN DE PROMOCIONES EN CURSO				
E INMUEBLES TERMINADOS	26.946.263	16.418.647	161.950	98.678
APROVISIONAMIENTOS	42.458.954	22.894.765	255.183	137.600
– Compras de solares (Nota 12)	19.922.742	13.366.342	119.738	80.333
– Obras y servicios realizados por terceros	22.536.212	9.528.423	135.445	57.267
GASTOS DE PERSONAL (Nota 21)	2.221.157	1.449.220	13.349	8.710
DOTACIÓN AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO	5.155.309	2.710.108	30.984	16.288
– Amortización gastos primer establecimiento (Nota 6)	2.050.783	262.618	12.325	1.578
– Amortización inmovilizado inmaterial (Nota 7)	60.469	40.333	363	242
– Amortización inmovilizado material (Nota 8)	3.044.057	2.407.157	18.295	14.467
VARIACIÓN PROVISIONES DE TRÁFICO	621.430	209.044	3.735	1.256
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	6.178.466	4.200.894	37.133	25.248
– Servicios exteriores	5.567.349	3.701.847	33.460	22.249
– Tributos	611.117	499.047	3.673	2.999
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	13.816.776	11.514.128	83.040	69.201
Pérdidas inversiones financieras temporales	72.931	65.931	438	396
Gastos financieros y asimilados	3.713.666	2.512.548	22.320	15.101
Dotación a las provisiones de inversiones financieras	44.621	91.966	268	553
Participación en pérdidas de sociedades puestas en equivalencia	35.737	41.066	215	247
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	0	0
BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	10.707.005	10.883.080	64.350	65.409
Pérdidas procedentes del inmovilizado	98.272	22.774	591	137
Variación de las provisiones del inmovilizado material e inmaterial	80.840	8.421	486	51
Variación de las provisiones para riesgos y gastos (Nota 16)	3.344.250	1.295.098	20.099	7.784
Gastos extraordinarios	243.811	108.868	1.465	654
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	5.330.396	84.468	–	508
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	16.037.401	10.967.548	64.350	65.916
Impuesto sobre beneficios (Nota 18)	4.924.948	3.171.607	29.600	19.062
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Nota 15)	(59.685)	(126.904)	(359)	(763)
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.052.768	7.669.037	66.428	46.092

HABER	pta.		euros	
	2000	1999	2000	1999
INGRESOS				
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (Nota 20)	50.889.228	32.978.446	305.850	198.204
- Venta de inmuebles	31.308.140	19.626.624	188.166	117.958
- Ingresos por alquileres	16.570.888	12.652.074	99.593	76.040
- Prestaciones de servicios	3.010.200	699.748	18.092	4.206
AUMENTO DE PROMOCIONES EN CURSO				
E INMUEBLES TERMINADOS (Nota 12)	43.109.417	23.956.190	259.093	143.980
TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA				
PARA INMOVILIZADO (Nota 8)	786.000	481.294	4.724	2.893
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN				
	2.613.711	1.980.877	15.709	11.905
	97.398.355	59.396.806	585.376	356.982
- Ingresos participaciones en capital	5.330	8.573	32	52
- Beneficios inversiones financieras temporales		8.809	0	53
- Otros ingresos financieros	299.880	99.767	1.802	600
- Participaciones en b.º de sociedades p. en equivalencia	451.974	1.963.314	2.716	11.800
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	3.109.771	631.048	18.690	3.793
- Beneficios procedentes del inmovilizado (Nota 20)	8.779.872	1.184.524	52.768	7.119
- Ingresos extraordinarios	317.698	335.106	1.909	2.014
	9.097.570	1.519.630	54.677	9.133
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0	0	0

Las notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Ejercicio 2000.

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa) Memoria correspondiente al Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2000

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

- 1.º La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.
- 2.º La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- 3.º El desarrollo de actuaciones, bien directamente o, en su mayoría, a través de las sociedades filiales, de:
 - a) Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros.
 - b) Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
 - c) Explotación de instalaciones hotejeras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.

2. Fusión de Metrovacesa, S.A., y Gesinar Rentas, S.L.

El 16 de octubre de 2000 se otorgó la escritura de fusión de METROVACESA, S.A. y GESINAR RENTAS,

S.L., mediante la absorción de la segunda por la primera, previa disolución sin liquidación de la absorbida, cuyo patrimonio íntegro se transmitió en bloque a la absorbente que lo adquirió a título universal.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 234 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de Metrovacesa, S.A. y Gesinar Rentas, S.L. en sus reuniones celebradas los días 27 y 21 de junio de 2000, respectivamente, acordaron aprobar en sus reuniones el Proyecto de Fusión que, entre otros, contemplaba los siguientes acuerdos:

1. Considerar como Balances de Fusión, a efectos de la fusión proyectada, el balance cerrado de Metrovacesa, S.A. al 31 de marzo de 2000 y el balance de Gesinar Rentas, S.L., cerrado al 30 de abril de 2000.
2. Determinar el día 1 de mayo de 2000, como fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.
3. No asignar en la fusión ningún tipo de ventaja a favor de los Administradores, ni de terceros.
4. Determinar, igualmente, la no existencia, ni el seno de la sociedad absorbente, ni en el de la absorbida, de acciones de clases especiales, ni de derechos especiales distintos de aquéllas.

Como consecuencia del canje de acciones, se realiza un aumento de capital en Metrovacesa, S.A. de 11.141 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.427.596 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal, y que se emiten con una prima de emisión total de 52.027 miles de euros.

Conforme a lo establecido en la vigente legislación mercantil, con fecha 21 de junio de 2000 un experto independiente emitió un informe sobre el mencionado proyecto de fusión.

Una vez cumplimentada la anterior condición, los órganos de administración de las sociedades fusionadas procedieron a concluir el proceso de fusión, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y su depósito en los respectivos Registros Mercantiles.

3. Perímetro de la consolidación

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación directa e indirecta		Coste a 31/12/2000 (Miles de pta.)	Accionistas	Auditores
			1999	2000			
GRUPO O MULTIGRUPO							
CENTROS COMERCIALES:							
Centros Comerc.							
Metrop., 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%	46.670	Metrovacesa/Euesa	—
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. comercial	100%	100%	(38.256)	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	61%	61%	3.739.343	Metroprice	PriceWaterhouseCoopers
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. comercial	100%	100%	7.350.000	MVC/Euesa/Metroprice	PriceWaterhouseCoopers
Metroprice Canarias, S.L. (1)	Canarias	C. comercial	100%	100%	998	Metroprice/CCM	—
CONSTRUCCIÓN Y VENTA:							
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y venta	50%	75%	146.959	Metrovacesa/Pegesa	—
East Building, S.L. (1)	Valencia	Const. y venta	100%	100%	579.351	MVC de Viviendas	—
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y venta	50%	50%	38.665	Metrovacesa	Arthur Andersen
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y venta	50%	50%	997.370	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y venta	50%	50%	534.895	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/Euesa	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%	100%	1.352.312	Metrovacesa	E.M. Echaide
Promotora Cántabro Leonesa, S.A. (2)	Madrid	Const. y venta	50%	50%	809.933	MVC de Viviendas	Arthur Andersen
NAVES INDUSTRIALES:							
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%	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.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación directa e indirecta		Coste a 31/12/2000 (Miles de pesetas)	Accionistas	Auditores
			1999	2000			
SERVICIOS:							
Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	-	9.999	Metrovacesa	BDO Audiberia
Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	-	27.877	Metrovacesa	-
Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	-	290.505	Metrovacesa	-
Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	-	73.890	Metrovacesa	-
Tasaciones Hipotecarias, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	-	318.670	Metrovacesa	Arthur Andersen
OFICINAS:							
Federico Moyua I, S.L. (1)	Vizcaya	G. inmuebles	100%	100%	1.283.659	MVC de Viviendas/Metroparque	-
Metrovacesa Rentas, S.A. (1)	Madrid	G. inmuebles	100%	-	(30.503)	Metrovacesa	-
Edificio Valenzuela, S.A. (1)	Vizcaya	G. inmuebles	100%	100%	4.615.413	Federico Moyúa	-
OTRAS:							
Expl. Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	87.291	Metrovacesa/Ccm	-
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	39.001	Euesa/Ccm	-
ASOCIADAS							
Avenida de Europa 10, S.L. (3)	Madrid	C. comerciales	40%	40%	371.062	Metroprice	-
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	25%	25%	(8.730)	Metrovacesa	Attest
BBV Urdanibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	25%	25%	237.040	Metrovacesa	Attest
Imócris, Sociedade Imobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y venta	34%	34%	526.648	Metrovacesa	KPMG
Valdevivar, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	45%	45%	363.749	Metrovacesa	-
Residencial O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	25%	25%	200.000	Metrovacesa	Attest
Tricéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	30%	30%	447.153	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	30%	30%	510.377	Metrovacesa	Arthur Andersen
Nova Cala Villajoyosa, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	26%	26%	445.707	MVC de Viviendas	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const. y venta	20%	20%	14.982	MVC de Viviendas	-
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	20%	20%	43.311	Metrovacesa	-
El Encinar Metropolitano, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	28%	28%	2.420.012	Metrovacesa	Attest
NO CONSOLIDADAS							
Adyal-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelera	8%	8%	7.000	Metrovacesa	-
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y venta	17%	17%	16.159	MVC de Viviendas	-
L'Espai Valencia	Valencia	Const. y venta	37%	37%	37.431	MVC de Viviendas	-
Benicassim Golf	Valencia	Const. y venta	15%	15%	38.250	MVC de Viviendas	-
Live in Spain, S.A.	Madrid	Const. y venta	15%	-	1.000	MVC de Viviendas	-
Cota de las Estrellas, S.A.	Madrid	C. comercial	50%	-	5.158	Metroprice	-
Ageus AIE	Madrid	Prest. servicios	20%	20%	-	Metrovacesa	-
TOTAL					48.260.354		

(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, que finaliza el 30 de septiembre, por lo que se ha realizado la homogeneización temporal correspondiente.

4. Distribución del resultado de la sociedad dominante

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 pta.)
Distribución	
A dividendos	
A cuenta	2.559.937
Complementario	3.314.318
A prima de asistencia a Junta	98.932
A reservas voluntarias	933.265
A reserva legal	370.754
TOTAL	7.277.206

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 3.314 millones de pesetas (0,35 euros por acción para las 52.031.724 acciones de la serie A y 0,23 euros para las 7.427.596 acciones de la serie B) que se pagará el día 5 junio de 2001.

5. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

5.1. Bases de presentación

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 3), 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.

5.2. Principios de consolidación

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.

5.3. Cambios en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio se han incorporado al perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio
Sociedades del Grupo y multigrupo:	
Metrovacesa Rentas, S.A.	Madrid
Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	Madrid
Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.	Madrid
Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	Madrid
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	Madrid

Asimismo, durante el ejercicio, han salido del perímetro y/o conjunto consolidable las siguientes sociedades:

Sociedad	Domicilio
Sociedades del Grupo y multigrupo:	
Metrofisa, S.A.	Madrid
Sociedades asociadas:	
Teranum, S.L.	Madrid

5.4. Comparación de la información

Con objeto de hacer la información comparable entre ejercicios, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 1999 incorpora una reclasificación reduciendo el importe de "trabajos realizados por la empresa para inmovilizado" y "aprovisionamientos", por importe de 12.309 millones de pesetas.

