



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

---

**AMPLIACIÓN DE CAPITAL LIBERADA  
METROVACESA  
JUNIO -1999**

FOLLETO INFORMATIVO “COMPLETO”

**El presente folleto informativo ha sido verificado y registrado por la  
COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES el día 22 de junio de 1999.**



**ÍNDICE:**

CAPITULO I: PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO .....	3
CAPITULO II: LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA.....	5
CAPITULO III: EL EMISOR Y SU CAPITAL.....	22
CAPITULO IV: ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR .....	36
CAPITULO V: EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR .....	58
CAPITULO VI: LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR	77
CAPITULO VII: EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR.....	88



**CAPITULO I: PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU  
CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO**



**I.1. Personas que asumen la responsabilidad por el contenido del folleto**

**I.1.1. Nombre, apellidos y D.N.I.**

D<sup>a</sup> Ana de Pro Gonzalo con D.N.I. número 51.387.054 como Directora Financiera de Metrovacesa S.A., con domicilio social en Madrid, Plaza de Carlos Trías Bertrán nº 7-6<sup>a</sup> planta, N.I.F. A28017804 y en su nombre y representación en virtud de facultades expresamente conferidas por la Junta General de Accionistas de 21 de abril de 1999, asume la responsabilidad por el contenido del folleto.

**I.1.2. Manifestación de la persona responsable del folleto**

D<sup>a</sup> Ana de Pro Gonzalo confirma la veracidad del contenido del folleto y que no se omite ningún dato relevante ni se induce a error.

**I.2. Organismos supervisores**

**I.2.1. Naturaleza e inscripción del folleto en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.)**

El presente folleto de naturaleza “completa” ha quedado inscrito en los registros oficiales de C.N.M.V.

La verificación positiva y el consiguiente registro del folleto por la C.N.M.V., no implica recomendación de suscripción de los valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

**I.3. Nombre, domicilio y cualificación de los auditores que han verificado las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios**

Las cuentas anuales de los ejercicios 1996, 1997 y 1998 han sido verificadas por ARTHUR ANDERSEN Y CIA, S.Com. y BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L.

ARTHUR ANDERSEN Y CIA, S.Com., está domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 - Madrid.

BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L., está domiciliada en la calle Juan Bravo 3 - B Bajo izquierda. 28006 - Madrid.

Los informes de auditoría han resultado favorables y sin salvedades en los mencionados ejercicios.

Se adjunta como Anexo II copia del informe de la auditoría de Metrovacesa, S.A. y del Grupo Metrovacesa del ejercicio 1998.



**CAPITULO II: LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES  
NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA**



### **II.1.1. Acuerdos sociales de emisión**

La Junta General de Accionistas celebrada en Madrid el día 21 de abril de 1999 y el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en reunión celebrada el 24 de marzo de 1999, acuerdan efectuar una ampliación de Capital Social en 3.716.551,5 €, con la puesta en circulación de 2.477.701 nuevas acciones, equivalentes a una acción nueva por cada 20 acciones previamente emitidas, totalmente liberada para el accionista, con cargo a Prima de Emisión.

Se acompaña como Anexo nº 1 y formando parte integrante del folleto, el acuerdo social de emisión citado.

### **II.1.2. Acuerdo de modificación de los valores producidos con posterioridad a su emisión, en caso de OPV**

No aplicable, por no constituir esta emisión un supuesto de oferta pública de venta.

### **II.1.3. Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa o en mercado secundario organizado**

(a) Requisitos previos: la admisión a negociación en Bolsa de las acciones emitidas en la ampliación de Capital objeto del presente folleto tiene como requisitos previos los siguientes:

1. Cierre de la ampliación de capital, otorgamiento de la correspondiente escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil, para la entrega y posible transmisibilidad de los valores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del T.R. de la Ley de las Sociedades Anónimas.
2. Depósito de la escritura pública en la C.N.M.V., el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (S.C.L.V.), y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao y práctica de la primera inscripción en el Registro Central a cargo del S.C.L.V.
3. Verificación previa por la C.N.M.V. del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 32 de la Ley del Mercado de Valores y correspondiente desarrollo reglamentario y acuerdo de admisión adoptado por las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao a solicitud de Metrovacesa, S.A.

(b) Acuerdos previos: la admisión a negociación se basa en los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en sus reuniones celebradas, respectivamente, los días 21 de abril de 1999 y 24 de marzo de 1999.

### **II.2. Autorización administrativa previa, en su caso, de la emisión**

El aumento de Capital y emisión de nuevas acciones que constituyen el objeto del presente folleto, no está sometida a autorización administrativa previa, estando únicamente sujeta a la verificación por la C.N.M.V.

### **II.3. Evaluación del riesgo inherente a los valores o a la Sociedad**

Por la naturaleza de los valores y de la Sociedad emisora, no se ha efectuado evaluación del riesgo por una entidad calificadora.



## **II.4. Régimen jurídico de los valores**

A la presente emisión le es de aplicación el régimen legal típico, contenido en la Ley de Sociedades Anónimas, Ley del Mercado de Valores y disposiciones concordantes.

## **II.5. Características de los valores**

### **II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, clase y serie**

Los valores que se ofrecen son acciones ordinarias, de igual valor nominal y con el mismo contenido de derechos que las ya existentes.

### **II.5.2. Forma de representación de los valores**

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta siendo la entidad encargada de su registro contable el S.C.L.V.. El domicilio del S.C.L.V. es Orense n<sup>o</sup> 34, Madrid y C.I.F. A - 80075542.

### **II.5.3. Importe global de la emisión**

El importe global de la ampliación asciende a 3.716.551,5 €, siendo el desembolso efectivo cero, por tratarse de una ampliación liberada.

### **II.5.4. Número de valores, numeración, proporción sobre el Capital e importes nominal y efectivo**

El número de acciones nuevas a emitir en la presente ampliación de Capital asciende a 2.477.701 acciones. La proporción es de 1 acción nueva por cada 20 acciones actualmente en circulación, representando el 5% del Capital Social, siendo el nominal de 1,5 € y el desembolso efectivo cero al tratarse de una ampliación totalmente liberada, con cargo a la cuenta de Prima de Emisión.

El efecto sobre el PER, teniendo en cuenta el precio de la acción de Metrovacesa a 31 de diciembre de 1998, supone pasar del 35,1 al 36,9. Los datos a partir de los cuales obtenemos el PER, serían:

$$\text{PER} = \frac{P \cdot A(n)}{\text{BDI}}$$

P: Precio de cotización al cierre de 1998, de 4.260 Pesetas.

A(1): Número de acciones al cierre de 1998, de 49.554.023

A(2): Número de acciones al cierre de 1998 con la ampliación de Capital del presente folleto completo de 52.031.724.

BDI: Beneficio Grupo Metrovacesa, después de Impuestos al cierre de 1998, de 6.008 Millones de Pesetas.

El Banco Bilbao Vizcaya, S.A. mayor accionista de la Compañía, renunció en la Junta General de Accionistas a los derechos correspondientes a tres acciones a fin de cuadrar la ampliación.

### **II.5.5. Comisiones y gastos que haya de desembolsar el suscriptor**

La emisión será libre de gastos y comisiones para el suscriptor.



## **II.6. Comisiones por representación mediante anotaciones en cuenta**

Las comisiones por inscripción de anotaciones en cuenta serán soportadas por el emisor. No obstante, las comisiones por mantenimiento de saldos serán a cargo de los accionistas y los importes serán los aplicados por las entidades depositarias según la legislación vigente.

Asimismo, dichas tarifas tendrán que ajustarse a las tarifas comunicadas a la C.N.M.V. en cualquier momento.

## **II.7. Ley de circulación de los valores**

A las acciones le son de aplicación la legislación general y no existen restricciones a su libre transmisibilidad. Dichos valores están sometidos a los condicionamientos de los artículos 36 y 37 de la Ley del Mercado de Valores y del Real Decreto de Oferta Pública de Acciones 1197/91, y demás normativa del Mercado de Valores de aplicación.

## **II.8. Mercados secundarios organizados en los que se solicitará la admisión a negociación de los valores, y plazo de solicitud**

Se solicitará la admisión a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil, haciéndose constar que se conocen por la Sociedad emisora, los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión a cotización oficial de las acciones a que se refiere el presente folleto, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores y que la Sociedad acepta cumplir.

Dicha solicitud, junto con los documentos necesarios, se presentará con la mayor brevedad posible, una vez inscrita la escritura pública de "Ampliación de Capital" en el Registro Mercantil de Madrid. En consecuencia, se espera que la referida solicitud de admisión a cotización oficial se presente en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de cierre del período de asignación gratuita. En el caso de que se incumpla el período de dos meses desde la fecha de cierre del período, Metrovacesa publicará un anuncio a tal efecto en un diario de difusión nacional indicando los retrasos.

## **II.9. Derechos y obligaciones de los tenedores de los valores**

### **II.9.1. Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales**

De conformidad con el artículo 5 de los Estatutos Sociales, cada acción, además de representar una parte alícuota del Capital Social, confiere a su legítimo titular el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación. Las acciones que se emiten participarán de los beneficios sociales obtenidos a partir del 1 de enero de 1999.

Los rendimientos que produzcan los valores se harán efectivos a las entidades adheridas en base a los certificados expedidos por el S.C.L.V., S.A., siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro, el de cinco años, de acuerdo con lo establecido en el artículo 947 del Código de Comercio, y el beneficiario en caso de prescripción del derecho de cobro, Metrovacesa, S.A.





### **II.9.2. Derecho de asignación gratuita de las nuevas acciones**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 del T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas, las nuevas acciones emitidas gozarán de derecho de suscripción preferente en los aumentos de Capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones.

Gozarán asimismo, del derecho de asignación gratuita reconocido en el T.R de la Ley de Sociedades Anónimas para el supuesto de realización de ampliaciones de Capital con cargo a Reservas de la Sociedad.

### **II.9.3. Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales**

De conformidad con el último párrafo del artículo 5 de los Estatutos Sociales, “Para asistir a la Junta General, será menester acreditar la legítima titularidad, al menos de diez acciones. Los titulares de acciones que no alcancen la citada cifra, podrán agruparse para concurrir a la Junta General, bajo una sola representación”.

El mismo artículo establece en su párrafo tercero que “Cada acción confiere a su titular o representante el derecho a un voto. Sin embargo ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que corresponda a acciones que representen un porcentaje del 25% del Capital Social, aún cuando el número de acciones que posea exceda de dicho porcentaje del Capital Social. Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto a las cuales un accionista ostenta la representación como consecuencia de lo previsto en el artículo 16 párrafo 2º de estos Estatutos, “Todo accionista con derecho a voto podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, dicha representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta”, si bien en relación al número de votos que corresponda a las acciones de cada accionista representado será también de aplicación la limitación a que se acaba de hacer referencia. Esta misma limitación será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo de sociedades o las personas físicas vinculadas a una sociedad accionista. Se entenderá que existe un grupo de sociedades cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 4º de la Ley de Mercado de Valores, y se entenderá que una persona física se halla vinculada a una sociedad accionista cuando la misma posea más del 5% del Capital de dicha sociedad, sea miembro de su órgano de administración, o actúe en nombre propio pero por cuenta o de forma concertada con aquella”.

### **II.9.4. Derecho de información**

Conforme al artículo 112 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y el artículo 21 de los Estatutos Sociales, “Los accionistas podrán solicitar, por escrito, con anterioridad a la reunión de la Junta, o verbalmente durante la misma, los informes o aclaraciones que estimen necesarios acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. Los administradores estarán obligados a proporcionárselos salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad perjudique a los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por los accionistas titulares, en conjunto, de al menos la cuarta parte del Capital Social”.

Adicionalmente, los accionistas son titulares de los demás derechos de información que se establecen a lo largo de la Ley de Sociedades Anónimas para los supuestos de modificación de estatutos; ampliación y reducción del Capital Social; aprobación de las



cuentas anuales; emisión de obligaciones convertibles o no en acciones; transformación; fusión y escisión; disolución y liquidación de la sociedad y otros actos u operaciones societarias.

#### **II.9.5. Prestaciones accesorias, privilegios, facultades y deberes que conlleva la titularidad de las acciones**

Los titulares de las acciones de Metrovacesa, tendrán los privilegios, facultades y deberes que establece la vigente legislación. No hay ningún tipo de prestación accesorias.