En consecuencia, el balance de situación al 31 de diciembre de 1999 adjunto, difiere del incluido en las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio en la reclasificación indicada.

6. Normas de devaluación

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

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de constitución, los de primer establecimiento y los de ampliación de capital, y están contabilizados por los costes incurridos.

Las adiciones del ejercicio recogen, fundamentalmente, gastos de comercialización de los centros comerciales. Estos gastos que la Sociedad procedía a amortizar linealmente en cinco años, se han cancelado de forma anticipada (véase Nota 7).

6.5. Inmovilizaciones inmateriales

El inmovilizado inmaterial se halla registrado a su precio de adquisición, que no incluye los intereses derivados de su financiación.

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

6.6. 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 que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa S.A. (Notas 9 y 13) incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial que autorizó la mencionada fusión. Con anterioridad se habían aplicado las normas de actualización dispuestas por la Ley 9/1983 y otras disposiciones legales.

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Inmuebles para arrendamiento	50
Otras instalaciones y mobiliario	10-12
Otro inmovilizado	4

6.7. Inmovilizaciones financieras

Excepto las inversiones que se presentan valoradas en puesta en equivalencia, según se indica en la Nota 5.2, 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.

6.8. Acciones de la sociedad dominante

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición más los gastos inherentes a la operación, a su valor de mercado, sin plusvalías tácitas latentes, el menor.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. 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.

6.12. Deudas

Las deudas se contabilizan por su valor nominal, y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido se contabiliza en el activo del Balance de Situación consolidado adjunto como "Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios", imputándose a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de cada ejercicio siguiendo un método financiero.

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

6.13. Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

6.14. 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, rescinden sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2000 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.

6.15. 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, entendiendo 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.

7. Gastos de establecimiento

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

(En miles de pta.)						
	Saldo inicial	Adiciones	Adiciones por fusión	Variación perímetro	Amortizaciones	Saldo final
Gastos de constitución y primer establecimiento	406.161	1.556.928	--	414.000	(1.949.282)	427.807
Gastos de ampliación de capital	100.386	2.027	9.318	—	(101.501)	10.230
TOTAL	506.547	1.558.955	9.318	414.000	(2.050.783)	438.037

Las adiciones más significativas en los gastos de constitución y primer establecimiento corresponden a los gastos de comercialización del centro comercial de La Maquinista que la sociedad ha procedido a amortizar en su totalidad en el ejercicio 2000.

Durante el ejercicio 2000 la Sociedad ha adoptado el procedimiento de cancelar de forma anticipada tanto los gastos de comercialización incurridos en el ejercicio así como en ejercicios anteriores contra resultados del ejercicio.

Las adiciones del presente ejercicio en las cuentas de gastos de ampliación de capital corresponden fundamentalmente a la ampliación de capital por la fusión con Gesinar Rentas S.L. que ha realizado la Sociedad Dominante (Nota 2).

8. Inmovilizaciones inmateriales

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

(En miles de pta.)					
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Variaciones perímetro	Retiros o aplicaciones	Saldo final
Concesiones administrativas	358.677	-	-	(5.000)	353.677
Bienes en régimen de leasing	379.184	-	(379.184)	-	-
Fondo de comercio	-	-	277.500	-	277.500
Otro inmovilizado inmaterial	284.867	87.450	350.500	-	722.817
Total coste	1.022.728	87.450	248.816	(5.000)	1.353.994
Concesiones administrativas	(19.601)	(6.359)	-	3.808	(22.152)
Bienes en régimen de leasing	(47.001)	-	47.001	-	-
Fondo de comercio	-	-	(2.500)	-	(2.500)
Otro inmovilizado inmaterial	(94.596)	(54.110)	(43.500)	-	(192.206)
Total amortización	(161.198)	(60.469)	1.001	3.808	(216.858)
TOTAL	861.530	26.981	249.817	(1.192)	1.137.136

Las concesiones administrativas recogían al inicio del ejercicio los derechos de explotación de un aparcamiento en Valencia durante un período de 52 años, que vence en el año 2045, y de dos aparcamientos en Madrid, que vencen en los años 2073 y 2074.

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 51 millones de pesetas.

9. Inmovilizaciones materiales

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

(En miles de pta.)							
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Adiciones por fusión	Variación perímetro	Trasposos	Retiros o aplicaciones	Saldo final
Terrenos, solares y bienes naturales	4.562.581	1.077.284	-	2.251	-	-	5.642.116
Inmuebles para arrendamiento	106.331.978	14.638.679	17.856.810	(113.000)	23.426.061	(7.184.457)	154.956.071
Inmovilizado material en curso	30.811.487	18.553.372	-	-	(23.545.874)	(4.876.843)	20.942.142
Otras instalaciones y mobiliario	467.463	58.625	-	57.323	-	-	583.411
Otro inmovilizado	521.120	15.571	-	139.304	-	(761)	675.234
Total coste	142.694.629	34.343.531	17.856.810	85.878	(119.813)	(12.062.061)	182.798.974
Terrenos, solares y bienes naturales (provisión)	(664.930)	(80.840)	-	274.647	-	-	(471.123)
Inmuebles para arrendamiento	(12.926.579)	(2.954.370)	(332.452)	-	-	1.775.038	(14.438.363)
Otras instalaciones y mobiliario	(407.298)	(50.268)	-	(8.644)	-	-	(466.210)
Otro inmovilizado	(262.619)	(39.419)	-	(35.673)	-	-	(337.711)
Total amortización y provisiones	(14.261.426)	(3.124.897)	(332.452)	230.330	-	1.775.038	(15.713.407)
TOTAL	128.433.203	31.218.634	17.524.358	316.208	(119.813)	(10.287.023)	167.085.567

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 47.648 millones de pesetas.

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

Durante el ejercicio se han adquirido los inmuebles para arrendamiento de Balmes en Barcelona con una superficie alquilable sobre rasante de 6.198 metros cuadrados, el Liceo en Madrid con una superficie alquilable sobre rasante de 8.382 m² y el edificio Hermosilla con una superficie alquilable sobre rasante de 2.605 metros cuadrados en Madrid. Adicionalmente se ha adquirido el Hotel Mercator en Madrid con una superficie de 5.458 m² y una Nave Logística en Getafe (Madrid) con una superficie de 16.100 m² sobre rasante. Todo ello ha supuesto una inversión aproximada de 11.700 millones de pesetas.

En cuanto a las obras en curso, las adquisiciones de suelo más significativas del ejercicio han sido las de Fuencarral y Avenida de los Poblados en Madrid para uso de oficinas y San Cugat en Barcelona, también para uso de oficinas. La adquisición de dichos suelos ha supuesto una inversión aproximada de 5.000 millones de pesetas. Las adiciones más significativas de obra en curso han sido los costes incurridos en el centro comercial de La Maquinista por importe de 2.986 millones de pesetas y Campo de las Naciones por importe de 4.699 millones de pesetas.

Durante el ejercicio 2000, se han efectuado traspasos desde el inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento por importe de 23.426 millones de pesetas. Los traspasos realizados corresponden principalmente a los costes incurridos en el centro comercial de La Maquinista inaugurado en el ejercicio 2000 y a los edificios de V.P.O. en Pavones y Alcorcón (Madrid) y al Hotel Holliday Inn en El Saler.

En la operación de fusión descrita en la Nota 2, Gesinar Rentas, S.L. aportó a Metrovacesa, S.A. la totalidad de sus inmuebles, cuyo coste ascendía a 17.857 millones de pesetas y su amortización acumulada a 332 millones de pesetas, siendo los más significativos los edificios situados en Recoletos 22, Capitán Haya 1, Claudio Coello 31, Retama 7 y Santa Catalina todos ellos en Madrid, y Avda. Aragón 271 en Barcelona.

Durante el presente ejercicio se han efectuado la venta de los centros comerciales El Ferial, La Ballena, Las Huertas, La Loma y Ruta de la Plata. Dichas ventas han supuesto un beneficio de 7.306 millones 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). Adicionalmente la Sociedad dominante ha realizado ventas por importe de 1.819 millones de pesetas, con un beneficio de 1.277 millones de pesetas.

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2000, ascienden a 786 millones de pesetas.

Según se indica en la Nota 6.6 de la memoria, el coste de los inmuebles existentes en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, incluye las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, n.º 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 2000 asciende a 2.665 millones de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 2000 incluye un importe de 10 millones 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 25.062 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 en el 2,63%.

En cuanto al uso de los inmuebles para arrendamiento, se distribuye de la siguiente manera:



	Superficie alquilable m ²	Ubicación
Viviendas	78.179	Madrid
	2.037	Granada
	18.938	San Sebastián
Oficinas	247.801	Madrid
	19.646	Barcelona
	7.464	Bilbao
	10.797	Sevilla
	7.024	Murcia
	2.314	Argentina
Hoteles	67.129	Madrid
	3.291	Valencia
Centros comerciales	30.720	Madrid
	59.150	Barcelona
	17.391	Bilbao
	23.071	Valencia
	7.438	Lisboa
Locales comerciales	39.867	Madrid
	794	Barcelona
	1.051	Sevilla
	991	Jaén
	651	Granada
Naves Industriales	36.087	Guadalajara
Garajes	106.744	Madrid
	3.446	Barcelona
	1.928	Bilbao
	247	Sevilla
	7.935	San Sebastián
	441	Argentina
Parking	12.290	Madrid
	7.630	Cádiz
	14.790	Valencia
	3.700	Tenerife
TOTAL	840.982	

10. Inmovilizaciones financieras

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 2000, es la siguiente:

	(En miles de pta.)
	Importe
Participaciones puestas en equivalencia	3.978.952
Cartera de valores a largo plazo	266.104
Otros créditos	323.392
Fianzas constituidas a largo plazo	1.650.724
Provisiones	(45.409)
TOTAL	6.173.763

Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 2000 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

(En miles de pta.)						
Sociedad	Saldo inicial	Dev. capital adquisiciones ventas	Participación resultados del ejercicio	Dividendos	Dif. conversión y otros	Saldo final
BBV Uránibia, S.A.	258.671	-	29.885	-	3.618	292.174
Residencial O'Donnell, S.A.	222.312	-	22.220	(18.242)	(98)	226.192
Tricéfalo, S.A.	448.106	-	(1.287)	-	-	446.818
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	488.480	69.750	(1.353)	-	(46.500)	510.377
Valdevivar, S.A.	603.483	-	(3.651)	(4.104)	-	595.728
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	552.468	(84.653)	(25.352)	-	84.653	527.117
Teranum, S.L.	82.452	-	-	-	(82.452)	-
El Encinar Metropolitano, S.A.	3.012.142	(634.783)	398.636	(2.461.684)	189.970	504.281
Espacios del Norte, S.A.	34.550	-	918	-	20	35.488
Avenida de Europa 10, S.L.	131.218	237.300	-	-	2.545	371.062
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	445.523	-	(4.095)	-	-	441.428
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	14.972	-	2	-	2	14.976
TOTAL	6.307.309	(412.386)	416.237	(2.484.030)	151.823	3.978.952

Cartera de valores a largo plazo y otros créditos

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2000 ha sido el siguiente:

(En miles de pta.)		
	Coste	Provisión
Saldo inicial	554.545	(58.285)
Adiciones	103.816	-
Ventas o traspasos	(68.865)	12.876
Saldo final	589.496	(45.409)

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 Vi-

vienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma.

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2000 ha sido el siguiente:

(En miles de pta.)	
	Importe
Saldo inicial	1.232.905
Adiciones	417.871
Aplicaciones	(52)
Saldo final	1.650.724

(En miles de pta.)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de revalor.	Otras reservas sociedad dominante	Reservas soc. integrac. global o propor.	Reservas sociedades puestas en equival.	Diferen. de conversión	Dividendo complet. y otros	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio sociedad dominante
Saldos 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
Ampliación de capital por fusión (véase Nota 2)	1.853.772	8.656.577								
Distribución de beneficios				1.371.214	2.719.523	(636.269)		2.393.459	1.821.110	(7.669.037)
Diferencias de conversión y otros				(7.862)	1.778		4.311			
Beneficio del ejercicio									(2.559.937)	11.052.768
Saldos a 31 de diciembre de 2000	14.839.798	40.595.644	1.086.509	26.504.920	6.850.768	282.244	353.859	-	(2.559.937)	11.052.768

Capital suscrito

Tal y como se describe en la Nota 2 y como consecuencia del canje previsto en la operación de fusión con Gesinar Rentas, S.L., Metrovacesa ha realizado un aumento de capital de 1.141.394 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.427.596 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal, y que se emiten con una prima de emisión de 7,0045644 euros por cada nueva acción hasta un total de 52.027.075 euros.

El capital social queda, por lo tanto, fijado en 89.188.980 euros, representado por 59.459.320 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2000, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad, habiendo sido admitidas a cotización las nuevas acciones emitidas con fecha 13 de noviembre de 2000, no existiendo ninguna restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las mismas.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias, realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las empresas cuya participación directa o indirecta al 31 de diciembre de 2000 es superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Participación
BBVAN	27,93 %
Pensionen Fons PGGM	12,94 %

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.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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.

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.

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.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2000 la sociedad dominante poseía 60.734 acciones propias que suponen el 0,10% del capital social, siendo su valor neto en libros de 179 millones de pesetas.

Del conjunto de las reservas se considera indisponible la cantidad de 179 millones de pesetas mientras las acciones propias no sean enajenadas o amortizadas. Esta cifra es coincidente con el importe al que están valoradas en el activo del balance consolidado conjunto las acciones de la sociedad dominante en poder del Grupo.

El movimiento en el ejercicio ha sido el siguiente:

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:

(En miles de pta.)					
	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
Rescisión de contratos	6.717	53.871	—	(5.626)	54.962
Intereses diferidos	7.173	—	—	(3.037)	4.136
Formalización deudas y otros	210.796	16	119.813	(176.109)	154.516
TOTAL	224.686	53.887	119.813	(184.772)	213.614

12. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2000 es la siguiente:

(En miles de pta.)			
	Coste	Provisión	Total
Solares y terrenos	34.432.633	(416.917)	34.015.716
Inmuebles terminados	144.811	(27.000)	117.811
Promociones en curso	24.196.016	(532.000)	23.664.016
Otras	14.121	—	14.121
Anticipos a proveedores	1.519.279	—	1.519.279
TOTAL	60.306.860	(975.917)	59.330.943

El movimiento habido en estas cuentas durante el ejercicio 2000 es el siguiente:

(En miles de pta.)				
	Saldo inicial	Adiciones dotaciones	Retiros	Saldo final
Inmuebles terminados	483.759	—	(338.948)	144.811
Solares y promociones en curso	42.140.668	43.095.296	(26.607.315)	58.628.649
Otras	—	14.121	—	14.121
Provisiones	(568.376)	(407.541)	—	(975.917)
TOTAL	42.056.051	42.701.876	(26.946.263)	57.811.664

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

existencias al 31 de diciembre de 2000, ascendían a 36.659 millones de pesetas, correspondiendo a:

	(En miles de pta.)
	Importe
Viviendas Retiro III	4.345
Viviendas Barajas	3.021
Viviendas Ribadesella	2.317
Viviendas Santa Rita	2.291
Viviendas Extebarri	2.317
Viviendas Larios	1.636
Viviendas Sotogrande	1.509
Viviendas Santa Ana	1.346
Viviendas Algeciras	1.337
Otras viviendas	10.780
Solares	5.760
Saldo final	36.659

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 2000, ascendieron a 536 millones de pesetas.

De las adiciones del epígrafe Solares y Promociones en curso, 19.820 millones de pesetas corresponden a adquisiciones de solares en Málaga, Palma de Mallorca, La Coruña y Madrid.

13. Clientes

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" a 31 de diciembre de 2000 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

	(En miles de pta.)
	Importe
Viviendas Retiro II	3.041.811
Viviendas Boadilla	27.409
Viviendas Pozuelo	94.059
Viviendas Santa Ana	1.784.019
Santa Rita	2.978.001
Sotogrande	232.000
Barajas	154
Torre Alameda	1.654
Picoas	100.879
Pegesa	866.000
Efectos a cobrar promociones	3.869.168
Clientes de dudoso cobro	469.649
Viviendas, oficinas, desinversión alquiler y otros	5.750.158
TOTAL	19.214.961

14. Fondos propios

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 2000 es la siguiente:

(En miles de pta.)

	N.º acciones	%	Importe
Saldo a 31/12/99	77.704		222.372
Venta	(25.103)		(52.090)
Adquisición	8.133		8.880
Saldo a 31/12/2000	60.734	0,10%	179.162

Otras reservas

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

Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebró el día 1 de diciembre de 2000 aprobó el pago de un dividendo a cuenta de 0,27 euros por acción para las acciones antiguas y 0,18 euros por acción para las acciones nuevas emitidas en octubre de 2000 (por importe total de 2.560 millones de pesetas), para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, en el que se ponía de manifies-

to la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de "Tesorería", con un importe al 31 de octubre de 2000 de 2.415 millones de pesetas y una provisión de ingresos por rentas de 2.000 millones para los dos últimos meses del ejercicio 2000.

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:

(En miles de pta.)

Sociedad	Importe
INTEGRACIÓN GLOBAL	
CCM, S.A.	(640.816)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	8.965
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	108.877
Euesa, S.A.	35.137
Inmobiliaria Pozas, S.L.	(22.455)
iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	13.236
Metropark Aparcamientos, S.A.	65.089
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	3.743.790
Metroparque, S.A.	484.120
Metroprice, S.A.	2.025.020
Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A.	11.077
Metrovacesa Residencial, S.A.	232.933
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	507.905
Durbask, S.A.	(2.663)
East Building, S.L.	1.953
La Maquinista Vila Global, S.A.	(34.936)
Federico Moyua I, S.L.	(19.665)
Edificio Valenzuela, S.A.	12.237
Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	566
Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.	2.514
Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	26
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	105
INTEGRACIÓN PROPORCIONAL	
Fontir I, S.L.	77.200
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	3.156
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	(637)
Metrofisa, S.A.	48.599
Promotora Cantabro Leonesa, S.A.	(8.539)
Pegesa, S.A.	162.982
Promotora Metrovacesa, S.L.	34.992
TOTAL	6.850.768

Reservas en sociedades puestas en equivalencia

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

Sociedad	(En miles de pta.)	
	Importe	
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	38.304	
BBV San Ignacio, S.A.	21.661	
BBV Urdanibia, S.A.	21.630	
Valdevivan, S.A.	236.083	
Espacios del Norte, S.A.	(8.761)	
Residencial O'Donell, S.A.	22.312	
Tricéfalo, S.A.	(334)	
El Encinar Metropolitano, S.A.	(42.653)	
Avenida de Europa 10, S.L.	(2.545)	
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(3.444)	
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(7)	
TOTAL	282.244	

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:

Sociedad	(En miles de pta.)	
	Importe	
Inmobiliária Duque D'Ávila, S.A.	120.550	
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(713)	
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	11.223	
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	(37.835)	
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	260.632	
TOTAL	353.859	

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 2000, ha sido el siguiente:

Sociedad	(En miles de pta.)	
	Socios externos	Resultados atribuidos a la minoría
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	2.224	77
Metropark Aparcamientos, S.A.	508.520	57.324
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	1.358.716	39.716
La Maquinista Vila Global, S.A.	1.951.977	(140.121)
Durbask, S.A.	47.832	(899)
Metrovacesa Residencial, S.A.	445.241	103.588
TOTAL	4.314.510	59.685

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

	(En miles de pta.)
	Importe
Saldo inicial	3.512.178
Participación en el resultado (Nota 20)	59.685
Ampliación de capital	742.647
Saldo final	4.314.510

16. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento habido durante el ejercicio 2000 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

	(En miles de pta.)
	Importe
Saldo inicial	5.022.897
Dotaciones y aplicaciones	3.344.250
Traspasos y bajas	(1.002.229)
Saldo final	7.364.918

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 2000, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito, con el siguiente detalle:

	(En miles de pta.)	
	Largo plazo	Corto plazo
Líneas de crédito e hipotecarios	80.914.097	21.821.721
Intereses	-	777.419
TOTAL	80.914.097	22.599.140

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

(En miles de pta.)		
Vencimiento	Límite	Dispuesto
26/06/19	2.000.000	1.978.344
25/11/13	16.200.000	11.041.471
04/08/13	169.968	169.968
16/12/12	145.440	145.440
31/07/12	103.930	103.930
31/07/12	96.360	96.360
31/07/12	2.054.500	2.054.500
08/06/12	1.147.331	975.214
05/04/11	4.500.000	3.173.347
31/12/10	147.921	147.921
31/07/10	4.247	4.247
31/07/10	454.309	454.309
31/07/10	176.666	176.666
31/07/10	257.750	257.750
11/03/10	1.025.903	952.578
31/07/08	281.596	281.596
31/07/08	148.790	148.790
30/10/06	72.690	72.690
11/12/03	2.000.000	1.920.301
21/11/03	12.200.000	12.195.141
21/11/03	2.000.000	1.994.849
17/10/03	1.234.000	1.195.660
04/08/03	3.000.000	2.742.113
04/08/03	4.000.000	3.791.282
26/07/03	5.000.000	3.976.542
17/07/03	1.000.000	990.886
31/03/03	1.000.000	437.356
28/02/03	2.000.000	1.987.462
19/12/02	2.000.000	(504.537)
16/12/02	2.500.000	1.873.285
16/12/02	2.000.000	(307.974)
16/12/02	2.000.000	1.665.353
16/12/02	900.000	896.591
01/12/02	2.000.000	1.968.570
30/11/02	18.750	18.750
25/11/02	1.000.000	982.602
22/10/02	2.000.000	1.733.321
30/09/02	1.500.000	1.373.534
03/09/02	6.015.000	6.015.000
24/08/02	1.000.000	61.401
30/07/02	2.000.000	(1.219.303)
30/07/02	1.500.000	(395.275)
30/07/02	2.500.000	1.141.200
22/07/02	2.000.000	1.614.733
10/07/02	2.289.435	2.220.361
02/07/02	1.000.000	433.097
02/07/02	1.000.000	957.445
21/04/02	1.600.000	1.334.894
15/04/02	3.000.000	2.996.558
03/04/02	1.950.000	1.707.362
31/03/02	0	(46.735)
23/02/02	1.000.000	927.148
	105.194.586	80.914.097