#### **II.9.6. Fechas en que cada uno de los derechos y obligaciones comenzará a regir para las nuevas acciones**

Los derechos políticos y económicos, a excepción del dividendo, así como las obligaciones de las nuevas acciones podrán ser ejercitados desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de ampliación de capital. Dicha escritura se presentará a inscripción en un plazo máximo de 45 días desde el cierre del período de asignación y transmisión de las nuevas acciones.

Tendrán igualmente derechos de percepción de dividendos sobre los beneficios obtenidos desde el 1 de enero de 1999. En el supuesto de que en la fecha de reparto del dividendo a cuenta del ejercicio 1999, no hubieran sido asignadas las referencias de registro de las nuevas acciones, éste se efectuará en el menor plazo posible desde dicha asignación, sin perjuicio de su distribución a las acciones antiguas.

#### **II.10. Solicitud de suscripción o adquisición**

##### **II.10.1. Colectivo de inversores a los que se ofrecen los valores y razones de elección de los mismos**

Las acciones que se emiten, serán asignadas gratuitamente, en la proporción de una acción nueva por cada veinte antiguas que se posea, a aquellas personas físicas o jurídicas que aparezcan legitimadas en los asientos del Registro Contable, al cargo del SCLV y sus entidades adheridas, al término del día anterior al inicio del plazo de asignación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas, los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones serán transmisibles en Bolsa.

##### **II.10.2. Período de asignación y transmisión**

El período para la asignación y transmisión en Bolsa será de un mes desde la fecha que se indicará en el oportuno anuncio que se publicará en el B.O.R.M.E. prensa y Boletines de Cotización de Bolsa.

Transcurrido dicho plazo, las acciones que no hayan sido asignadas serán registradas por cuenta de quien pueda acreditar la titularidad y, transcurridos tres años desde el registro, podrán ser vendidas, de acuerdo con el artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuenta y riesgo de los interesados y el importe líquido de la venta depositado en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.



### **II.10.3. Donde y ante quien puede tramitarse la suscripción o adquisición**

La asignación de las nuevas acciones se tramitará a través de cualquier entidad adherida al S.C.L.V. dentro del plazo establecido para la asignación de las nuevas acciones.

### **II.10.4. Forma y fecha de hacer efectivo el desembolso**

El desembolso se efectuará en su totalidad, con cargo a Prima de Emisión de la Compañía; se tendrá por producido en el momento en el que el Consejo de Administración formalice la aplicación de la Prima de Emisión, en la cuantía del aumento, a Capital.

La ampliación no comporta desembolso alguno para el accionista, por ser totalmente liberada.

### **II.10.5. Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales, posibilidades de negociación y período máximo de validez**

Se entregarán los certificados acreditativos de la suscripción de acuerdo con lo previsto en el punto II.13.2.

Se procederá a la posterior representación de los nuevos valores en anotaciones en cuenta, por el S.C.L.V., quedando anotados los mismos en referencias de registro, reconocidas a favor de las diferentes entidades adheridas al citado Servicio, todo ello de acuerdo con el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

## **II.11. Derechos de asignación gratuita**

### **II.11.1. Indicación de los titulares**

Tendrán derecho de asignación gratuita los accionistas de la sociedad que lo sean al término de la sesión anterior al del inicio del período de asignación gratuita.

### **II.11.2. Mercados en los que pueden negociarse**

Los derechos de asignación gratuita podrán ser negociados libremente durante un período de un mes, en el Sistema de Interconexión Bursátil (S.I.B.).

El valor teórico del derecho de asignación se calcula en función del precio de cotización que fije el mercado. Tomando la cotización de cierre del día 30 de abril de 1999 de 20,65 € el valor teórico del derecho de asignación sería el resultado de multiplicar los 22,4 € por el porcentaje de incremento en la ampliación de capital (5%) siendo el valor resultante 1,0325 €.

### **II.11.3. Información completa sobre los cupones o valores accesorios análogos destinados a facilitar el ejercicio o la transmisión de los derechos preferentes de suscripción**

Dado que las acciones de Metrovacesa están representadas por medio de anotaciones en cuenta, la transmisión de los derechos de asignación gratuita se ajustará a la normativa reguladora de esta forma de representación, constituida fundamentalmente por el artículo



42 del Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero, conforme al cual, el día en que se inicie la ampliación de Capital, el S.C.L.V. procederá a abonar en las cuentas de las entidades adheridas los derechos de asignación gratuita que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes.

#### **II.11.4. Exclusión de los derechos preferentes de asignación gratuita**

No existe exclusión de los derechos preferentes de asignación gratuita. No obstante, el Banco Bilbao Vizcaya, S.A. mayor accionista de la Compañía, renunció en la Junta General de Accionistas a los derechos correspondientes a tres acciones a fin de cuadrar la ampliación.

#### **II.12. Colocación y adjudicación de los valores**

##### **II.12.1. Entidades que intervienen en la colocación y adjudicación de valores**

Las entidades adheridas al SCLV se dirigirán al Banco Agente, Banco Bilbao Vizcaya, quien entre otras funciones, recabará los certificados de posición de las entidades adheridas al SCLV y las solicitudes de suscripción, así como la de informar a la sociedad emisora de la evolución de la ampliación, y emitir los certificados acreditativos de la suscripción y cumplimentar los cuadros de difusión correspondientes. El Banco Agente, Banco Bilbao Vizcaya, cobra una comisión del 3 por mil sobre el volumen efectivo de la emisión, es decir, 11.150 € (1.858.276 Ptas.).

##### **II.12.2. Declaración de la Entidad Directora**

No interviene en la emisión entidad directora alguna.

##### **II.12.3. La colocación de la presente emisión no está asegurada**

##### **II.12.4. No habrá prorrateos**

#### **II.13. Terminación del proceso**

##### **II.13.1. Transcripción literal de la previsión acordada para el caso de no asignación íntegra**

La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de abril de 1999 en su ACUERDO QUINTO, letra g, adoptó el siguiente acuerdo:

“g) Acciones no suscritas: Si resultaran acciones no asignadas, se constituirá un depósito de acciones que se mantendrá durante tres años, transcurridos los cuales podrán ser vendidas de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuenta y riesgo de los interesados y el importe líquido de la venta depositado en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos”.



### **II.13.2. Plazo y forma de entrega de los títulos o certificados definitivos de los valores**

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro central a cargo del S.C.L.V., practicándose las correspondientes inscripciones a favor de los suscriptores de los valores.

Una vez se haya otorgado la escritura pública e inscrito en el Registro Mercantil se facilitará copia de la misma al Sistema de Compensación y Liquidación de Valores y a la C.N.M.V.

### **II.14. Cálculo de los gastos de emisión, suscripción, puesta en circulación, admisión a cotización y demás conexos por cuenta del emisor y porcentaje que representan sobre el total efectivo de la emisión**

Los gastos de emisión, suscripción, puesta en circulación y de admisión a cotización estimados, son los siguientes:

	<b>Euros</b>	<b>Pesetas</b>
Impuesto T.P. y A.J.D	18.583	3.091.911
Registro Mercantil	1.503	250.000
Notarías, actas y otras tasas	2.104	350.000
Bolsas y SCLV	8.895	1.480.000
C.N.M.V. (Emisión y Admisión)	1.614	268.547
Publicidad y varios	28.849	4.800.000
<b>Total</b>	<b>61.548</b>	<b>10.240.458</b>

Este importe representa un 1,66% sobre el total de la emisión.

### **II.15. Imposición personal sobre la renta derivada de las acciones ofrecidas**

Se facilita a continuación un breve extracto del régimen fiscal aplicable a las inversiones que se deriven del aumento de Capital objeto del presente Folleto, a cuyo efecto se tiene en cuenta exclusivamente la legislación estatal vigente y los aspectos de carácter general que puedan afectar a los inversores. Estos deberán tener en cuenta tanto sus posibles circunstancias fiscales especiales como la legislación vigente en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

#### **II.15.1. Accionistas residentes en el territorio español**

##### **Personas físicas**

La entrega o adquisición de las acciones ofrecidas en este aumento de Capital, totalmente liberadas, no constituye ingreso o rendimiento susceptible de integración en la base imponible del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas (IRPF).

Los rendimientos de las acciones están sometidos a una retención a cuenta del IRPF, al tipo actualmente del 25%. La entidad pagadora efectuará el ingreso en el Tesoro de dicha retención, así como la correspondiente declaración en Hacienda.



Dichos rendimientos se multiplicarán por el porcentaje del 140% para su integración a la base imponible del IRPF y disfrutarán de una deducción en la cuota del 40% sobre el importe íntegro del rendimiento percibido, además de la deducción de la propia retención a cuenta.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones están sometidas asimismo al IRPF a los tipos establecidos en la Ley en función de la antigüedad en la titularidad. A estos efectos, el valor de adquisición de las acciones totalmente liberadas, como de las acciones de las que proceden aquéllas, resultará de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan.

Según dispone el artículo 35.2, de la Ley de IRPF:

“Cuando se trate de acciones totalmente liberadas, se considerará como antigüedad de las mismas la que corresponde a las acciones de las cuales proceden”.

### **Personas jurídicas (Impuesto sobre Sociedades)**

La entrega o adquisición de las acciones ofrecidas en este aumento de Capital, totalmente liberadas, no constituye ingreso o rendimiento susceptible de integración en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Los rendimientos de las acciones están sometidos a una retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, al tipo actualmente del 25%, con la excepción de aquellos dividendos o participaciones en beneficios a que se refiere el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre reguladora del Impuesto sobre Sociedades.

Los dividendos de las acciones disfrutarán de una deducción por doble imposición interna del 50% o del 100% en las condiciones y con los requisitos establecidos en el artículo 28.2 anteriormente citado.

Los beneficios derivados de la transmisión de las acciones están sometidos asimismo al Impuesto sobre Sociedades, con la posibilidad de acogerse al régimen de diferimiento regulado en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, cuando se cumplan las condiciones y requisitos exigidos en este precepto. Alternativamente, dichos beneficios podrían acogerse a la deducción para evitar la doble imposición interna, si se dieran los requisitos establecidos en el art. 28.5 de la Ley anteriormente citada.

### **II.15.2. Accionistas no residentes en el territorio español**

La entrega o la adquisición de las acciones ofrecidas en este aumento de Capital, totalmente liberadas, no constituye ingreso o rendimiento susceptible de integración en la base imponible de los sujetos sometidos al Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

Los rendimientos de las acciones obtenidos por no residentes sin establecimiento permanente en España están sometidos al Impuesto sobre la Renta de No Residentes al tipo que en la actualidad es del 25%, aplicable al importe íntegro de tales rendimientos.

Los convenios internacionales firmados por España con otros países para evitar la doble imposición limitan o reducen el tipo impositivo anterior, cuando se cumplen las condiciones previstas en tales convenios.

Con carácter general las ganancias patrimoniales de la transmisión de las acciones están también sometidas en España al Impuesto sobre la Renta de No Residentes al tipo del 35%, sin perjuicio de las excepciones derivadas de los convenios internacionales para evitar la doble imposición.



Asimismo, están exceptuados de gravamen en España las ganancias patrimoniales obtenidos por personas físicas o jurídicas con residencia habitual en otros Estados miembros de la Unión Europea que no operen a través de establecimiento permanente en España, salvo en los siguientes casos y sin perjuicio de lo establecido en Convenios y Tratados Internacionales.

a) Cuando el activo de la sociedad emisora de las acciones consista principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.

b) Cuando durante el período de doce meses precedente a la transmisión el sujeto pasivo haya participado directa o indirectamente en, al menos, el 25% del Capital de la sociedad emisora.

Tratándose de rendimientos o incrementos de patrimonio obtenidos por no residentes a través de un establecimiento permanente situado en territorio español, aquéllos tributarán al tipo del 35%.

El valor de adquisición de las acciones totalmente liberadas, como de las acciones de las que proceden aquéllas, resultará de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan.

## **II.16. Finalidad de la operación**

### **II.16.1. Destino de la emisión**

Al tratarse de una ampliación liberada, se traspasarán 3.716.551,5 € de la cuenta de “Prima de Emisión”, a la cuenta de Capital Social, no suponiendo entrada de recursos, a fin de equilibrar la estructura patrimonial de la Sociedad.

### **II.16.2. No existe oferta pública de venta de valores**

## **II.17. Datos relativos a la negociación de las acciones de Metrovacesa previamente admitidas a cotización en Bolsa**

### **II.17.1. Números de acciones, por clases y valor nominal, admitidas a negociación bursátil en la fecha de elaboración del folleto informativo**

El número de acciones de Metrovacesa admitidas a cotización a la fecha de elaboración del presente folleto asciende a 49.554.023 acciones, es decir, la totalidad del Capital Social, todas ellas ordinarias, de una única clase y un valor nominal de 1,5 € cada una.