(En miles de pta.)		
Vencimiento	Límite	Dispuesto
29/12/01	50.000	(5.355)
18/12/01	900.000	535.171
18/12/01	850.000	455.825
16/12/01	400.000	327.093
16/12/01	700.000	430.700
16/12/01	400.000	182.232
16/12/01	800.000	494.735
16/12/01	300.000	280.892
16/12/01	1.600.000	1.100.777
16/12/01	700.000	683.894
16/12/01	300.000	202.551
16/12/01	700.000	748.837
16/12/01	400.000	438.096
16/12/01	2.750.000	2.660.393
16/12/01	1.000.000	500.929
16/12/01	1.000.000	697.329
16/12/01	500.000	849
16/12/01	700.000	515.879
16/12/01	600.000	592.933
16/12/01	875.000	492.068
16/12/01	500.000	463.010
16/12/01	3.950.000	1.865.837
16/12/01	18.750	18.750
16/12/01	5.849	5.849
16/12/01	74.648	74.648
16/12/01	44.141	44.141
16/12/01	50.378	50.378
16/12/01	60.855	60.855
16/12/01	539.435	539.435
16/12/01	59.424	59.424
16/12/01	2.256.960	965.488
16/12/01	25.664	25.664
16/12/01	16.446	16.446
16/12/01	89.668	89.668
16/12/01	158.570	158.570
16/12/01	24.825	24.825
16/12/01	76.583	76.583
16/12/01	51.666	51.666
16/12/01	12.683	12.683
16/12/01	15.773	15.773
16/12/01	27.684	27.684
15/12/01	800.000	18.172
10/12/01	400.000	301.261
10/12/01	4.700.000	2.737.319
20/11/01	2.500.000	600.000
30/10/01	3.000.000	(230.162)
20/10/01	750.000	701.869
25/09/01	1.000.000	(156.699)
31/08/01	1.000.000	970.943
27/07/01	2.500.000	636.562
15/06/01	500.000	168.152
13/06/01	850.000	91.096
	41.585.002	21.821.721

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 47.251 millones de pesetas sobre un límite conjunto de 70.352 millones 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 los ejercicios 1998 y 2000 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	(En miles de pta.)				
		2000	2001	2002	2003	2004
Interest Rate Swap	5,21%	4.200.000	3.600.000	-	-	-
Interest Rate Swap	5,24%	11.000.000	10.500.000	-	-	-
Interest Rate Swap	5,25%	4.000.000	4.000.000	-	-	-
Interest Rate Swap	5,28%	4.400.000	4.200.000	-	-	-
I R S Collar	6,75%-4,91%	-	10.692.000	10.308.000	9.923.000	9.506.000
TOTALES		23.600.000	32.992.000	10.308.000	9.923.000	9.506.000

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2000 asciende a 237 millones 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 2000, se desglosa como sigue:

	(En miles de pta.)	
	Largo plazo	Corto plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado y solares	(73.095)	(5.250.000)
Fianzas recibidas	(2.557.941)	(25.565)
Dividendo a pagar	-	(2.625.757)
Otras deudas	(54.925)	(1.846.143)
Remuneraciones pendientes de pago	-	(211.025)
TOTAL	(2.685.961)	(9.958.490)

18. Administraciones públicas y situación fiscal

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2000 es la siguiente:

	(En miles de pta.)	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda pública deudor por diversos conceptos	7.531.842	-
Impuesto sobre beneficios anticipado	1.163.138	-
Hacienda pública deudor por IVA	829.417	-
Hacienda pública acreedor por conceptos fiscales	-	(1.155.770)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	(71.533)
Impuesto sobre beneficios diferido	-	(116.779)
TOTAL	9.524.397	(1.344.082)

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 2000, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección por las Autoridades Fisca-

les los últimos cuatro ejercicios al igual que sus sociedades dependientes, multigrupo y asociadas.

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

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

	(En miles de pta.)		
	Aumento	Disminución	Total
Resultado contable (antes de impuestos)			16.037.401
Diferencias permanentes			
De las sociedades individuales	0	(1.602.737)	(1.602.737)
De los ajustes por consolidación	4.996.954		4.996.954
Diferencias temporales (con origen en el ejercicio)	3.758.485	(8.262.314)	(4.503.829)
Base imponible (resultado fiscal)			14.927.789

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 1.109.443 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, 890.621 y 7.055.599 miles de pesetas, respectivamente para 1996, 1997, 1998, 1999

y 2000. Por este motivo se han generado compromisos de reinversión por importes de 3.319.955, 3.672.565, 3.302.534 y 15.467.159 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 4.621.200 miles de pesetas, se encuentra recogido en el epígrafe "Impuesto diferido" del Balance de Situación adjunto.

Durante el período 1997-2000 se han materializado en inmuebles en explotación compromisos de reinversión por importe de 9.606.184 miles de pesetas.

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	(En miles de pta.)
1997	4.996
1998	59.953
1999	107.065
2000	106.027
TOTAL	278.041

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 1.439 miles de pesetas de ajuste positivo y 34.278 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 1.977.558 miles de pesetas.

19. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2000, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos:

	(En miles de pta.)
	Importe
Aplazamiento en el pago del impuesto sobre sociedades, contribuciones y tasas por impugnaciones pendientes	2.136.822
Obligaciones por las ventas y compras de terrenos, urbanización de obras y otros	713.666
Por garantías a empresas del Grupo	61.158.653
TOTAL	64.009.141

20. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2000 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:

	(En miles de pta.)
	Importe
Alquileres	16.570.888
Ventas de inmuebles:	31.308.140
Locales comerciales	4.399.059
Edificios de viviendas	23.340.000
Solares y terrenos	2.386.200
Naves industriales y aparcamientos	1.182.881
Ingresos por servicios	3.010.200
TOTAL	50.889.228

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 2000, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 15.569 millones de pesetas, cuyo margen por importe de 8.583 millones de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios Proce-

denes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

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

(En miles de pta.)	
	Importe
Albacete	8.984
Argentina	171.805
Barcelona	11.456.253
Cáceres	3.440.292
Cádiz	3.242
Galicia	155.000
Granada	7.000
Guadalajara	1.272.785
Jaén	3.211.102
Las Palmas	2.924.043
Madrid	27.320.247
Murcia	75.850
Oviedo	486.752
Palencia	1.288.775
Portugal	740.019
San Sebastián	223.229
Sevilla	74.055
Tenerife	13.781
Valencia	8.381.542
Valladolid	4.047.939
Vizcaya	1.155.542
TOTAL	66.458.237

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

(En miles de pta.)			
Sociedad	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
INTEGRACIÓN GLOBAL			
Metrovacesa, S.A.	2.437.092	-	2.437.092
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(127.157)	-	(127.157)
Metrovacesa Rentas, S.A.	92.374	-	92.374
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	6.170	77	6.247
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	4.443	-	4.443
Durbask, S.A.	(2.693)	(899)	(3.593)
East Building, S.L.	280.739	-	280.739
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	37.836	-	37.836
Inmobiliaria Pozas, S.L.	480	-	480
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(2.415)	39.716	37.301
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(7.717)	-	(7.717)
La Maquinista Vila Global, S.A.	(166.770)	(140.121)	(306.891)
Metropark Aparcamientos, S.A.	72.839	57.324	130.163
Metroparque, S.A.	235.590	-	235.590
Metroprice, S.A.	5.300.080	-	5.300.080
Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A.	5.575	-	5.575
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	1.970.645	-	1.970.645
Metrovacesa Residencial, S.A.	310.768	103.588	414.357
Federico Moyúa I, S.L.	37.563	-	37.563
Edificio Valenzuela, S.A.	61.486	-	61.486
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	46.059	-	46.059
Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	(69.785)	-	(69.785)
Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.	214.909	-	214.909
Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	138.423	-	138.423
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	135.499	-	135.499

(En miles de pta.)			
Sociedad	Sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
INTEGRACIÓN PROPORCIONAL			
Fonfir I, S.L.	(20.519)	—	(20.519)
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(422.138)	—	(422.138)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(1.125)	—	(1.125)
Metrofisa, S.A.	(48.600)	—	(48.600)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	96.814	—	96.814
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	5.083	—	5.083
Promotora Metrovacesa, S.A.	14.983	—	14.983
PUESTA EN EQUIVALENCIA			
BBV San Ignacio, S.A.	314	—	314
BBV Urdanibia, S.A.	29.885	—	29.885
El Encinar Metropolitano, S.A.	398.636	—	398.636
Espacios del Norte, S.A.	(1.287)	—	(1.287)
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	(25.352)	—	(25.352)
Residencial O'Donnell, S.A.	22.220	—	22.220
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(1.353)	—	(1.353)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	0	—	0
Tricéfalo, S.A.	(1.287)	—	(1.287)
Valdevivar, S.A.	(3.651)	—	(3.651)
Avenida de Europa 10, S.L.	0	—	0
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(4.095)	—	(4.095)
TOTAL	11.052.768	59.685	11.112.453

21. Personal

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo

del ejercicio 2000 ha sido de 275 personas, de las que 123 son empleados por la Sociedad Dominante y 152 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría	N.º medio de empleados
Dirección general	6
Dirección	21
Jefes y técnicos	87
Administrativos y comerciales	116
Oficios varios y subalternos	45
TOTAL	275

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 2000 se detalla a continuación:

(En miles de pta.)	
	Importe
Sueldos, salarios y asimilados	1.911.989
Seguridad Social	309.168
TOTAL	2.221.157

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 201 millones 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. Cuadro de financiación

Aplicaciones	Miles de pta.	
	2000	1999
Gastos de establecimiento	1.972.955	115.724
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	337.267	114.119
Inmovilizaciones materiales	34.659.739	24.830.380
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones puestas en equivalencia	458.873	597.710
Otras inversiones financieras	521.687	516.197
Acciones propias	--	271.501
Dividendos y prima de Junta	4.953.396	3.654.609
Adiciones por fusión		
Gastos de establecimiento	9.318	--
Inmovilizaciones inmateriales	--	--
Inmovilizaciones materiales	17.524.358	--
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.111	--
Gastos a distribuir en varios ejercicios	53.887	41.894
Provisión para riesgos	1.002.229	1.038.585
Otros	1.773	42.731
TOTAL APLICACIONES	61.497.593	31.223.450
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	4.007.470	5.086.585
TOTAL	65.505.063	36.310.035

	Miles de pta.	
	2000	1999
Resultado contable	11.052.768	7.669.037
Dotación a las amortizaciones	5.155.309	2.810.495
Variación provisión riesgos y gastos	3.344.250	1.295.098
Amortización gastos a distribuir	184.772	
Provisión inmovilizado	80.840	
Dividendos distribuidos por sociedades puestas en equivalencia	2.484.030	
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	(416.237)	
Provisión de cartera	(12.876)	
Resultados extraordinarios	(8.623.000)	
Resultado socios externos	59.685	
	13.309.541	11.774.630

Orígenes	Miles de pta.	
	2000	1999
Recursos procedentes de las operaciones	13.309.541	11.774.630
Ampliación de capital	10.510.349	-
Venta de acciones propias	43.210	-
Retiros y enajenaciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	1.192	-
Inmovilizaciones materiales	18.910.023	1.648.426
Inmovilizaciones financieras	-	-
Participaciones puestas en equivalencia	719.437	1.479.123
Otras inversiones financieras	68.917	501.515
Deudas a largo plazo	21.199.747	20.111.330
Socios externos	742.647	727.869
Otros	-	67.142
TOTAL ORÍGENES	65.505.063	36.310.035
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-
TOTAL	65.505.063	36.310.035

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de pta.			
	2000		1999	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	16.189.516	-	11.555.984	-
Deudores	8.257.868	-	5.905.938	-
Acreedores	-	20.695.341	-	12.055.752
Inversiones financieras temporales	499.048	-	56.553	-
Tesorería	-	210.267	-	379.818
Ajustes por periodificación	-	33.354	3.680	-
TOTAL	24.946.432	20.938.962	17.522.155	12.435.570
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	4.007.470	-	-	5.086.585

VALORACIÓN



CERTIFICADO DE VALORACION

ASESORES INTERNACIONALES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

CB  Richard Ellis

CB Richard Ellis, S.A.
Pza de Pablo Ruiz Picasso s/n
Edificio Torre Picasso
28020 Madrid
T 91 598 19 00
F 91 556 96 90
www.cbrichardellis.com

FECHA	8 de Marzo de 2001
DESTINATARIO	Consejo de Administración METROVACESA, S.A. Plaza Carlos Trías Bertrán, 7 - 6º Planta 28020 Madrid
PROPIEDADES	Patrimonio Inmobiliario de Metrovacesa y de sus Sociedades Participadas según posterior listado detallado.
INSTRUCCIONES	Inspeccionar, según un programa que englobe el 100% de las propiedades cada tres años, y asesorar sobre nuestra opinión de Valor en el Mercado Libre a fecha de valoración de las propiedades mencionadas, de acuerdo con sus instrucciones de fecha 15 de Octubre de 2000.
FECHA DE VALORACION	31 de Diciembre de 2000
POSICION DEL VALORADOR	Externo.
EFFECTOS DE LA VALORACION	Efectos Internos de la Compañía y publicación en la Memoria Anual.
VALOR EN EL MERCADO LIBRE	487.737.000.000 ptas. (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESETAS); 2.931.358.000 Euros (DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL EUROS), excluido IVA, que se desglosa de la siguiente forma:

	PESETAS Miles	EUROS Miles
Patrimonio en Renta	328.593.000	1.974.884
Obras en Curso para Renta	50.831.000	305.500
Promoción de Viviendas	108.313.000	650.974
VALOR TOTAL:	487.737.000	2.931.358

Registro Mercantil Madrid, Tomo 3, 411, General 2.2.690, Sec. 3.º Libro Sociedades, Folio 80, Hoja nº 25.360, Inscripción 1.ª NIF A-28339471 Sociedad Unipersonal

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una Cartera de propiedades. No se han tenido en cuenta, por lo tanto, deducciones o valores adicionales que pudieran negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la Cartera se comercializase simultáneamente, bien en lotes, bien como una sola unidad.

Nuestra opinión de valor se fundamenta según nuestro Ambito de Trabajo y Estimaciones de Valoración detalladas con posterioridad.

**CONFORMIDAD CON
ESTANDARES DE VALORACION**

La valoración ha sido realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña.

Los detalles de cada propiedad sobre los cuales se ha basado cada una de las valoraciones, quedan especificados en nuestro Informe.

CONSIDERACIONES

A pesar de que el presente Certificado debe ser leído en conjunción con nuestro Informe, quedando sujeto a las condiciones y suposiciones en él expresadas, queremos reseñar que se han tenido en cuenta varias estimaciones en los capítulos referidos a tenencia, situación arrendaticia, situación urbanística y estado de conservación, las cuales se adjuntan posteriormente.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

VERIFICACION

Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación de la información contenida dentro de nuestro Informe así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.

VALORADOR

Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con el Manual de Valoración y Tasación de la RICS.

FIABILIDAD

El presente Certificado debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

PUBLICACION

Sin una aprobación previa por nuestra parte sobre la forma y el contexto, no pueden ser incluidos en publicaciones, circulares u otro tipo de documentos, ni el Informe de valoración, completo o parcial, ni referencias al mismo.

Atentamente,

CB Richard Ellis

CB  Richard Ellis

CB Richard Ellis – Departamento de Valoraciones y Consultoría

T: 91 598 19 00

F: 91 556 96 90

E: mclifford@cbrichardellis.com

W: www.cbrichardellis.com

Referencia: MWC/kb/V-1369

AMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACION

FUENTES DE INFORMACION

Para la preparación de esta valoración hemos confiado en la información que nos ha sido facilitada por METROVACESA o su Departamento de Administración. En el caso de que dicha información sea probada incorrecta, o que nos sea facilitada información adicional con posterioridad, la exactitud y fiabilidad de la valoración podrían verse afectadas y en tales circunstancias, nos reservamos el derecho de enmendar nuestro informe y valoración consecuentemente.

PROPIEDADES

Tras inspeccionar, siguiendo el programa antes mencionado, parte de las propiedades que conforman la Cartera inmobiliaria de Metrovacesa y sus Sociedades Participadas, incluimos en nuestro Informe un resumen de los detalles específicos de cada una en base a los cuales hemos fundamentado nuestra valoración.

FECHA DE INSPECCION

Las propiedades se han inspeccionado entre los meses de Noviembre de 2000 y Enero de 2001.

SUPERFICIES

No se han medido las superficies de las propiedades, por lo que se ha confiado en las cifras facilitadas.

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

No hemos llevado a cabo, ni tenemos conocimiento del contenido de ninguna auditoría / investigación medioambiental o estudio geológico que pueda haber sido llevado a cabo sobre la propiedad y pueda mostrar indicios de contaminación en las propiedades. Igualmente, no hemos llevado a cabo investigaciones sobre los usos pasados o presentes de las propiedades ni sobre los terrenos o inmuebles cercanos que permitan establecer si existe riesgo de contaminación, habiendo asumido, por lo tanto, que no existe.

ESTADO DE CONSERVACION

No hemos llevado a cabo investigaciones estructurales, comprobaciones físicas, investigaciones independientes del terreno, inspecciones de las carpinterías o estructuras de madera, inspecciones de las partes ocultas o inaccesibles de la estructura, ni estudios que permitan determinar el uso actual o pasado de materiales deteriorados o peligrosos en alguna zona de las propiedades. Por lo tanto, no podemos asegurar que las propiedades estén libres de defectos.

URBANISMO

No se han llevado a cabo investigaciones sobre la situación urbanística de las propiedades, habiéndonos basado en la información que al respecto nos ha sido facilitada por Metrovacesa.

TITULOS, TENENCIA Y ALQUILERES

Los detalles sobre Títulos de Propiedad así como de los alquileres de que son objeto los inmuebles se detallan según se nos han facilitado, no habiendo examinado, tal y como se acordó previamente, Escrituras, Contratos de Arrendamiento u otros documentos relacionados con el tema. La información que aparezca en el Informe referente a cualquiera de los documentos mencionados representa nuestra interpretación de los mismos. Queremos hacer constar, sin embargo, que la interpretación de dichos documentos es responsabilidad de sus representantes legales.

No hemos llevado a cabo investigaciones crediticias sobre la posición financiera de ningún inquilino. Hemos reflejado, sin embargo, nuestro entendimiento de la posible interpretación de potenciales compradores sobre la citada situación financiera de los inquilinos.

OBRAS EN CURSO

Los valores relativos a los inmuebles considerados como Obras en Curso, representan el valor de los inmuebles en su estado actual, es decir, al valor de los mismos una vez terminados se le han deducido los costes pendientes de incurrir, habiendo considerado, igualmente, el plazo para la finalización de las obras, así como los posibles precontratos de alquiler existentes.

INVERSION INDIRECTA

Para las propiedades incluidas en este apartado hemos valorado el 100% de las propiedades y luego, en aquellos casos es que su porcentaje de participación es igual o inferior al 50%, hemos calculado proporcionalmente el valor de dicho porcentaje; mientras que cuando éste se sitúa por encima del 50%, se ha considerado el 100% del valor.

CONDICIONES ESTANDAR DE VALORACION

VALORES

Cada propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor en el Mercado Libre", que se define como:
"el mejor precio que razonablemente se podría obtener por la venta de un inmueble de haber sido realizada sin condiciones y al contado a la fecha de valoración, suponiendo:

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

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

VALORES DE RENTA

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Valor de Renta en el Mercado Libre.

PROPIEDADES

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales de los inmuebles valorados. Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales de los inmuebles y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración. Las cifras referidas a superficies y antigüedad de los inmuebles señaladas en el Informe, son aproximadas.

CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

En la realización de nuestro trabajo, hemos recibido instrucciones para asumir que las propiedades no están contaminadas y que ningún uso contaminante o potencialmente contaminante ha sido alguna vez desarrollado sobre las mismas. En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- las propiedades no están contaminadas ni se encuentran afectas a ninguna ley medioambiental actual o en vías de ser aceptada;
- cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes; y
- maquinarias de suministro de alto voltaje pueden existir en o cerca de las propiedades. La percepción pública de dicha maquinaria puede afectar a la comercialización y al valor futuro de las propiedades. Nuestra valoración refleja nuestro entendimiento actual del mercado y no se han llevado a cabo penalizaciones que reflejen la presencia de la maquinaria mencionada.

ESTADO DE CONSERVACION

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;
- las propiedades están libres de podredumbre, plagas y defectos o vicios estructurales; y
- no se han empleado en la construcción de las propiedades, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas.

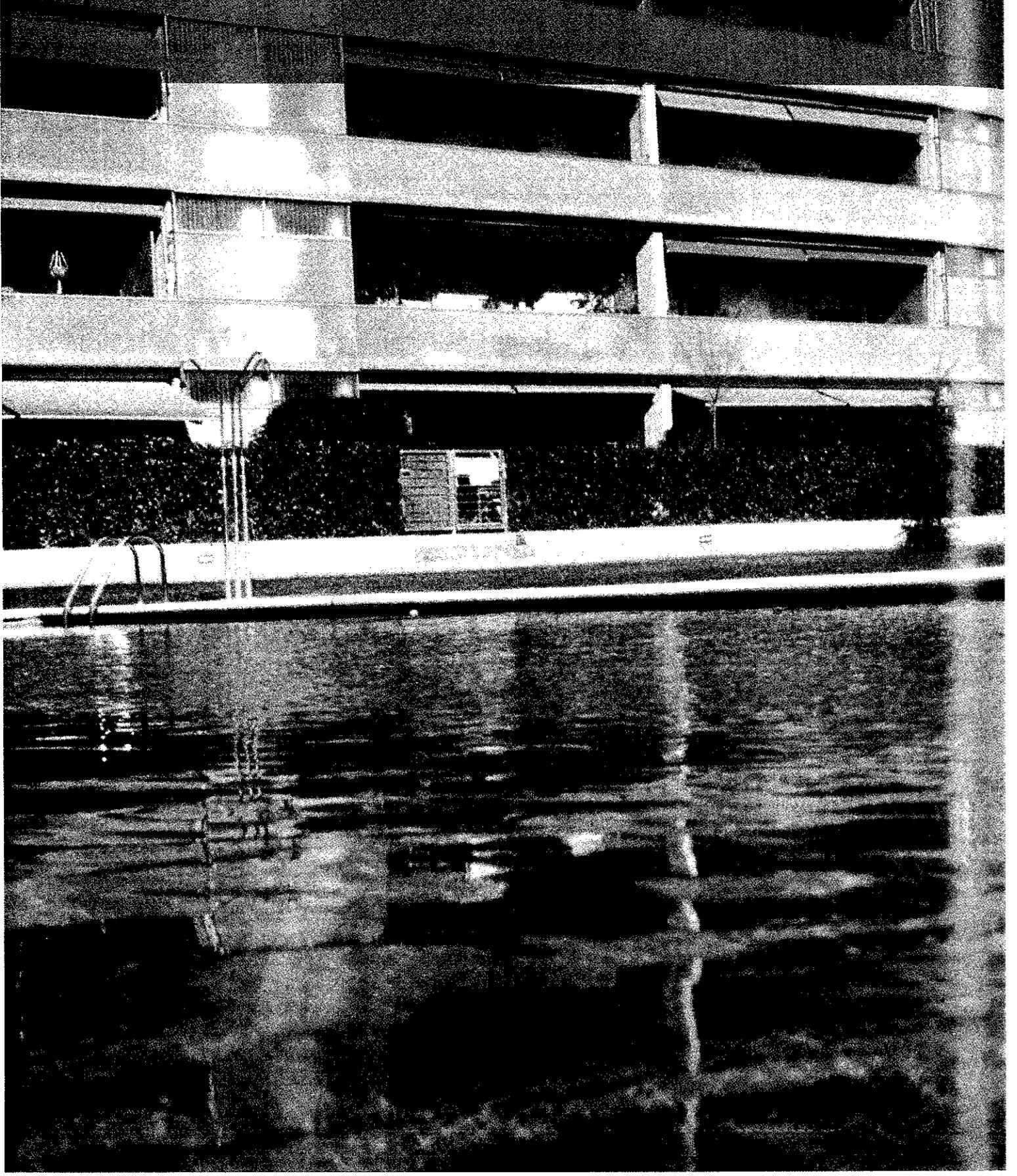
De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de las propiedades, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no eximen que las zonas de los inmuebles que no hayan sido inspeccionadas estén libres de defectos.