### **II.17.2. Cuadro resumen relativo a los datos de negociación y cotización de las acciones de Metrovacesa**

Se contiene en las hojas siguientes:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

1996

DATOS CONTRATACIÓN DEL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN BURSÁTIL

MESES	Nº VALORES NEGOCIADOS	Nº DÍAS COTIZADOS	VALORES NEGOCIADOS		COTIZACIONES EN PESETAS	
			MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
ENERO	824.311	22	145.397	11.709	4.250	3.910
FEBRERO	1.017.597	21	108.968	8.038	4.245	3.950
MARZO	930.543	21	105.860	15.119	4.215	3.805
ABRIL	1.191.687	20	124.263	29.341	4.375	3.975
MAYO	1.109.204	22	98.386	2.033	4.300	4.010
JUNIO	1.234.633	20	228.734	10.943	4.510	4.070
JULIO	554.851	23	57.307	8.706	4.465	4.015
AGOSTO	364.854	21	109.671	1.735	4.380	4.080
SEPTIEMBRE	2.346.786	21	1.888.771	1.948	4.380	4.105
OCTUBRE	774.885	23	104.070	4.891	4.700	4.300
NOVIEMBRE	1.412.701	20	143.972	40.038	4.700	4.410
DICIEMBRE	704.885	19	68.636	15.392	4.950	4.510
<b>Total</b>	<b>12.466.937</b>	<b>253</b>	<b>1.888.771</b>	<b>1.735</b>	<b>4.940</b>	<b>3.805</b>





FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

1997

DATOS CONTRATACIÓN DEL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN BURSÁTIL

MESES	Nº VALORES NEGOCIADOS	Nº DÍAS COTIZADOS	VALORES NEGOCIADOS		COTIZACIONES EN PESETAS	
			MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
ENERO	1.192.464	21	147.560	27.592	5.150	4.550
FEBRERO	771.463	20	114.448	7.148	5.130	4.800
MARZO	769.262	19	105.449	8.016	5.350	4.800
ABRIL	738.267	22	103.122	14.323	5.330	4.910
MAYO	1.285.242	21	236.655	2.162	5.970	5.180
JUNIO	1.565.262	21	346.676	19.111	5.790	5.340
JULIO	800.948	23	224.563	534	5.750	5.320
AGOSTO	234.907	20	53.987	2.370	5.540	5.260
SEPTIEMBRE	882.594	22	212.402	784	6.090	5.350
OCTUBRE	1.323.468	23	187.265	14.809	6.250	5.000
NOVIEMBRE	604.027	20	91.617	5.995	6.440	5.810
DICIEMBRE	3.150.003	20	2.335.245	3.935	6.870	6.050
<b>Total</b>	<b>13.317.907</b>	<b>252</b>	<b>2.335.245</b>	<b>534</b>	<b>6.870</b>	<b>4.550</b>



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

1998 (\*)

DATOS CONTRATACIÓN DEL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN BURSÁTIL

MESES	Nº VALORES NEGOCIADOS	Nº DÍAS COTIZADOS	VALORES NEGOCIADOS		COTIZACIONES EN PESETAS	
			MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
ENERO	1.312.334	20	83.588	12.976	3.565	3.275
FEBRERO	2.309.098	20	213.669	19.684	3.750	3.480
MARZO	2.684.390	21	172.487	8.632	4.945	3.580
ABRIL	2.092.686	19	134.468	10.824	5.210	4.400
MAYO	1.137.088	20	61.644	5.850	4.820	4.300
JUNIO	1.847.728	21	229.183	7.509	4.890	4.205
JULIO	2.185.339	23	528.181	6.769	4.710	3.980
AGOSTO	940.905	21	164.583	3.670	4.120	2.970
SEPTIEMBRE	1.673.305	22	285.053	6.540	4.050	3.405
OCTUBRE	1.707.445	21	529.728	12.269	4.130	3.505
NOVIEMBRE	992.612	21	148.903	14.055	4.390	3.905
DICIEMBRE	1.259.379	19	139.039	19.951	4.450	3.910
<b>Total</b>	<b>20.142.309</b>	<b>248</b>	<b>529.728</b>	<b>3.670</b>	<b>5.210</b>	<b>2.970</b>

(\*) 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. Los datos de la tabla adjunta recogen el efecto del desdoblamiento desde el principio del ejercicio 1998. Para hacer comparativos los datos del ejercicio 1998 con los de anteriores ejercicios, habría que dividir los datos del volumen entre el número dos y multiplicar los datos de la cotización por el número dos.



1999

**DATOS CONTRATACIÓN DEL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN BURSÁTIL**

MESES	Nº VALORES NEGOCIADOS	Nº DÍAS COTIZADOS	VALORES NEGOCIADOS		COTIZACIONES EN EUROS	
			MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
ENERO	1.056.217	19	141.789	12.108	27,00	22,40
FEBRERO	1.455.169	20	217.570	8.127	24,03	22,76
MARZO	1.205.800	23	148.803	12.021	25,19	20,50
ABRIL	1.344.769	19	245.931	17.111	23,30	20,60
MAYO	1.116.899	21	134.813	6.758	22,44	20,50
JUNIO						
JULIO						
AGOSTO						
SEPTIEMBRE						
OCTUBRE						
NOVIEMBRE						
DICIEMBRE						



### II.17.3. Resultado y dividendos por acción

Grupo Metrovacesa	1996	1997	1998
Beneficio neto (M. Pesetas)	4.713	5.000	6.008
Capital fin ejercicio (M. Pesetas)	11.237	11.799	12.389
Nº Acciones fin ejercicio (Millones)	22,47	23,60	49,55
Beneficio por acción (Pesetas)	210	212	121
Capital ajustado. (M. Pesetas)	11.237	11.471	12.094
Nº acciones ajustado (Millones)	22,47	22,94	49,61
Beneficio por acción ajustado (Pesetas)	210	218	121
Cotización al 31-XII (Pesetas)	4.775	6.870	4.260
Nominal de la acción (Pesetas)	500	500	250
PER del Grupo Metrovacesa	22,7	31,51	35,2
Pay-out (%) de Metrovacesa, S.A.	78%	72%	78%
Dividendo por acción de Metrovacesa, S.A.	119	121	67
Beneficio por acción de Metrovacesa, S.A.	150	166	85

(\*) 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. Los datos facilitados en la tabla adjunta recogen el efecto de dicho desdoblamiento.

### II.17.4. Ampliaciones de Capital realizadas durante los tres últimos ejercicios cerrados y el ejercicio corriente

En los tres últimos años se han realizado dos ampliaciones de capital.

El número de acciones emitidas en la ampliación de Capital “Junio 1997” ascendió a 1.123.674 acciones. La proporción fue de 1 acción nueva por cada 20 acciones en circulación, siendo el nominal de 500 pesetas, y el Capital ampliado 561.837.000 pesetas.

El número de acciones emitidas en la ampliación de Capital “Junio 1998” ascendió a 2.359.715 acciones. La proporción fue de 1 acción nueva por cada 20 acciones en circulación, siendo el nominal de 250 pesetas, y el Capital ampliado 589.928.750 pesetas.

El desembolso efectivo fue en dichas ampliaciones cero, al tratarse de ampliaciones totalmente liberadas, con cargo a la cuenta de Prima de Emisión. Todos los accionistas de la sociedad tuvieron derecho de asignación gratuita.

### II.17.5. La totalidad de las acciones emitidas por la Sociedad, está admitida a cotización en mercado secundario oficial

### II.17.6. Metrovacesa, no se ha visto afectada por ofertas públicas de adquisición de valores por ella emitidos

### II.18.1. Enumeración de las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión

Las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de esta emisión de valores, o en la tasación, valoración o evaluación de algún activo o pasivo de



Metrovacesa o de alguna información significativa pertenecen a la propia Sociedad emisora del presente folleto.

El Banco Bilbao Vizcaya S.A., como Banco Agente, recaba los certificados de posición de las entidades adheridas al SCLV y las solicitudes de suscripción, informa a la Sociedad Emisora de la evolución de la ampliación, emite los certificados acreditativos de la suscripción y cumplimenta los cuadros de difusión correspondientes.

**II.18.2. Declaración del emisor acerca de si conoce la existencia de algún tipo de vinculación o intereses económicos de dichos expertos y/o asesores con el propio emisor o en alguna Entidad controlada por él**

El Banco Bilbao Vizcaya S.A., como mayor accionista de Metrovacesa, S.A. sólo participa en la presente emisión como Banco Agente, no existiendo a nuestro entender ningún interés económico o vinculación aparte de la anteriormente mencionada como accionista. En el apartado VI.1. se detalla la identificación y función en la Sociedad de las personas vinculadas al Banco Bilbao Vizcaya S.A.



### **CAPITULO III: EL EMISOR Y SU CAPITAL**



### **III.1. Identificación y objeto social**

#### **III.1.1. Denominación completa**

**METROVACESA, S.A.**

**C.I.F.**

**A/28017804**

**Domicilio social**

**Plaza Carlos Trías Bertrán, 7-6ª Pl. 28020-Madrid**

#### **III.1.2. Objeto social**

Conforme al artículo 2º de los Estatutos Sociales, la Sociedad tiene por objeto:

- 1.- 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.- La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- 3.- El desarrollo, directamente o a través de sus sociedades filiales de actuaciones de:
  - a) Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor terceros.
  - b) Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
  - c) Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.
- 4.- Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el Capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

#### **Sector Principal de la C.N.A.E. de la Sociedad**

70.112.- Otra promoción inmobiliaria.

#### **Otros sectores de la C.N.A.E. en que se encuadra su actividad**

70.111.- Promoción inmobiliaria de viviendas.

70.201.- Alquiler de viviendas.

70.202.- Alquiler de otros bienes inmobiliarios.



## **III.2. Informaciones legales**

### **III.2.1. Fecha y forma de constitución de la Sociedad**

Metrovacesa fue constituida bajo la denominación de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A., mediante escritura otorgada el 28 de marzo de 1935, ante el Notario de Madrid, Don Dimas Adánez Horcajuelo. Con fecha 1 de agosto de 1989, y ante el Notario de Madrid Don José María Álvarez Vega, se formalizó la absorción por parte de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. de la Compañía Urbanizadora Metropolitana, S.A. e Inmobiliaria Vasco Central, S.A., cambiando simultáneamente la denominación social por la de INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.

La Junta General de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 1998 acordó cambiar la denominación de la Compañía por la de METROVACESA, S.A., habiéndose inscrito en el Registro Mercantil dicho cambio de denominación.

### **Datos de inscripción en el Registro Mercantil**

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid, al tomo 258, del libro de sociedades, folios 167 y 175 hoja nº 7.037, inscripción 1ª.

### **Momento en que dio comienzo a sus actividades**

La Sociedad comenzó sus actividades en la fecha de constitución anteriormente indicada.

### **Duración de la Sociedad**

De conformidad con el artículo 1º de los Estatutos Sociales, la Sociedad es de duración indefinida.

### **Lugares donde pueden consultarse los Estatutos Sociales**

Los Estatutos Sociales pueden consultarse en el domicilio social de Metrovacesa en Madrid, Plaza de Carlos Trías Bertrán nº 7 y en el Registro Mercantil de la provincia de Madrid, Paseo de la Castellana nº 44.

## **III.2.2. Forma jurídica y legislación especial que le sea de aplicación**

La Compañía Metrovacesa tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de Sociedad Anónima.

La Sociedad no está sujeta a una regulación específica, siéndole de aplicación la legislación general.

## **III.3. Informaciones sobre el Capital**

### **III.3.1. Importe nominal del Capital suscrito y del desembolsado hasta la fecha de redactar el folleto**

El Capital Social asciende a setenta y cuatro millones trescientos treinta y un mil treinta y cuatro euros con cincuenta céntimos (74.331.034,5) y está representado por cuarenta y nueve millones quinientas cincuenta y cuatro mil veintitrés (49.554.023) acciones





ordinarias, de un euro con cincuenta céntimos de valor nominal cada una de ellas (1,5 €), íntegramente suscrito y desembolsado, que incorporan todas ellas idénticos derechos.

### **III.3.2. Indicación de los importes a liberar, plazos y forma en que debe tener lugar**

Como se ha indicado en el apartado anterior, el Capital está totalmente desembolsado, por lo que no hay importes pendientes de liberar.

### **III.3.3. Clases y series de acciones, valores nominales, importes suscritos y desembolsados, y derechos políticos y económicos que conlleven**

La totalidad de las acciones son de carácter ordinario, misma clase y única serie. El valor nominal de cada acción es de un euro con cincuenta céntimos. Todas las acciones incorporan los mismos derechos políticos y económicos.

#### **Forma de representación de las acciones**

Las acciones se representan por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de su registro contable el S.C.L.V., S.A., con domicilio en la calle Orense nº 34 28020 - Madrid.

### **III.3.4. Cuadro esquemático de la evolución del Capital Social en los últimos tres años y descripción sucinta de las operaciones de modificación, cualitativas y cuantitativas habidas en dicho plazo**

Se han realizado dos operaciones de ampliación de Capital en los tres últimos ejercicios cerrados, como se expresa en el punto II.17.4. anterior.

En la Junta General de Accionistas celebrada el día 18 de abril de 1997 se amplió el Capital Social en 561.837.000 pesetas con la puesta en circulación de 1.123.674 acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte previamente emitidas, e igualmente liberada para los accionistas.

En la Junta General de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 1998 acordó reducir el valor nominal de las acciones mediante el desdoblamiento de cada acción de 500 pesetas de valor nominal en dos acciones de 250 pesetas de valor nominal, sin alteración de la cifra de Capital Social. En la misma Junta de Accionistas se tomó el acuerdo de ampliar Capital, una vez realizado el desdoblamiento, en un importe de 589.928.750 pesetas, con la puesta en circulación de 2.359.715 acciones, equivalentes a una acción nueva por cada 20 previamente emitidas, totalmente liberada para los accionistas, con cargo a reservas de Prima de Emisión.

El cuadro esquemático de la evolución del Capital Social en los últimos tres años, es el que se muestra a continuación:



Fecha	Nominal Pesetas	Nominal Euros	Número de Acciones	Capital Social Pesetas	Capital Social Euros
31/12/1996	500	-	22.473.480	11.236.740.000	-
31/12/1997	500	-	23.597.154	11.798.577.000	-
30/06/1998	250	-	47.194.308	11.798.577.000	-
31/12/1998	250	-	49.554.023	12.388.505.750	-
28/01/1999	-	1,5	49.554.023	-	74.331.034,5

El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 28 de enero de 1999, al amparo de lo establecido en los artículos 21 y 28 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción al euro, ha acordado redenominar la cifra del Capital Social en euros y ajustar el valor nominal de las acciones al céntimo de euro más próximo, reduciendo el Capital Social mediante la creación de una reserva indisponible de 125.384,61 €.

### **III.3.5. Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”**

No existen empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”.

### **III.3.6. No procede**

### **III.3.7. Capital autorizado: fecha de la Junta General donde se concedió y fecha límite de su vigencia, cuantía total que se aprobó e importe utilizado**

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 1998, acuerda en su punto quinto de los acuerdos adoptados ampliar capital por importe de 589.928.750 pesetas con cargo a Prima de Emisión, situándose el Capital Social en la cifra de 12.388.506.000 Pesetas.

El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 28 de enero de 1999 acordó redenominar el Capital Social en euros y ajustar el valor nominal de las acciones al céntimo de euro más próximo, reduciendo el Capital Social mediante la creación de una reserva indisponible por el importe de la reducción, situándolo en 74.331.034,5 €.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 18 de abril de 1997, aprobó el siguiente acuerdo relativo a ampliaciones y empréstitos: delegar en el Consejo de Administración, en los términos previstos en el artículo 153.1.b. del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, para que dentro del plazo máximo de cinco años pueda ampliar, en una o varias veces, el Capital Social en una cifra máxima de 5.618.370.000 pesetas, mediante aportaciones dinerarias.

El Consejo aun no ha hecho uso de esta delegación.

Los antiguos accionistas, así como de existir titulares de obligaciones convertibles, de conformidad con la legislación vigente y con los Estatutos Sociales, tendrán el derecho de suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean o de las que le corresponderían a los titulares de obligaciones convertibles de ejercitar en ese momento la facultad de conversión.



Las modalidades y condiciones de emisión autorizadas por la Junta General de Accionistas son las siguientes:

PRIMERA: Las aportaciones que constituyan el valor de las nuevas acciones han de ser dinerarias.

SEGUNDA: El valor de las acciones que se emitan habrá de estar íntegramente suscrito y desembolsado, al menos en un 25 por 100.

TERCERA: El Consejo podrá acordar para cada emisión de nuevas acciones al amparo de esta autorización, una prima de emisión en la cuantía que estime adecuada, cuyo pago, en el momento de la suscripción, debe haber sido íntegramente satisfecho.

CUARTA: El plazo de vigencia de esta autorización es de cinco años contados desde esta fecha.

QUINTA: El importe nominal de las acciones será de 500 pesetas.

SEXTA: Las acciones pueden ser ordinarias o sin derecho de voto.

SEPTIMA: Las acciones se documentarán mediante anotaciones en cuenta y se registrarán por lo dispuesto en la normativa reguladora del mercado de valores.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de abril de 1999, aprobó los siguientes acuerdos relativos a ampliaciones y empréstitos:

Referido al punto séptimo del orden del día de la Junta, se autoriza al Consejo de Administración para emitir obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia entidad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, aprobando las reglas de colocación, delegando su ejecución en el Consejo de Administración. Determinación de las bases y modalidades de la conversión y ampliación del Capital Social en la cuantía necesaria para atender la conversión, siendo el tipo de emisión de las obligaciones a la par y el de las acciones, a efectos de la conversión o canje, no podrá ser inferior a la media de su cotización al cierre en la Bolsa de Madrid en los quince días anteriores a la fecha de apertura de la suscripción de los valores. En todo caso el valor de las acciones a dichos efectos será superior al de su valor neto patrimonial y en ningún caso el valor de la acción podrá ser inferior al de su valor nominal.

Las bases y características de la emisión, son las que se indican a continuación:

**Importe a autorizar:** Hasta 200.000.000 € o cantidad equivalente en otra divisa.

**Tipo de emisión:** A la par, libre de gastos para el suscriptor.

**Tipo de interés:** El tipo de interés anual a devengar por estos valores, desde la fecha de su desembolso hasta la fecha de su amortización podrá ser fijo o variable y será determinado en función de los tipos de interés vigentes en el mercado para emisiones de similares características. Este tipo de interés podrá ajustarse a la baja en el caso de que se considere conveniente realizarla con una prima de amortización. En este último caso, tanto el tipo de interés como el valor de amortización se fijarán de forma que la combinación de ambos ofrezca al suscriptor la posibilidad de obtener una rentabilidad en línea con la vigente en el mercado en el momento de la emisión. Así mismo podrá utilizarse la modalidad del cupón cero.



**Amortización:** A la par, libre de gastos para el suscriptor, al final del vencimiento de cada emisión. Metrovacesa podrá anticipar la amortización a la par de las obligaciones, libres de gastos para el suscriptor, a partir del vencimiento del primer trimestre desde el cierre de la emisión, si el saldo vivo de dichas obligaciones no excediera del 50% del importe de la Emisión. También se podrá efectuar la amortización no a la par, aplicando una prima de amortización, en el caso de que la emisión se realizase a un tipo de interés por debajo de mercado, en un plazo que no exceda de 15 años para aquellas obligaciones, bonos o cualquier otra denominación que proceda, que no hubieran optado por la conversión o canje en las condiciones que se detallan más adelante. La amortización de la emisión y el correspondiente reembolso serán anunciados con anticipación suficiente, con una publicidad que como mínimo comprenderá la que en cada momento corresponda en Derecho.

Los valores de la emisión podrán ser rescatados, reembolsados o amortizados anticipadamente a voluntad de los suscriptores o del emisor, únicamente en la forma que se establezca en el momento de llevar a cabo la emisión.

**Bases y modalidades de la conversión o canje:** Las obligaciones de esta emisión podrán ser convertidas en acciones de Metrovacesa de nueva emisión o canjeadas por acciones en circulación, siempre que sus titulares sean propietarios de las obligaciones el día anterior a la fecha señalada para el canje y/o conversión y manifiesten su deseo de realizar la operación en el plazo que se fije.

El emisor se reserva el derecho de optar en cada momento entre la conversión de las obligaciones en acciones nuevas o su canje por acciones en circulación, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar en el momento de realizarse el canje y/o conversión. El emisor podrá asimismo optar por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones ya en circulación. En cualquier caso, el emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los obligacionistas que ejerciten su derecho de conversión o canje en una misma fecha.

**Plazos:** La conversión o canje de las obligaciones se efectuará con la periodicidad y dentro de los plazos que al efecto se establezcan en el momento de la emisión. En todo caso, el plazo máximo para efectuar la conversión y/o el canje será de quince años desde la fecha de la emisión.

**Valoración de la acción a efectos de su conversión o canje:** Al cambio fijo que se determine por el Consejo de Administración de la Sociedad emisora en ejecución del presente acuerdo, o al cambio que se determine en la fecha o fechas que se indiquen en el propio acuerdo del Consejo de Administración, y en función de la cotización en Bolsa de las acciones de la Compañía en la fecha o fechas o periodo o periodos que se tomen como referencia en el mismo acuerdo, con o sin descuento. En todo caso, el valor de las acciones a efectos de su conversión y/o canje no podrá ser inferior a la media de su cotización de cierre en la Bolsa de Madrid en los quince días anteriores a la fecha de apertura de la suscripción de los valores. En todo caso el valor de las acciones a dichos efectos, será superior al de su valor neto patrimonial y en ningún caso podrá ser inferior al de su valor nominal.

**Valoración de la obligación:** a la par. Los intereses corridos se satisfarán en efectivo por la sociedad emisora al titular de la obligación solicitante de la conversión.

El número de acciones que corresponderá a cada obligacionista o bonista como consecuencia de la conversión y/o canje será el cociente de dividir el valor atribuido a las obligaciones o bonos que presente a la conversión o canje, por el valor de la acción que se



determine conforme a lo indicado anteriormente. Si no resultara exacto el número de acciones, se redondeará, a criterio del Consejo, por exceso o por defecto, liquidándose en efectivo la diferencia existente.

Se aplicarán a los efectos de la conversión y/o canje, los parámetros de antidilución necesarios en función de las operaciones societarias o financieras que puedan haberse producido desde el momento de la emisión hasta el momento o momentos de la conversión y/o canje.

Las acciones que se entreguen como consecuencia de la conversión serán acciones ordinarias de nueva emisión, que gozarán de iguales derechos políticos que las acciones ordinarias en circulación y tendrán derechos económicos desde su fecha de emisión.

Las acciones que se entreguen como consecuencia del canje, de optar el emisor por esta posibilidad, serán acciones ordinarias en circulación, totalmente suscritas y desembolsadas, con plenos derechos políticos y económicos y totalmente libres de cargas y gravámenes.

En tanto no sean amortizadas las obligaciones, sus titulares tendrán los derechos que les reconozca la legislación vigente.

**Exclusión del derecho de suscripción preferente:** De conformidad con lo establecido en el artículo 159.1 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, se propone a la Junta acordar la supresión total del derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 158 de la misma Ley, con el fin de que la totalidad de las obligaciones que se emitan sean colocadas de forma exclusiva entre inversores institucionales, nacionales o extranjeros, es decir, Fondos de Pensiones, Entidades de Crédito, de Seguros, Sociedades de Inversión Mobiliaria, Fondos de Inversión Mobiliaria, demás entidades de inversión colectiva y otras sociedades cuya actividad sea el mantenimiento de valores de renta fija o variable en su cartera, de forma estable.

**Representación:** El Consejo de Administración decidirá al acordar la emisión si los valores se representan por medio de títulos o mediante anotaciones en cuenta.

**Garantías:** La emisión o emisiones estarán garantizadas con la responsabilidad patrimonial universal del emisor, con arreglo a Derecho.

**Cotización:** Igualmente a elección del Consejo de Administración, se podrá solicitar la cotización de los valores en las Bolsas o en cualquier otro mercado financiero.

**Aumento del capital y modificación del artículo 3º de los estatutos sociales:** Para atender las conversiones de obligaciones en acciones es preciso aumentar el Capital Social en la cuantía necesaria mediante la emisión de nuevas acciones, así como modificar el artículo 3º de los Estatutos Sociales todo ello en su momento, para reflejar las cifras de Capital resultante.

**Nombramiento de un comisario y su sustituto y constitución de un sindicato de bonistas.** La propuesta que se somete a la consideración de la Junta General de Accionistas faculta al Consejo de Administración para el nombramiento de un Comisario y su sustituto y la constitución de un sindicato de obligacionistas, que se registrarán por las Disposiciones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y por el Reglamento que redacte el propio Consejo.