TITULOS, TENENCIA, ALQUILERES Y URBANISMO

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;
- todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación;
- las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas;
- todos los inmuebles cumplen los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;
- en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;
- los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos y responderán a los seguros y otros pagos que afecten a su negocio.
- Igualmente, serán responsables de todas las reformas, bien directamente bien a través de los gastos de comunidad;
- no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;
- cuando fuese necesario el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario y
- la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

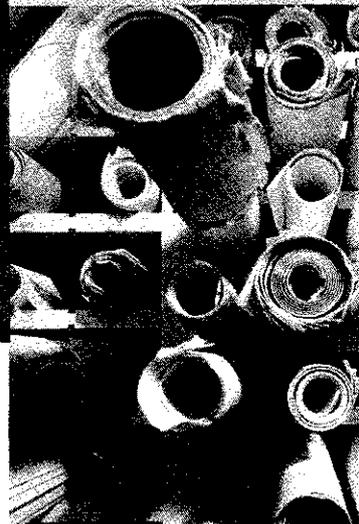
D E L E G A





III

C I O N E S

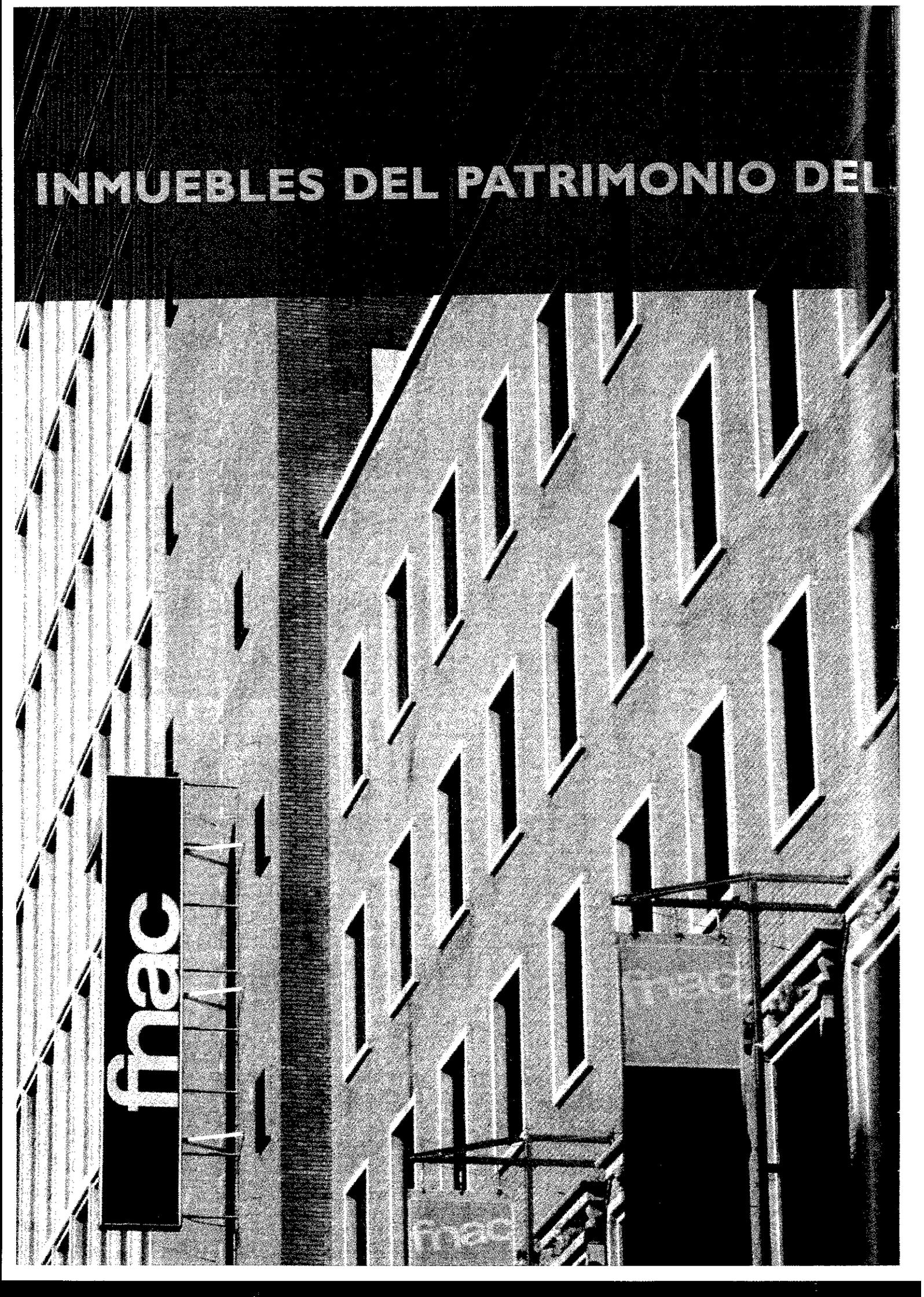


Delegaciones

Sede Social	Plaza Carlos Trias Bertrán, 7	Madrid	91 597 04 78
Delegaciones	Dirección	Localidad	Teléfono
Andalucía	Plaza Nueva, 13	Sevilla	95 422 80 74
Castilla-León	Atrio de Santiago, 1	Valladolid	98 335 46 49
Cataluña	Avda. Diagonal, 482	Barcelona	93 217 61 62
Centro	Plaza Carlos Trias Bertrán, 7	Madrid	91 597 04 78
Galicia	Pza. Compostela, 19	Vigo	98 622 77 94
Levante	Gran Vía Marqués de Turia, 49	Valencia	96 352 57 50
Norte	Gran Vía, 38	Bilbao	94 435 66 20
Portugal	Avda. 5 Outubro, 73; Edif. Goya	Lisboa	351 21 351 33 00
Argentina	Alicia Moreau, 846	Buenos Aires	54 11 43 34 96 08

www.metrovacesa.es

INMUEBLES DEL PATRIMONIO DEL

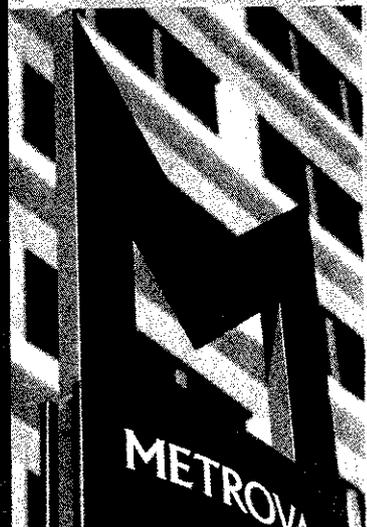


fnac

M

113

UPO METROVACESA



omercial FNAC (Madrid).

Superficie alquilable: detalle por inmuebles

	En m ²
Hoteles	
Husa Princesa (Madrid)	29.132
Crowne Plaza (Madrid)	21.511
Moncloa Garden (Madrid)	8.135
Mercator (Madrid)	5.458
Holiday Inn Express Valencia (Valencia)	3.291
Holiday Inn Express Tres Cantos (Madrid)	2.893
Parques empresariales	
Euronova 3 - Tres Cantos (Madrid)	36.055
Jose María Churruga (Madrid)	21.290
El Plantío (Madrid)	12.117
Centros comerciales	
La Maquinista (Barcelona)	59.150
El Saler (Valencia)	23.071
Artea (Vizcaya)	17.391
La Moraleja (Madrid)	14.862
Fnac (Madrid)	11.648
Saldanha (Lisboa)	7.438
Metrocentro (Madrid)	2.386
Leganés (Madrid)	1.874
Edificios singulares	
Torre de Madrid (Madrid)	41.921
Edificio España (Madrid)	38.633
Edificios de oficinas	
Edificio Sollube (Madrid)	34.946
Triángulo Princesa (Madrid)	23.917
Pza. Carlos Trías Bertrán, 4 (Madrid)	22.364
Edificio Cadagua (Madrid)	21.614
Ulises (Madrid)	19.485
Santiago de Compostela (Madrid)	15.190
Alfonso XI (Madrid)	11.449
Plaza del Liceo (Madrid)	8.961
Retama, 7 (Madrid)	8.861
Edificio Serantes (Madrid)	8.513
Océano (Barcelona)	7.748
Balmes (Barcelona)	6.936
Elcano (Bilbao)	6.657