Los demás extremos y condiciones de la emisión no indicados anteriormente y tampoco recogidos en la propuesta que se somete a la aprobación de la Junta, serán fijados por el



Consejo de Administración en quien se delegará ampliamente todo lo relativo a la ejecución y desarrollo de la emisión.

Los términos de la conversión y la delegación de facultades previstas para la ejecución y desarrollo de la operación no contradicen lo dispuesto en los Estatutos Sociales.

### **III.3.8. Condiciones a las que los Estatutos someten las modificaciones del Capital y de los respectivos derechos de las diversas categorías de acciones**

Vienen reguladas en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, que establece:

“Para adoptar acuerdos sobre la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del Capital, la transformación fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados titulares al menos de las dos terceras partes del Capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 50% del dicho Capital.

Cuando concurran accionistas que representen menos de las dos terceras partes del Capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que este artículo se refiere sólo podrán adoptarse válidamente con el voto de los dos tercios del Capital presente o representado en la Junta”.

### **III.4. Número y valor nominal del total de las acciones adquiridas y conservadas en cartera por la propia Sociedad o por persona interpuesta, incluyendo las poseídas a través de filiales participadas en más del 50% y la fracción de Capital Social que representan**

Las últimas Juntas Generales de accionistas de la Sociedad concedieron autorización al Consejo de Administración y a las Sociedades Filiales la adquisición de acciones propias, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, fijando las condiciones de adquisición.

Estas autorizaciones se realizan para hacer posible la adquisición bien por sí, o a través de Sociedades participadas, de acciones propias. Todo ello a criterio del Consejo de Administración y con la finalidad de alcanzar los mejores intereses para la Compañía.

Se han comprado 82.779 acciones con un coste total de 303.869.009 pesetas destinadas al plan de compra para empleados, comunicado como hecho relevante a la C.N.M.V. el pasado 28 de diciembre de 1998, y en virtud del cual el personal podrá optar por aplicar una parte de su retribución variable a la adquisición de acciones de la autocartera.

Para el primer año, a dicho fin se han destinado 8.815 acciones con un coste de 35.260.000, quedando reservado el resto para los próximos años. Recordemos que el plan es por tres años, ampliable según conveniencia, y que está dirigido a alrededor de 40 empleados como potenciales inversores, ampliable hasta 50 empleados por especiales merecimientos bajo consideración del departamento de recursos humanos.

A 9 de junio de 1999, una vez asignadas las 8.815 acciones antes mencionadas existen en la autocartera de la Sociedad Metrovacesa de Viviendas, S.L. sociedad filial al 100% de Metrovacesa, S.A., 73.964 acciones, adquiridas en Bolsa, por un coste 271.504.251 pesetas.



La sociedad no ha hecho recientemente más operaciones sobre acciones propias, ya sean compras o ventas.

Como siguen vigentes las razones que aconsejaron en su día proponer dicha autorización que expiraba en el mes de octubre del año en curso, en la Junta General de 21 de abril de 1999 se aprobó una nueva autorización, dejando sin efecto la concedida en la Junta General del día 16 de abril de 1998.

La nueva autorización, que ya tiene en cuenta que tanto el Capital de la Sociedad como el valor nominal de las acciones se ha redenominado en Euros en virtud de lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el día 28 de enero de 1999, tendría las siguientes condiciones:

Precio mínimo de cada una de las acciones a adquirir: 1,50 euros (equivalentes a doscientas cincuenta pesetas).

Precio máximo de cada una de las acciones adquirir 73 euros (equivalentes a doce mil ciento cuarenta y seis pesetas).

Duración de la autorización: dieciocho meses contados desde la adopción de este acuerdo.

Modalidad de adquisición: En Bolsa.

Sociedad compradora: Metrovacesa, S.A. o filiales al 100%.

### **III.5. Beneficio y dividendos por acción de los tres últimos ejercicios, en su caso, ajustados**

Esta información está ampliamente detallada en el punto II.17.3.

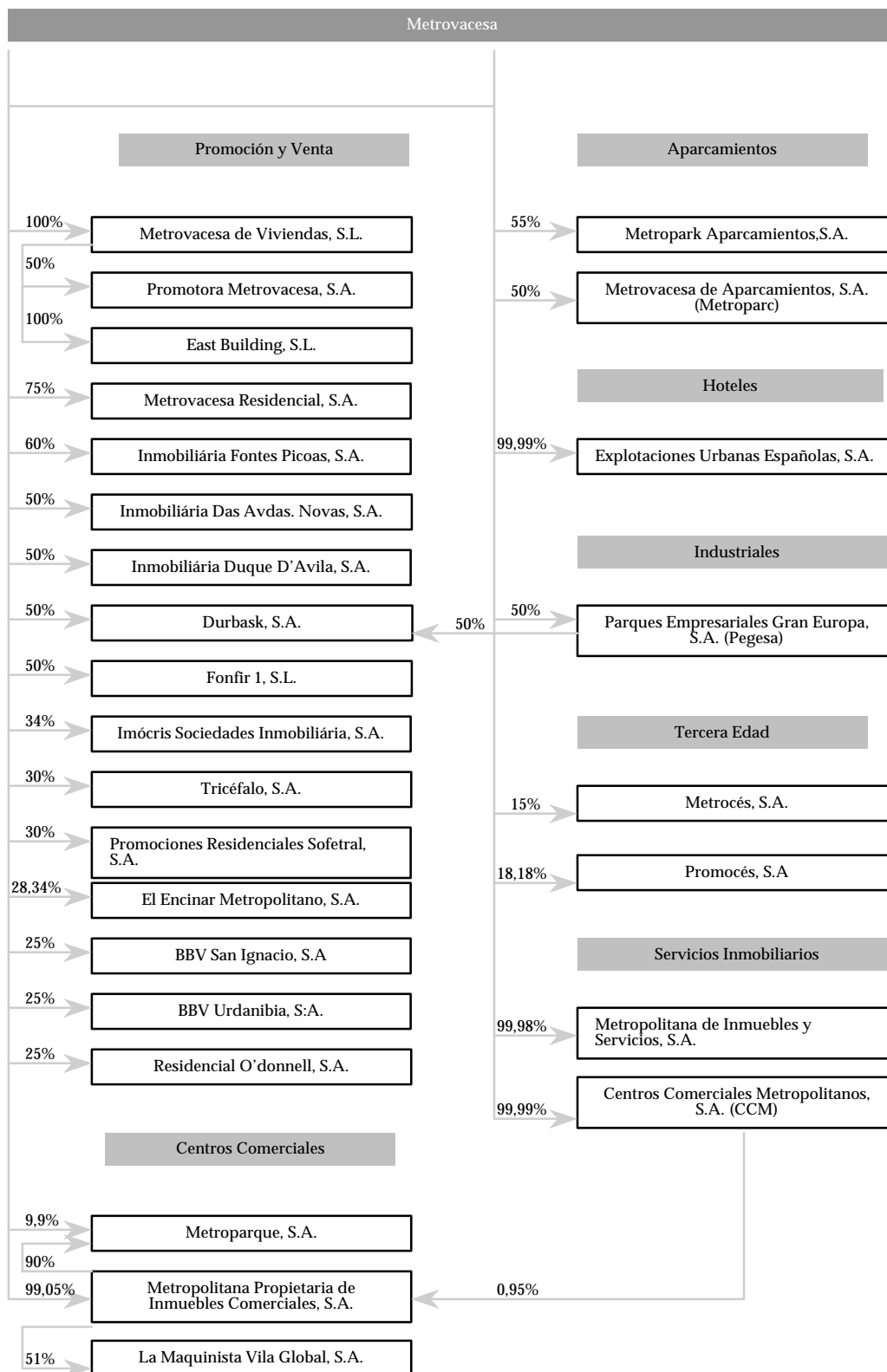
### **III.6. Grupo del que forma parte la Sociedad y posición que ocupa en el mismo**

La Sociedad encabeza un Grupo de Empresas, detallado en el gráfico que se adjunta a continuación a fecha 31 de diciembre de 1998 las empresas más representativas del Grupo:



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

### Empresas más representativas







**III.7. Relación de sociedades participadas por Metrovacesa.**

La Sociedad encabeza un Grupo de Empresas, detallado en el gráfico que se adjunta a continuación a fecha 31 de diciembre de 1998:



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Partic Directa e Indirecta	Miles de Pesetas			Coste en Libros	Accionista y porcentaje de participación	Auditores
				Capital	Reservas	Resultado			
<b>Grupo o Multigrupo</b>									
<b>Centros Comerciales</b>									
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. (Ccm) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	10.000	15.841	34.083	9.999	Metrovacesa 99,99%/Euesa 0,01%	Price Waterhouse Coopers
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	98,92%	465.000	16.603	(253.090)	460.050	Metrovacesa 98,92%	Price Waterhouse Coopers
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	100%	10.200	119.594	(2.889)	49.235	Metrovacesa 99,97%/Euesa 0,03%	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	100%	10.000	-	(615)	195.883	Metrovacesa 99,99%/Ccm 0,01%	Price Waterhouse Coopers
Metrop. Prop. De Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	9.688.836	1.097.705	510.833	10.791.475	Metrovacesa 99,05%/Ccm 0,95%	Price Waterhouse Coopers
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	51%	5.000.000	-	-	2.550.000	Metroprice 51,00%	-
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	5.100.000	859	(41.895)	5.100.000	Mvc 9,90% Metroprice y Euesa 90,10%	Price Waterhouse Coopers
<b>Construcción y Venta</b>									
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75,00%	100.000	1.889	(896)	75.000	Metrovacesa 50,00%/Pegesa 25,00%	-
East Building, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	500	245	(2.055)	573.851	Metrovacesa 1,00%/MVC de Viviendas 99,00%	-
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	1.916.095	77.137	(32.289)	993.026	Metrovacesa 50,00%	Arthur Andersen
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y Venta	50,00%	2.743.260	41.973	(22.223)	1.372.511	Metrovacesa 50,00%	Peat Marwick
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y Venta	50,00%	1.919.820	852.256	(3.048)	960.422	Metrovacesa 50,00%	Peat Marwick
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (*) (1)	Lisboa	Const. y Venta	60,00%	2.473.080	4.359	691.660	1.605.639	Metrovacesa 60,00%	Peat Marwick
Metrovacesa de Viviendas, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	7.681.059	551.879	181.967	5.115.023	Metrovacesa 100%	Arthur Andersen
Metrovacesa Residencial, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75,00%	1.000.000	25.801	215.852	750.016	Metrovacesa 75,00%	Attest
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	2.828.454	5.039	328.478	1.414.227	MVC de Viviendas 50,00%	Attest
<b>Naves Industriales</b>									
Metrofisa, S.A. (2)	Madrid	Alquiler Industrial	50,00%	450.000	84.807	84.303	225.000	Metrovacesa 50,00%	-
Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegesa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50,00%	825.000	1.594.998	3.558	1.087.524	Metrovacesa 50,00%	BDO Audiberia
<b>Aparcamientos:</b>									
Metropark Aparcamientos, S.A. (Metropark) (1)	Valencia	Aparcamientos	55,00%	650.000	11.634	53.803	357.500	Metrovacesa 55,00%	Attest
Metrovacesa de Aparcamientos, S.A. (Metroparc) (2)	Madrid	Aparcamientos	50,00%	300.000	26.136	16.252	150.001	Metrovacesa 50,00%	Attest
<b>Otras</b>									
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%	57.130	20.574	37.973	87.291	Metrovacesa 99,99%/Ccm 0,01%	-
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%	2.500	4.182	1.185	39.000	Euesa y Ccm 100%	-
Metropolitana de Inmuebles y Servicios, S.A. (Metroservice) (1)	Madrid	Gestión Inmuebles	100%	10.000	9.362	12.496	9.999	Metrovacesa 99,99%/Euesa 0,01%	BDO Audiberia



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

### Asociadas

#### Construcción y Venta

BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	107.200	124.501	575.066	75.000	Metrovacesa 25,00%	Attest
BBV Urdanibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	200.000	792.888	258.280	273.187	Metrovacesa 25,00%	Attest
Imócris, Sociedade. Inmobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34,00%	1.715.800	20.254	(10.275)	555.112	Metrovacesa 34,00%	Peat Marwick
Teranum, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	334.000	4.192	-	150.349	Metrovacesa 25,00%	-
Valdevivar, S.A.(3)	Madrid	Const. y Venta	45,00%	760.000	202.593	94.569	367.400	Metrovacesa 45,00%	-
Residencial O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	800.000	35.847	(34.420)	200.000	Metrovacesa 25,00%	Attest
Tricéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30,00%	1.500.000	5	(1.110)	450.000	Metrovacesa 30,00%	Price Waterhouse Coopers
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30,00%	1.400.000	-	(845)	420.000	Metrovacesa 30,00%	Arthur Andersen
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20,00%	250.000	13.340	(24.931)	50.000	Metrovacesa 20,00%	-
El Encinar Metropolitano, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	28,34%	1.597.669	2.840.817	4.626.704	3.054.795	Metrovacesa 28,34%	-

#### Naves Industriales

Nuevos Espacios Industriales, S.A. (Neisa) (3)	Madrid	Suelo Industrial	25,00%	2.107.395	694.617	15.941	745.691	Metrovacesa 25,00%	-
P.A.E. Neinca Uno, S.A. (3)	Madrid	Suelo Industrial	30,00%	510.000	3.085	(71.087)	157.375	Metrovacesa 30,00%	-

#### No Consolidadas

Adyal-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelera	8,00%	100.000	-	-	24.957	Metrovacesa 8,00%	-
Metroces, S.A.	Madrid	3ª Edad	15,00%	30.000	-	-	4.625	Metrovacesa 15,00%	-
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	16,66%	30.000	-	-	5.010	MVC de Viviendas 16,66%	-
Promocés, S.L.	Madrid	3ª Edad	18,18%	385.000	-	-	119.000	Metrovacesa 18,18%	-
Regus Business Center, S.A.	Madrid	Prest. Servicios	20,00%	10.000	-	-	500	Metrovacesa 20,00%	-

Total 40.629.989<sup>(\*)</sup>

(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 coste bruto de participación directa de Metrovacesa, S.A. asciende a 30.932.874 miles de Pesetas y la participación a través de filiales asciende a 9.697.115 miles de Pesetas.

Los movimientos en compras y ventas de sociedades habidas en el ejercicio 1998 y 1999 son los que se detallan a continuación:

Año de contabilización del Resultado por venta de Sociedades	Beneficio / Pérdida	Porcentaje de participación	Año de Compra o Creación de nuevas Sociedades	Coste de compra	Porcentaje de participación
1998 - Gestión de Suelo de Alicante, S.A.	22.800.000	50%	1998 - East Building, S.L.	573.850.000	100%
1998 - Inpromo, S.L.	72.412.351	48%	1998 - La Maquinista Vila Global	-	51%
1998 - Alempre, S.A.	7.938.000	68,97%	1998 - Nazaret y Desarrollo, S.A.	5.010.000	16,66
1998 - Metrofisa Park, S.A.	349.999.000	56,26%	1999 - Sport Club Magnum, S.A.	58.955.340	26%
1999 - Neisa	238.272.697	25%	1999 - Valleverde Promotora Cantabro-Leonesa, S.L.	806.991.234	50%
1999 - Neinca	(14.946.500)	30%	1999 - Federico Moyúa, S.L.	898.484	100%



## **CAPITULO IV: ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR**



#### IV.1. Antecedentes y Situación Actual

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

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

**Alquiler:** Esta actividad no sólo ha aumentado de dimensiones en cuanto a metros cuadrados en explotación, rentabilidad obtenida, rejuvenecimiento del patrimonio, etc., sino que además, ha crecido en cuanto a los productos, estando ahora presentes en todos los ámbitos del mercado, si bien los dos más representativos de cualquier inmobiliaria integral (oficinas y centros comerciales) son también los básicos para Metrovacesa. El resto de productos, viviendas, hoteles, aparcamientos y tercera edad, completan la cesta por lo que al alquiler se refiere. Para acometer este proceso diversificador ha sido necesario realizar importantes inversiones durante los ejercicios pasados, entre las que destacan las llevadas a cabo en parques empresariales y centros comerciales, los dos productos básicos. Así se han inaugurado los parques empresariales de Euronova 3 en Tres Cantos, Madrid, El Plantío en Majadahonda, Madrid y José M<sup>a</sup> Churruca, también en Madrid. En la actualidad se encuentra en construcción el parque Puerta de las Naciones, en Madrid. Además, se han ido construyendo y adquiriendo edificios de oficinas como el Océano en Barcelona, Ulises en Madrid o el Santiago de Compostela también en Madrid. En centros comerciales el Grupo cuenta ya con 11 centros en explotación, repartidos por diversas capitales de provincia: 4 en Madrid, Metrocentro, Callao 5, El Ferial en Parla y La Moraleja en Alcobendas; El Saler en Valencia; Artea en Vizcaya; La Ballena en Las Palmas; Las Huertas en Palencia; La Loma en Jaén; Fontes Picoas en Lisboa, y Ruta de la Plata en Cáceres. Por lo que a otros productos se refiere, como aparcamientos en rotación no vinculados a edificios en explotación, existen los de Glorieta Paz y Porta del Mar en Valencia y Hernani y Díaz Porlier en Madrid; contamos con cuatro hoteles urbanos, Princesa, Crowne Plaza, Moncloa Garden y Tres Cantos Express, en Madrid, además de El Saler Express en construcción, en Valencia.

**Ventas:** En cuanto a las ventas, puesto que el mercado actualmente así lo demanda, estamos básicamente centrados en el producto residencial, si bien y de forma complementaria, se venden otros productos como locales comerciales, aparcamientos para residentes, etc. Esta es una actividad bastante reciente para Metrovacesa, aunque en la actualidad está perfectamente consolidada y aporta ya resultados recurrentes para el Grupo. Estos resultados crecerán a medida que el trabajo comercial ya efectuado y que supone que al cierre de 1998 existan compromisos de venta firmados y pendientes de contabilizar por importe aproximado a 27.000 millones de pesetas, se vayan incorporando a la cuenta de resultados. En 1998 se han contabilizado las promociones de San Cugat fases II y III, San Ignacio, Urdanibia Berri, La Alzina, Residencial Parque Manzanares fase I, Residencial Santa Ana fase I, Residencial Saldanha y Entreparkes fase II. De ellas, sólo La Alzina, Parque Manzanares y Entreparkes se encuentran en Madrid, correspondiendo las demás a promociones desarrolladas en Barcelona, Lisboa, Irún, Bilbao y Valladolid. Además, y puesto que se han adquirido más de 212.000



metros cuadrados de suelo para uso residencial, también se han vendido alguna parcela de terreno en sitios en los que existe gran concentración de metros cuadrados en reserva.

En estos momentos, se están comercializando promociones de unas 1.500 viviendas, de las que 1.125 están ya vendidas y existe además reserva de suelo para emprender nuevos proyectos. El objetivo sería vender e incorporar a las cuentas de resultados anuales el negocio correspondiente a la venta de entre 2.000 y 2.500 viviendas año. Para ello, durante 1998 se ha llevado a cabo un impulso al proceso de crecimiento del Grupo, abriendo nuevas delegaciones en las zonas Norte (Asturias, Santander, Navarra, La Rioja y País Vasco), Castilla y León, Galicia, Andalucía y Levante (Valencia y Murcia), que junto con las ya operativas de Centro, Cataluña y Portugal cubren el espacio geográfico en el que se desarrolla nuestra actividad.

Todos estos cambios producidos desde la fusión de 1989 que dio como resultado el nacimiento de la actual Metrovacesa, se han desarrollado sin que por ello las cuentas de resultados o los recursos generados por la Compañía hayan sufrido deterioro alguno. Por el contrario, han permitido afrontar duras épocas de crisis, como la ocurrida desde finales de los ochenta hasta el año 1995, y aseguran la capacidad de Metrovacesa para encarar el momento de bonanza económica y sectorial en el que nos encontramos actualmente con éxito.

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

## **IV.2. Actividades principales del emisor**

### **1 | Alquileres**

#### **La base de un Grupo Inmobiliario**

Metrovacesa, con una incorporación neta de 33.329 m<sup>2</sup> durante 1998, se aproxima a un patrimonio en alquiler de 600.000 m<sup>2</sup> alquilables, unos 720.000 m<sup>2</sup> construidos, lo que afianza su condición de primera inmobiliaria española en el negocio patrimonialista.

Este saldo neto incorporado resulta de aumentar el patrimonio en 69.436 m<sup>2</sup> y de vender 36.107 m<sup>2</sup> en edificios antiguos, obsoletos o de rentabilidad decreciente. Así, se contribuye a un rejuvenecimiento constante del patrimonio en alquiler. Al cierre de 1998 el patrimonio menor de 15 años alcanzaba los 395.000 m<sup>2</sup>.

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



### Superficie

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

#### Superficie alquilable

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

(\*) Superficies correspondientes al Grupo Metrovacesa

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

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

Se han incorporado al patrimonio en renta tres centros comerciales, La Moraleja en Madrid, Artea en Vizcaya y Fontes Picoas en Lisboa. Con estas tres incorporaciones, la superficie en centros comerciales es de 105.643 m<sup>2</sup> alquilables que junto con un volumen de rentas de 3.121 millones de pesetas, representa la segunda área más importante en alquileres después de oficinas.

En el área de viviendas, la incorporación en diciembre de 1998 de Benta Berri (San Sebastián) ha supuesto un incremento de 26.675 m<sup>2</sup> de nueva superficie alquilable.

Entre las desinversiones destacan la enajenación de 29.651 m<sup>2</sup> de superficie alquilable en patrimonio antiguo, del que la mayoría ha correspondido a viviendas.

Se han vendido en el área de diversificación, naves industriales, con una superficie total de 2.874 m<sup>2</sup>.

En global el conjunto del patrimonio en alquiler ha experimentado un importante ejercicio inversor, con la incorporación neta de 33.329 m<sup>2</sup>, tal y como refleja la siguiente tabla:

#### Variación Patrimonio en Alquiler

(en m <sup>2</sup> )	1994	1995	1996	1997	1998	Acumulado
Incrementos (+)	29.799	57.087	19.839	31.463	69.436	207.624
Ventas (-)	27.234	17.407	22.269	34.475	36.107	137.492
Neto	2.565	39.680	-2.430	(3.012)	33.329	70.132

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

El centro comercial de La Maquinista en Barcelona, que aportará 76.000 m<sup>2</sup> alquilables.

Las oficinas del parque Puerta de las Naciones en Madrid (40.000 m<sup>2</sup>) y Océano II en Barcelona (10.000 m<sup>2</sup>).

Las VPOs de Valdebernardo, Pavones y Alcorcón en Madrid (40.000 m<sup>2</sup>).



### Ingresos

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

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

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

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

El área de hoteles ha recogido muy favorablemente la mejora en el entorno económico aportando 1.385 millones de pesetas, a las rentas del Grupo un 25% más que en 1997, sin haber aumentado la superficie alquilable.

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

#### Ingresos por Alquileres

	(en Millones de Pesetas)				
	1995	1996	1997	1998	% Total
Oficinas	2880	3.119	3.300	3.614	34,6%
Centros Comerciales	909	1.664	1.895	3.121	29,9%
Hoteles	810	916	1.101	1.385	13,3%
Locales Comerciales	845	800	805	826	7,9%
Viviendas	724	669	788	748	7,2%
Aparcamientos (*)	395	410	440	644	6,2%
Naves Industriales	129	159	209	93	0,9%
<b>Total</b>	<b>6.692</b>	<b>7.737</b>	<b>8.538</b>	<b>10.431</b>	<b>100,0%</b>

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

### Contratos

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





## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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

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

La Ley de Arrendamientos Urbanos, que entró en vigor el 1 de enero de 1995, ha ido contribuyendo a una progresiva mejora de los ingresos por alquiler, acercando las rentas del patrimonio antiguo a los niveles de rentas del mercado.

La progresiva actualización de las rentas de los contratos antiguos con otras más acordes a la evolución del mercado de alquileres, así como la repercusión proporcional a los inquilinos de los gastos de mantenimiento de los edificios alquilados, constituye un objetivo prioritario en la gestión patrimonial del Grupo Metrovacesa y supone un cuantioso potencial de crecimiento en los ingresos del Grupo.

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

### Superficie 1998

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

### Ingresos 1998

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

### Desocupación

A diciembre de 1998, la desocupación del Grupo Metrovacesa se situaba en el 2,8% del total de la superficie alquilable, excluyendo las nuevas viviendas de Benta Berri que empezaron su fase pre-alquiler durante el mes de diciembre. Este ratio de desocupación es el menor de los últimos años como se puede apreciar en la tabla de la siguiente página.

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



**Ratios de Vacío por Productos**  
(en % de m<sup>2</sup>)

	1998
Oficinas	2,5
Centros Comerciales	3,9
Hoteles	0,0
Locales Comerciales	0,3
Viviendas	5,9
Garajes	4,0
Naves Industriales	3,9

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

**Espacios Desocupados**

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

(1) Son aquellos edificios que se dejan vacíos para que el servicio técnico pueda proceder a su remodelación.