En m²**Edificios de oficinas (Cont.)**

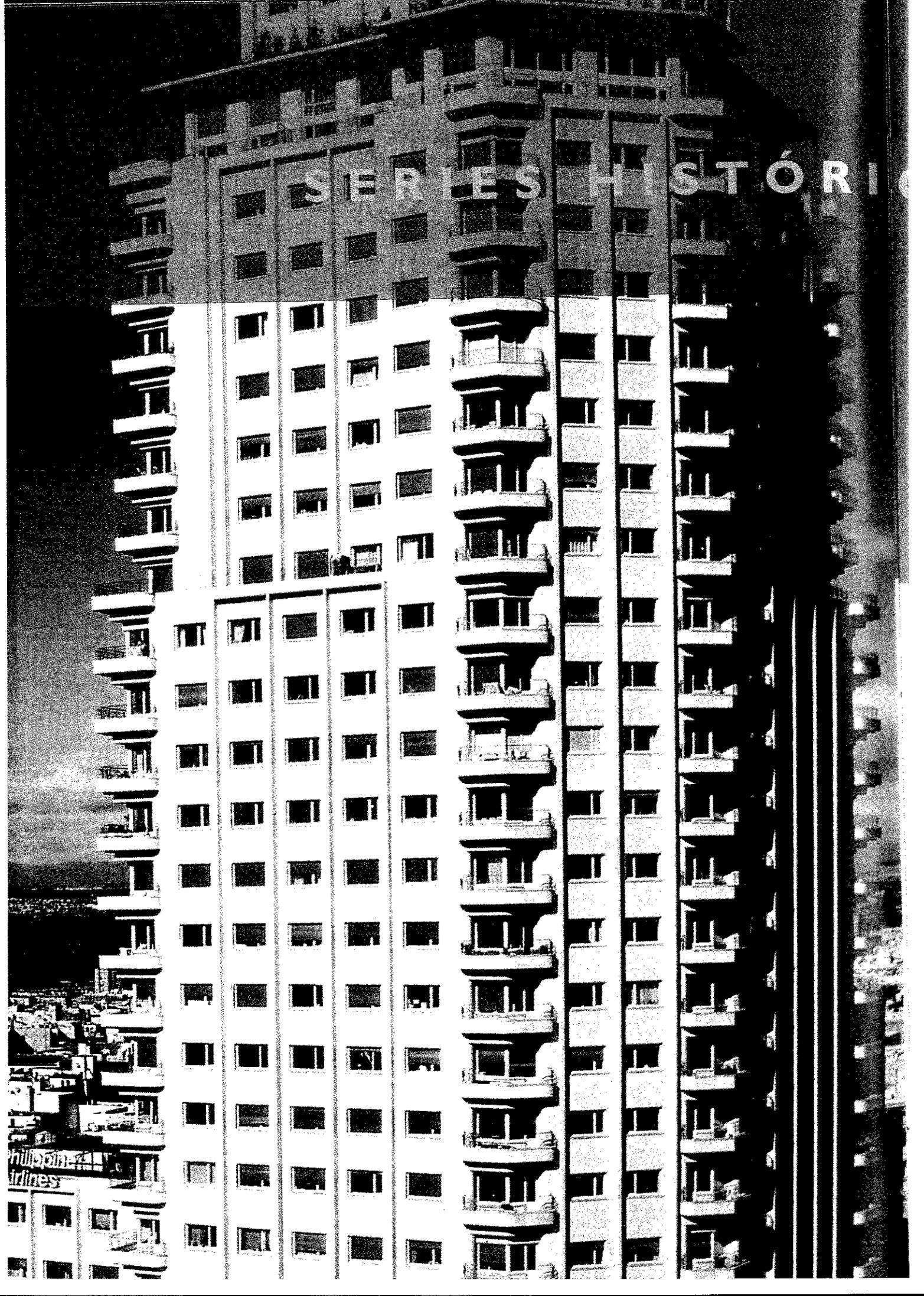
Osona, 2 (Barcelona)	6.356
Helios (Sevilla)	5.936
Claudio Coello, 31 (Madrid)	5.876
Avda. de Aragón (Madrid)	5.123
Edificio Manuel Tovar (Madrid)	4.997
Recoletos, 22 (Madrid)	4.637
Santa Catalina, 6 (Madrid)	3.511
Rioja (Sevilla)	3.110
Capitán Haya, 1 (Madrid)	3.091
Indotorre (Sevilla)	3.049
Hermosilla (Madrid)	2.937
Aragón, 271 (Barcelona)	2.846
Torre Catalinas (Buenos Aires)	2.755
Alameda Recalde (Bilbao)	2.735
Doctor Zamenhoff (Madrid)	2.631
Gran Vía, 3 (Madrid)	2.571
Fuencarral, 6 (Madrid)	2.099
Fernando El Santo (Madrid)	1.456
Ventura de la Vega (Madrid)	1.403
Santa Catalina, 4 (Madrid)	1.363

Edificios de viviendas

Benta Berri (San Sebastián)	26.873
Basilica (Madrid)	16.718
Los Almendros de Alcorcón (Madrid)	14.640
Valdebernardo (Madrid)	13.469
Los Almendros de Pavones (Madrid)	12.754
General Ibáñez Ibero (Madrid)	9.918
San Francisco de Sales (Madrid)	8.490
Campoamor (Granada)	2.688

Edificios de usos mixtos

Orense, 8 (Madrid)	12.031
Salcillo, 9 (Murcia)	7.024
Edificio Gobelás (Madrid)	3.017
Otros inmuebles	15.534
Naves industriales	36.087
Aparcamientos	38.410
TOTAL	840.982



SERIES HISTÓRICO

Phillips
airlines

CAS DEL GRUPO



Extracto del balance de situación

Millones de pta.	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Total inmovilizado	46.295	58.337	63.127	69.130	79.685	83.634	96.453	118.258	138.284	175.227
Total circulante	11.578	8.278	22.576	24.192	23.172	28.699	38.620	51.477	68.620	93.322
Activo/Pasivo	57.873	66.615	85.703	93.322	102.857	112.333	135.073	169.735	206.904	268.549
Fondos propios	42.296	53.199	67.097	69.091	71.146	73.135	75.366	78.317	82.399	99.007
Acreeedores a LP	10.020	7.350	7.496	7.351	16.823	23.994	36.222	54.593	75.625	99.967
Acreeedores a CP	5.557	6.066	11.110	16.880	14.888	15.204	23.485	36.824	48.880	69.575



Edificio Alameda Recalde (Bilbao).

Extracto de la cuenta de resultados

Millones de pta.	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Alquileres	4.989	5.684	5.883	5.925	6.692	7.737	8.538	10.431	12.652	16.571
Margen de ventas	2.110	1.004	2.486	3.913	3.457	3.941	4.091	4.131	4.500	12.985
Otros ingresos	2.383	3.604	1.714	1.402	1.374	1.135	1.227	2.303	3.305	4.332
TOTAL INGRESOS	9.482	10.292	10.083	11.240	11.523	12.813	13.856	16.865	20.457	33.888
TOTAL GASTOS	2.743	2.987	4.409	4.522	4.448	4.596	4.645	5.299	6.779	12.696
Amortizaciones	904	1.277	1.391	2.219	1.663	1.998	2.134	2.544	2.710	5.155
Benef. antes imp.	5.833	6.028	4.283	4.499	5.412	6.219	7.077	9.022	10.968	16.038
impuestos	1.378	1.654	483	309	790	1.501	2.038	2.661	3.172	4.925
Minoritarios			2	29	-8	-5	-39	-352	-127	-60
Beneficio neto	4.457	4.374	3.802	4.219	4.614	4.713	5.000	6.008	7.669	11.053

Dividendos y prima a Junta

Millones de pta.	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
TOTAL	1.697	1.923	2.070	2.382	2.517	2.674	2.855	3.320	4.215	6.077

Superficie alquilable

Millones de pta.	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Oficinas	147.540	194.525	190.093	201.628	204.600	190.576	195.716	193.415	212.230	295.046
Aparcamientos	84.509	75.912	100.327	100.814	106.413	107.983	114.050	111.032	131.042	139.151
Centros comerciales				31.836	61.007	63.887	73.903	105.643	113.302	137.770
Viviendas	113.923	99.635	110.887	74.284	66.603	77.892	64.866	78.457	81.452	99.154
Hoteles	67.700	56.934	68.645	58.366	61.768	63.433	63.433	63.433	63.433	70.420
Locales comerciales	53.226	47.445	58.083	58.366	51.989	41.317	41.317	35.499	36.598	43.354
Industrial				5.306	17.900	22.762	13.562	10.688	14.677	36.087
TOTAL	466.898	474.451	528.035	530.600	570.280	567.850	564.838	598.167	652.734	840.982

Reserva de suelo

En m ²	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
TOTAL	383.127	629.768	736.333	717.200	739.315	800.377	897.489	1.124.420	1.698.458	1.965.995

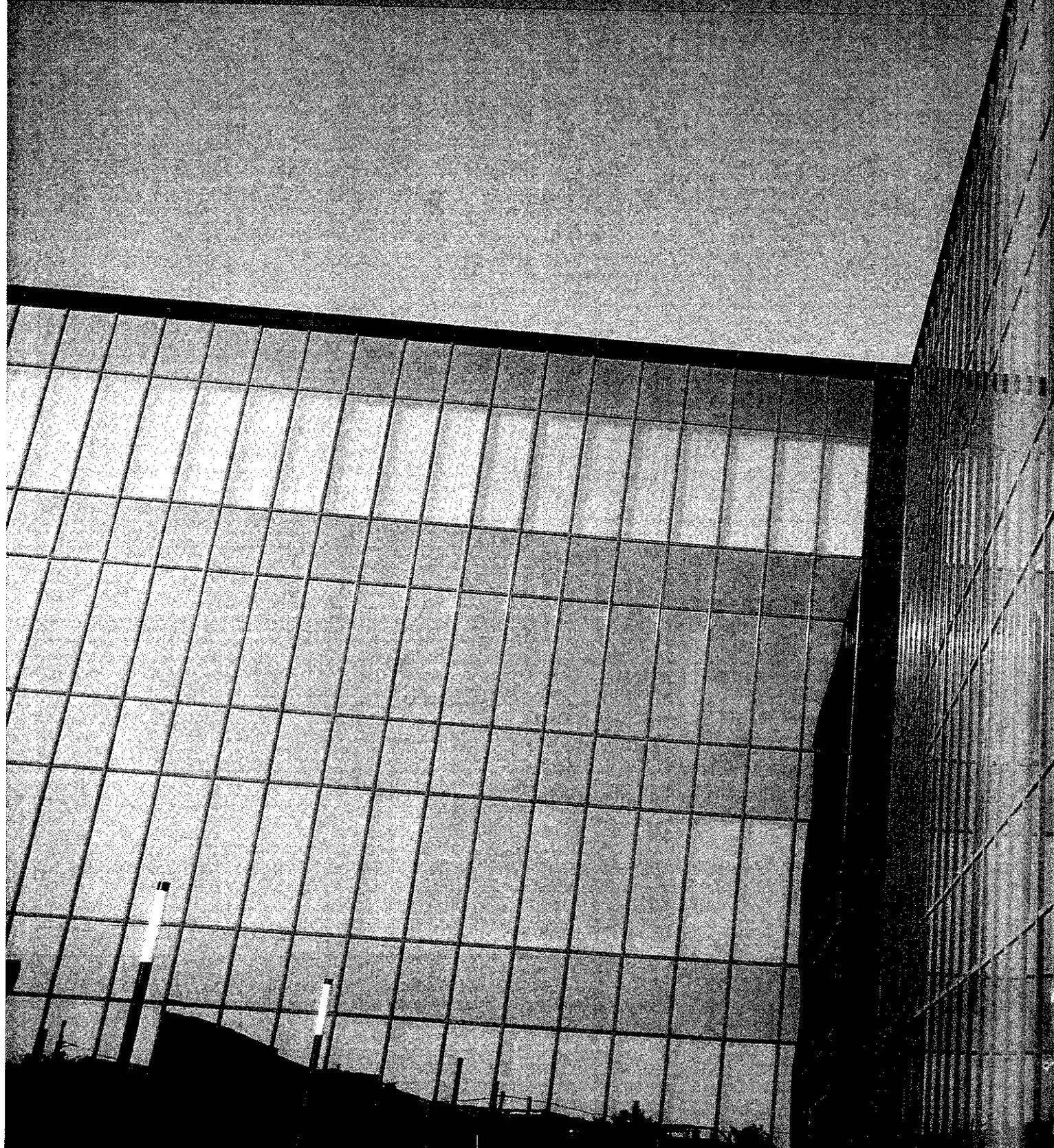
Plantilla media

En personas	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
TOTAL	130	133	161	162	172	186	190	200	213	275



Edificio España (Madrid).