(2) Son aquellos edificios que se dejan vacíos para facilitar su venta.

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

Información sobre Productos en Alquiler

**Oficinas**

Durante 1998, el mercado inmobiliario de oficinas ha presentado tendencias favorables tanto en precios como en ocupación. Por un lado, los precios de alquiler han mostrado un crecimiento sostenido. En el área urbana de Madrid los alquileres se han revalorizado de media un 17% con respecto a 1997. Los precios máximos en éste mismo área de referencia alcanzaron a finales de 1998, según diversas fuentes, el nivel de 3.700 pesetas por m<sup>2</sup> y mes.

El nivel de desocupación en el mercado inmobiliario se ha visto reducido hasta mínimos del 5,1% en el área metropolitana de Madrid. Con diferencias entre el 1,7% de desocupación del distrito de negocios de la Castellana y del 12% fuera del cinturón de la M-40.

Las buenas perspectivas que mantiene el sector de oficinas se prolongan para los próximos dos años, sustentadas por una gran demanda de inversión en productos de alquiler como consecuencia de una alta liquidez y del perfil de bajo riesgo de estas inversiones.

Para el Grupo Metrovacesa, su posicionamiento en el producto de oficinas es estratégico y se verá reforzado en próximos años con la culminación de los proyectos de Puerta de las Naciones (Madrid) y Océano II (Barcelona). A diciembre de 1998 la superficie alquilable en oficinas alcanzaba los 193.415 m<sup>2</sup>, lo que representa un 32,3% de la superficie total en alquiler del Grupo, siendo este producto el de mayor peso específico tanto por m<sup>2</sup> como por ingresos.



Durante el año 2000 se espera que entren en explotación los 50.000 m<sup>2</sup> de Puerta de las Naciones y de Océano II. En concreto, Puerta de las Naciones aportará 40.000 m<sup>2</sup> alquilables, lo que equivale al 20% del patrimonio en oficinas.

A comienzos del presente año 1999 se ha adquirido el edificio Federico Moyúa, situado en el centro de Bilbao, en una de las plazas más emblemáticas de la capital vizcaína. La aportación al patrimonio del Grupo se cuantifica en 6.000 m<sup>2</sup> alquilables, todos ellos en explotación actualmente. Esta adquisición muestra, una vez más, la disponibilidad del Grupo para acometer inversiones patrimonialistas cuando las condiciones de calidad, ubicación y precio son favorables.

### **Vivienda Residencial**

El patrimonio en viviendas de alquiler ha sido un producto tradicional en la historia del Grupo dada la alta estabilidad en sus ingresos. En la circunstancias actuales del sector y bajo la capacidad que está demostrando el Grupo de diversificar, el peso específico de los ingresos por alquiler de viviendas ha venido disminuyendo a favor de productos con mayor rentabilidad como centros comerciales, oficinas y hoteles.

No obstante, el Grupo Metrovacesa en la voluntad de aprovechar las oportunidades de negocio aportará en lo próximos meses y ejercicios 40.000 m<sup>2</sup> en vivienda de alquiler, gracias a las incorporaciones de las V.P.O. de Valdebernardo, Alcorcón y Pavones. En diciembre de 1998 entraron en explotación las primeras viviendas de la V.P.O. de BentaBerri en San Sebastián. En la actualidad todas las 255 unidades de Benta Berri se encuentran en explotación.

Esta inversión se presenta como una oportunidad dadas las bonificaciones y compensaciones de carácter económico que la legislación ha establecido. El mayor aliciente de la vivienda protegida en alquiler resulta de su posible venta como vivienda libre pasado un mínimo de tiempo (entre 10 y 12 años) desde su puesta en alquiler. Así se mantiene la política de rotación de inmuebles de nuestro Grupo, vendiendo aquellas viviendas que por su antigüedad pierden interés para la explotación en alquiler.

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

Las 152 viviendas de Valdebernardo (Madrid) están en la actualidad en fase de concesión de alquileres y entrarán en explotación en el primer trimestre de 1999.

Las 153 viviendas de Alcorcón (Madrid) tienen prevista la conclusión de sus obras en el primer trimestre del año 2000.

Las 134 viviendas de Pavones (Madrid) han comenzado sus obras en el primer trimestre de 1999 y entrarán en explotación a finales del año 2000.

Según lo que ya se indicaba en la memoria de 1997, dentro de los edificios singulares del patrimonio de Metrovacesa, cabe destacar la labor de rehabilitación acometida en la Torre de Madrid, donde por condiciones de mercado se han habilitado 6.900 m<sup>2</sup> de oficinas para uso de vivienda residencial. Esta reconversión ha supuesto 119 nuevas viviendas que en la actualidad se encuentran en explotación.

### **Hoteles**

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



hoteles alcanzaron los 1.385 millones de pesetas, con una media por habitación de 1,8 millones de pesetas.

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

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

<b>Hoteles</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Habitaciones</b>	<b>Estrellas</b>
Husa Princesa, Madrid	29.132	275	5
Holiday Inn Crowne Plaza, Madrid	21.511	306	4
Moncloa Garden, Madrid	8.135	123	3
Holiday Inn Express, Tres Cantos	2.893	61	3
Holiday Inn Express, Valencia (*)	1.762	97	3
<b>Total</b>	<b>63.433</b>	<b>862</b>	

(\*) En desarrollo

### **Centros Comerciales**

Hace 10 años en España se construía un centro comercial con la idea básica de integrar a los comerciantes bajo una gestión, con un motor central de atracción que bien podía ser un hipermercado. Hoy en día, las nuevas aperturas de centros comerciales distan mucho de esa idea tan simple de partida. Se exige mayor número de metros cuadrados construidos y la actividad de ventas debe ser complementada con todo tipo de actividades, sobre todo de ocio y cultura. Con esas premisas, la tendencia de apertura de nuevos centros comerciales ha descendido. Frente a las 27 aperturas de nuevos centros del año 1995, las 20 aperturas en 1996 y las 19 aperturas en 1997 nos encontramos con 13 nuevos centros para el último ejercicio.

Hemos pasado de primar la cantidad a valorar el mayor tamaño y complejidad de los mismos. Esto no significa que el mercado este saturado, ya que todavía existe un alto potencial de crecimiento en este producto. España ocupa el cuarto lugar en cuanto a metros cuadrados abiertos al público y por superficie comercial media por habitante ocupa la sexta posición a nivel europeo, según los datos facilitados por la Asociación Española de Centros Comerciales.

El 29 de abril de 1998 se inauguró el centro comercial de Artea, en Vizcaya. Es el centro comercial más grande del norte de España y la inversión asciende a 5.100 millones de pesetas, con una superficie total alquilable de 17.600 metros cuadrados. Tiene capacidad para 110 tiendas especializadas, cuenta con 3.800 plazas de aparcamiento y se han creado 800 puestos de trabajo aproximadamente.

Del total de centros comerciales en patrimonio, el Grupo ha promovido ocho, y ha comprado en los dos últimos ejercicios como producto terminado dos. Estos últimos se deben a decisiones estratégicas más que a un cambio en la política promotora de Metrovacesa. En esta línea se encuadra la adquisición por importe de 8.424 millones de pesetas del centro comercial La Moraleja, un centro emblemático en Madrid, situado en la Avda. Europa, de Alcobendas. Ha sido adquirido totalmente alquilado.



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

El 13 de noviembre se inauguró el primer centro comercial situado en Lisboa. Fontes Picoas, que es un centro comercial urbano y cuenta con una superficie alquilable de 7.500 metros cuadrados (4.500 metros cuadrados atribuibles a Metrovacesa), con una inversión total de 4.200 millones de pesetas, encontrándose ocupado al 100%.

Por último, está en construcción uno de los proyectos más ambiciosos de Metrovacesa, lo que será uno de los mayores centros comerciales nacionales, La Maquinista. Ubicado en el barrio barcelonés de Sant Andreu, aspira a atraer quince millones de visitantes anuales y cuenta con una inversión total de 20.000 millones de pesetas.

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

Cuenta además con recorridos peatonales, cubiertos y descubiertos, con ambientes naturales y típicos de una ciudad mediterránea. Tendrá capacidad para 280 locales, y contará con 4.000 plazas de aparcamiento.

Al término de 1998 el Grupo Metrovacesa tenía 105.643 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable en los centros comerciales manteniendo el nivel de ocupación en un 96,07%, sin tener en cuenta la superficie de La Maquinista que se inaugurará en el segundo semestre del año 2000.

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

### Centros Comerciales

		<u>Superficie Total</u>		<u>Metrovacesa</u>	<u>Fecha de Incorporación</u>
		<u>m<sup>2</sup></u>	<u>m<sup>2</sup> Sup.</u>	<u>m<sup>2</sup> Sup.</u>	
		<u>Construidos</u>	<u>Comercial</u>	<u>Comercial</u>	
Las Huertas	Palencia	23.000	19.200	3.962	Septiembre-89
La Loma	Jaén	31.000	28.000	8.711	Mayo-91
Ruta de la Plata	Cáceres	45.000	19.000	7.927	Mayo-93
La Ballena	Las Palmas	112.000	42.000	7.590	Diciembre-93
El Ferial	Parla, Madrid	30.000	21.000	6.651	Abril-95
El Saler	Valencia	140.000	47.000	23.131	Noviembre-95
Metrocentro	Madrid	3.533	2.880	2.386	Agosto-96
FNAC	Madrid	13.462	11.506	11.506	Septiembre-97
Moraleja	Madrid	24.260	16.180	16.180	Julio-98
Artea	Vizcaya	41.335	33.960	17.600	Abril-98
Fontes Picoas	Lisboa	11.000	7.500	4.500	Noviembre-98
La Maquinista	Barcelona	130.000	83.000	42.330	Primavera-00
<b>Total</b>		<b>604.590</b>	<b>331.226</b>	<b>152.474</b>	

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



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

#### **Aparcamientos**

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

- *Explotación de la superficie bajo rasante del patrimonio en alquiler.* Esta era la única actividad que desarrollaba el Grupo en este producto hasta 1994. La finalidad es prestar servicio de aparcamiento a las oficinas y viviendas situadas sobre los garajes, no siendo la explotación del mismo el objetivo principal.
- *Gestión de aparcamientos por cuenta propia.* Se trata de unidades independientes, no relacionadas con el resto del patrimonio en alquiler, cuyo objetivo es alcanzar la máxima rentabilidad. En este campo el Grupo contaba ya en 1997 con tres aparcamientos, dos de ellos situados en Valencia con un total de 598 plazas, con una concesión por un período de 52 años que finaliza en el 2.045 y otro en Madrid, de 115 plazas por un período de 75 años cuya concesión finaliza en el 2072.

A finales de 1998 comenzó la explotación de un nuevo aparcamiento de 203 plazas situado frente al Hospital de la Princesa en Madrid, por un período de 75 años.

También se promueven aparcamientos para su venta a los residentes del barrio en el que se construyen. Durante 1998 se entregó uno en la calle Lagasca, de Madrid. Cuenta con 327 plazas, totalmente comercializadas.

<b>Aparcamientos</b>	<b>Plazas</b>		<b>En rotación</b>	<b>Fecha terminación</b>
	<b>En Venta</b>	<b>Vendidas</b>		
Glorieta y Porta (Valencia)			598	Mayo-91
Hernani (Madrid)	382	376	115	Mayo-97
Lagasca (Madrid)	327	327		Septiembre-98
Díaz Porlier (Madrid)			203	Noviembre-98

Se inició en 1997 la comercialización de plazas de aparcamiento para residentes por cuenta de terceros, como prestación de servicios. A finales de 1998, se llevaban comercializadas 1.504 plazas por importe aproximado de 3.000 millones de pesetas.

En el campo de prestación de servicios también se gestionan aparcamientos en rotación (aparcamientos en los que se alquila las plazas por horas) por cuenta de terceros, contando al cierre de 1998 con cuatro por un total de 1.351 plazas.

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

Metropark Aparcamientos, S.A. (participada en un 55%) y Metrovacesa de Aparcamientos, S.A. (participada en un 50%) constituidas en 1994 y participadas al 45% por el Grupo belga Tractebel.