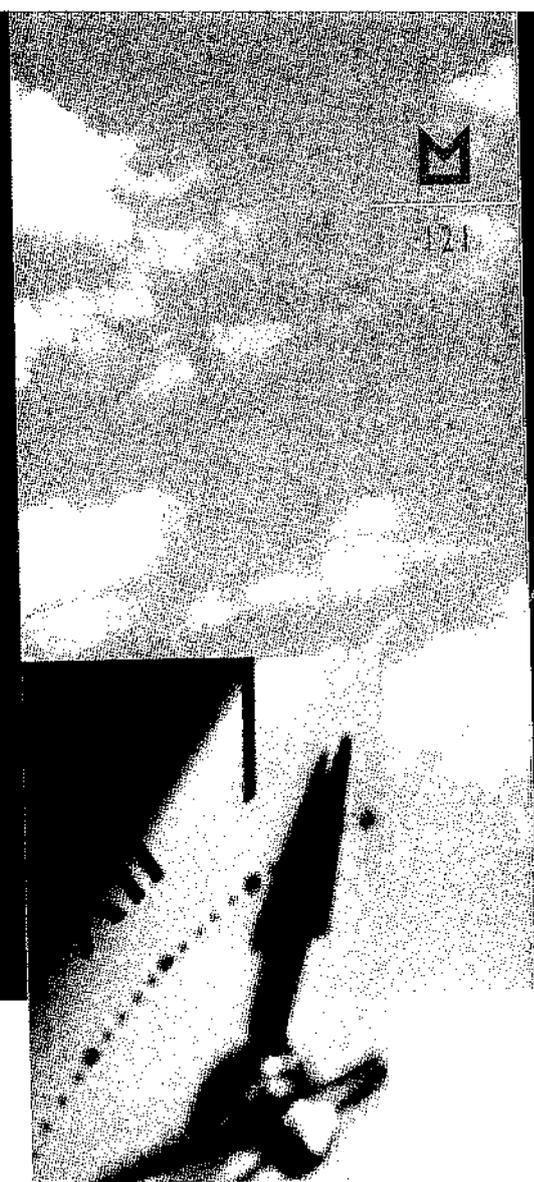
CONFIGURACIÓN



EL GRUPO

Evolución cronológica de Metrovacesa

Empresas más representativas



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, primera 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 parque empresarial 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 José M^a 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 tres 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 Almenndros 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.

2000

- Fusión por absorción de la empresa Inmobiliaria Gesinar.
- Inauguración del centro comercial La Maquinista, en Barcelona.
- Venta de cinco centros comerciales pequeños de primera generación al inversor holandés VIB.
- Compra del edificio Balmes, en Barcelona.
- Compra del edificio Hermosilla, en Madrid.
- Promociones entregadas:
 - Nou de Sant Andreu, en Barcelona.
 - Sotopozuelo, Sotoboadilla y El Retiro del Paseo de la Florida, en Madrid.
 - Santa Ana, fases II, III y IV, en Valladolid.

Grupo Metrovacesa: empresas más representativas

METROVACESA, S.A.

Promoción y ventas

Metrovacesa de Viviendas, S.L.

Promotora Metrovacesa, S.A.

East Building, S.L.

Metrovacesa Residencial, S.A.

Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.

Inmobiliaria Das Avdas. Novas, S.A.

Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.

Imóctis Sociedade Imobiliária, S.A.

Tricéfalo, S.A.

Promociones Residenciales Sofetral, S.A.

El Encinar Metropolitano, S.A.

Promotora Valle Verde, S.L.

BBV Urdanibia, S.A.

Residencial O'Donnell, S.A.

Centros Comerciales

Metroparque, S.A.

Metropolitana Propietaria de Inmuebles
Comerciales, S.A.

La Maquinista Vila Global, S.A.

Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.

Aparcamientos

Metropark Aparcamientos, S.A.

Hoteles

Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.

Industriales

Parques Empresariales Gran Europa, S.A.

Oficinas

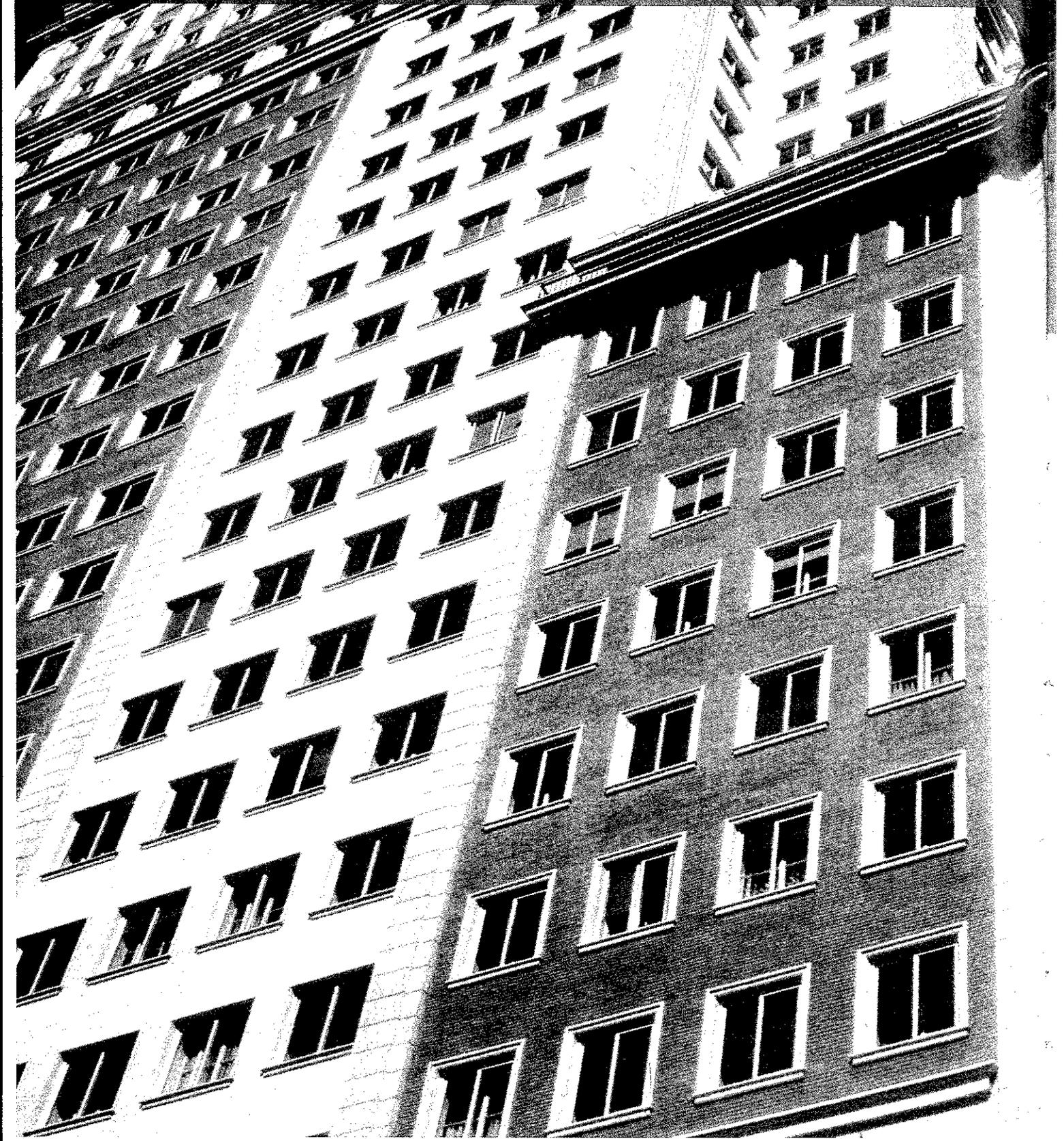
Federico Moyúa I, S.L.

Metrovacesa Rentas, S.A.

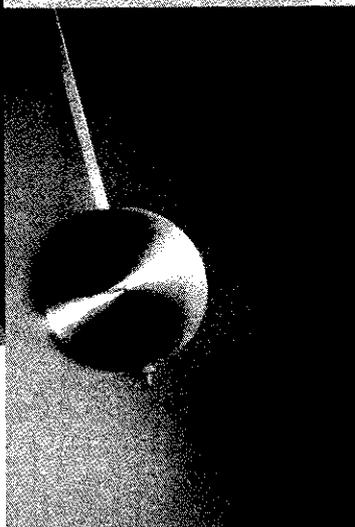
Servicios Inmobiliarios

- Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A.
- Tasaciones Hipotecarias, S.A.
- Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.
- Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.
- Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:



ORDEN DEL DÍA



METROVACESA, S.A.

Convocatoria de Junta General Ordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. ha acordado convocar Junta General Ordinaria de Accionistas para el día 20 de marzo de 2001, a las 12,30 horas, en primera convocatoria, en la Avda. del General Perón número 40, portal B- 2ª planta

(Auditorio de "Moda Shopping") de Madrid o, en segunda convocatoria, el día 21 de marzo de 2001, 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 día

PRIMERO

Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Compañía y de su Grupo Consolidado, así como de la propuesta de distribución del resultado y de la gestión del Consejo de Administración de la Entidad, referido todo ello al ejercicio 2000.

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

Reelección o nombramiento de Auditores.

QUINTO

Ampliar el capital social en 4.459.449 euros, con la puesta en circulación de 2.972.966 nuevas acciones, equivalentes a una acción nueva por cada 20 acciones previamente emitidas, totalmente liberada para el accionista. Modificación del art. 3.º de los Estatutos Sociales.

SEXTO

Emitir obligaciones convertibles en la cuantía y condiciones que determine la Junta General, y ampliar en su momento el Capital Social en la cuantía necesaria para atender la conversión y, consecuen-

temente, modificar el artículo 3 de los Estatutos Sociales, también en su momento, delegando en favor del Consejo de Administración la ejecución del acuerdo y la determinación de aquellos extremos que no sean fijados por la propia Junta.

SÉPTIMO

Planes de concesión de opciones sobre acciones de Metrovacesa, S.A., a favor de empleados de la Compañía y modificación del artículo 32.º de los Estatutos Sociales.

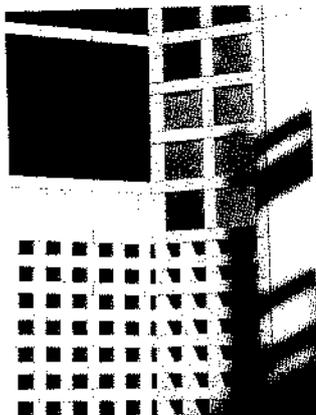
OCTAVO

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

NOVENO

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

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



A partir de la presente convocatoria los accionistas podrán obtener de forma inmediata y gratuita copia de los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General, el informe de gestión y el informe de los Auditores de Cuentas, así como el informe y el texto íntegro de las propuestas de acuerdos elaborados por el Consejo de Administración relativos a los puntos 3.º, 5.º, 6.º y 7.º del orden del día y el informe de los Auditores de Cuentas sobre el punto 6.º del orden del día. También podrán examinarlos en el domicilio social de la Compañía.

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

Prima de asistencia a la Junta

La Sociedad abonará una prima de asistencia de 0,01 euros brutos, equivalentes a 1,66 pesetas brutas aproximadamente, (0,0082 euros netos equivalentes a 1,36 pesetas netas aproximadamente) 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, 22 de febrero de 2001

El Secretario del Consejo de Administración