#### **Tercera Edad**

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



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

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

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

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

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

### **Naves Industriales**

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

## **2 | Ventas**

### **Actividad de Ventas Complementaria al Alquiler**

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

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

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

A continuación se ofrece el desglose de las ventas en promociones nuevas y desinversiones por rotación de activos:



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

### Ventas y Margen de Ventas

Desglose de Ventas	(En Millones de Pesetas)			
	1996	1997	1998	Var. 98/97
Ventas de Promociones Nuevas	7.679	9.616	15.418	60,3%
Rotación Activos en Alquiler	3.324	3.480	4.773	37,2%
<b>Total Ventas</b>	<b>11.003</b>	<b>13.096</b>	<b>20.191</b>	<b>54,2%</b>

Desglose del Margen de Ventas	(En Millones de Pesetas)			
	1996	1997	1998	Var. 98/97
Ventas de Promociones Nuevas	1.568	1.465	2.223	51,7%
Rotación de Activos en Alquiler	2.373	2.626	1.908	(27,3%)
<b>Total Margen</b>	<b>3.941</b>	<b>4.091</b>	<b>4.131</b>	<b>1,0%</b>

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

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

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

Metrovacesa ha realizado en el ejercicio una fuerte inversión en suelo destinado a futuras promociones. La cifra de compras de terrenos y solares alcanzó los 9.488 millones de pesetas, localizados en más de 212.000 m<sup>2</sup> edificables.

### Información sobre Productos y Ventas

#### Viviendas

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





inflación, se han traducido en un aumento del poder adquisitivo de los salarios y por tanto de la demanda de viviendas.

En 1998 el número de viviendas iniciadas en el Grupo ha sido un 24% superior al de 1997, y la producción ha alcanzado un record. Al finalizar el año Metrovacesa tenía 51 promociones en distintas fases de desarrollo; de ellas 17 en comercialización, edificación y entrega, con un total de 1.431 viviendas y una superficie sobre rasante de 167.464 m<sup>2</sup>.

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

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



### Actividad Comercial en Promociones de Viviendas para la Venta

	Total Viviendas	Vendidas antes 1998	Vendidas fin 1998	M <sup>2</sup> Construidos	Ventas comprometidas	Ubicación
<b>Promociones Iniciadas antes de 1998</b>						
Residencial Saldanha	107	105	107	13.606		Lisboa
Entreparkes II	76	63	76	8.054		Madrid
Parque Manzanares I	110	97	110	11.942		Madrid *
Parque Manzanares II	105	15	99	11.554	1.575	Madrid *
Residencial Sta. Ana I	83	80	83	13.535		Valladolid *
Residencial Sta. Ana II	48	48	48	8.103	1.234	Valladolid *
San Cugat II	24	23	24	3.279		Barcelona
San Cugat III	36	8	36	5.162		Barcelona
Soto Pozuelo	108	2	81	12.510	2.410	Madrid
Soto Boadilla	96	47	96	11.520	1.906	Madrid
El Retiro I	128	74	128	12.766	3.308	Madrid
<b>Total Grupo</b>	<b>921</b>	<b>562</b>	<b>888</b>	<b>112.031</b>	<b>10.433</b>	
Nueva Ria/ San Ignacio	54	54	54	5.623		Bilbao *
Urdanibia Berri	31	30	31	3.204		Irún *
La Alzina	11	7	11	1.791		Madrid
Residencial O'Donnell	29	9	25	3.783	396	Alcalá H. *
<b>Total Equivalencia</b>	<b>125</b>	<b>100</b>	<b>121</b>	<b>14.401</b>	<b>396</b>	
<b>Total</b>	<b>1.046</b>	<b>662</b>	<b>1.009</b>	<b>126.432</b>	<b>10.829</b>	
<b>Promociones Iniciadas en 1998</b>						
Parc Central	43	-	39	4.549	1.111	Barcelona
Sant Andreu	140	-	55	17.230	1.184	Barcelona
Residencial Sta. Ana III	42	-	42	7.026	1.129	Valladolid
Residencial Sta. Ana IV	50	-	50	8.488	1.460	Valladolid
Retiro II	160	-	157	16.953	4.119	Madrid
Retiro III	160	-	99	16.953	2.798	Madrid
Balcón de Barajas	24	-	12	2.421	259	Barajas
Balcón de las Naciones	157	-	147	14.180	2.698	Barajas
Torres de la Alameda I	17	-	5	1.973	148	Valencia
Torres de la Alameda II	110	-	28	13.050	794	Valencia
<b>Total Grupo</b>	<b>903</b>	<b>-</b>	<b>634</b>	<b>102.823</b>	<b>15.700</b>	
Urdanibia Berri II	14	-	14	4.405	315	Irún *
<b>Total Equivalencia</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>4.405</b>	<b>315</b>	
<b>Total</b>	<b>917</b>	<b>-</b>	<b>648</b>	<b>107.228</b>	<b>16.015</b>	
<b>Promociones terminadas en 1998</b>						
Residencial Saldanha	107	105	107	13.606	-	Lisboa
Entreparkes II	76	63	76	8.054	-	Madrid
Parque Manzanares I	110	97	110	11.942	-	Madrid *
Residencial Sta. Ana I	83	80	83	13.535	-	Valladolid *
San Cugat II	24	23	24	3.279	-	Barcelona
San Cugat III	36	8	36	5.162	-	Barcelona
<b>Total Grupo</b>	<b>436</b>	<b>376</b>	<b>436</b>	<b>55.578</b>	<b>-</b>	
Nueva Ria/ San Ignacio	54	54	54	5.623	-	Bilbao *
Urdanibia Berri	31	30	31	3.204	-	Irún *
La Alzina	11	7	11	1.791	-	Madrid
<b>Total Equivalencia</b>	<b>96</b>	<b>91</b>	<b>96</b>	<b>10.618</b>	<b>-</b>	
<b>Total</b>	<b>532</b>	<b>467</b>	<b>532</b>	<b>66.196</b>	<b>-</b>	
<b>Promociones en curso a final de 1998</b>						
<b>Total Grupo</b>	<b>1.388</b>	<b>186</b>	<b>1.086</b>	<b>159.276</b>	<b>26.133</b>	
<b>Total Equivalencia</b>	<b>43</b>	<b>9</b>	<b>39</b>	<b>8.188</b>	<b>711</b>	
<b>Total</b>	<b>1.431</b>	<b>195</b>	<b>1.125</b>	<b>167.464</b>	<b>26.844</b>	

(\*)Plan BBV



En el año 1998 se han realizado ventas por un importe de 22.300 millones de pesetas que corresponden a 930 viviendas. A corto plazo este número podía aumentar hasta llegar a unas 1.500 viviendas, y a medio plazo y siempre que el mercado siga tirando de la oferta en un buen marco económico, llegar a las 2.000/2.500 viviendas año. Estas ventas, según la normativa contable específica de las empresas inmobiliarias, podrán incorporarse a la Cuenta de Resultados cuando las viviendas estén substancialmente terminadas, con independencia de que dichas ventas se hayan comprometido en el año en curso o en años anteriores.

Por tanto, las ventas comprometidas reflejan la verdadera actividad comercial del Grupo Metrovacesa y manifiestan que al final del año 1998, Metrovacesa tiene vendidas 1.125, por un importe de 26.844 millones de pesetas, que figuran parcialmente como anticipos de clientes y que serán contabilizadas en los próximos años cuando las obras ya estén terminadas. Esto significa que se ha precomercializado el 80% de las promociones antes de que estén substancialmente terminadas.

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

Las promociones terminadas en el año 1998 y llevadas a la Cuenta de Resultados son seis: Residencial Saldanha en Lisboa, Entreparkes II y Parque Manzanares I en Madrid, Residencial Santa Ana en Valladolid, y San Cugat II y III en Barcelona. Estas seis promociones suman 436 viviendas, que vendidas en su totalidad, aportan un margen de 1.964 millones de pesetas

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

### **3 | Gestión de Suelo**

#### **Reserva adecuada a las necesidades**

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

Al final del ejercicio 1998 el Grupo Metrovacesa disponía de más de 1.000.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad (sobre y bajo rasante) tanto en proyectos ya en curso como por desarrollar. En la siguiente tabla se muestra el reparto de suelo para alquiler por productos y para la promoción y venta de viviendas al final del año 1998.



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

---

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

De este total 328.023 m<sup>2</sup> sobre rasante están ya en proyectos en marcha, como las viviendas V.P.O. en alquiler, el hotel y residencia de tercera edad de Valencia, el centro comercial de La Maquinista, el proyecto de parque empresarial en 1998 y el edificio de oficinas Océano II en Barcelona y los 167.464 m<sup>2</sup> de promociones de viviendas en construcción.

En cuanto a promoción de nuevas viviendas no iniciadas antes de diciembre de 1998, la reserva es de 426.195 m<sup>2</sup> desglosada en los siguientes proyectos:



### Futuros Proyectos para la Venta

	Nº. De Viviendas	m <sup>2</sup> Construidos S/R	Ubicación
Alcazar de San Juan	97	9.751	C. Real
Algeciras	114	10.264	Cádiz
Avdas Novas	75	9.641	Portugal
Barajas B3	17	1.729	Madrid
Boadilla 2	64	7.680	Madrid
Cabanillas	50	17.890	Guadalajara
Comp Oporto	78	10.026	Portugal
East Building	99	12.494	Valencia
Encinar de los Reyes	42	21.842	Madrid
La Perla III	79	8.551	Madrid
La Perla IV	138	14.800	Madrid
Las Tablas	38	3.067	Madrid
Málaga	138	13.828	Málaga
O'Donell II	25	3.290	Alcalá de Henares
Orriols	90	53.744	Alicante
Oviedo Florida	295	40.049	Asturias
Oviedo Naranco	154	15.468	Asturias
Palma Mallorca	178	22.655	Palma Mallorca
Poble Neu I	105	9.449	Barcelona
Poble Neu II	102	9.750	Barcelona
Renfe Sofetral	44	14.811	Valladolid - León
Renfe Tricefalo	23	2.853	Barcelona
Sanchinarro	180	18.821	Madrid
Santa Rita	359	34.212	Madrid
Sta.Ana V	50	7.336	Valladolid
Sta.Ana VI	0	6.465	Valladolid
Sta.Ana VII	0	6.963	Valladolid
Tarrasa I y II	158	18.726	Barcelona
Valdevebas	200	20.041	Madrid
<b>Total</b>	<b>2.993</b>	<b>426.195</b>	

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

#### 4 | Prestación de Servicios

##### Aprovechamiento de los Recursos de Gestión

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



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

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

1994	1995	1996	1997	1998	(En Millones de Pesetas) Total
785	497	458	615	689	3.044

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

### 5 | Evolución Previsible

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

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

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

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

En conjunto, existen factores positivos y también negativos que nos afectan, pero cabe esperar una evolución positiva de los resultados para 1998 y años siguientes.

### IV.3. Circunstancias condicionantes

No existen circunstancias condicionantes significativas que puedan alterar o modificar de forma sustancial la actividad social de la Compañía.

Sin embargo, cabría destacar la entrada en vigor el 1 de enero de 1995 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que irá contribuyendo a una progresiva mejora de los ingresos por



alquileres durante los próximos años, al ir adaptando las rentas de los antiguos contratos que estaban por debajo del precio de mercado a este. Asimismo, la repercusión proporcional de los costes de mantenimiento a los inquilinos que permite la nueva ley, supondrá también una mejora de la cuenta de resultados.

Metrovacesa tenía al 31 de diciembre de 1998 un 16,8% de su superficie alquilable a precios inferiores a los de mercado.

En cuanto a la previsión de caídas de los precios del suelo por la introducción de reformas legislativas a nivel estatal (nueva Ley del Suelo) y regional, por el momento la tendencia alcista actual no se ha visto invertida ya que las políticas urbanísticas no pueden arrojar frutos inmediatos y que la coyuntura de bonanza actual inflaciona los precios.

No obstante, estas subidas no resultan alarmantes (salvo las excepciones de las grandes ciudades) ni se pueden comparar con las que se produjeron en el “boom” inmobiliario de los años 80.

Es por ello que el Grupo Metrovacesa sigue apostando por la ampliación de su cartera de suelos con diferentes grados de desarrollo para su puesta en valor y promoción posterior, utilizando en algunos casos las nuevas figuras urbanísticas (Agente Urbanizador).

Metrovacesa se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos es un intento de diluir el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado inmobiliario. La actual coyuntura económica y los bajos tipos de interés están provocando una mayor venta de viviendas, en detrimento de los alquileres de viviendas. Así, intentamos que las promociones para viviendas suplan la desaceleración de las viviendas en alquiler.

Sin embargo no ocurre lo mismo con el alquiler de oficinas, centros comerciales y hoteles, donde se presenta una tendencia favorable tanto en precios como en ocupación.

Tendemos a crear un equilibrio, aprovechando el momento de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el ciclo en que nos encontramos. No obstante, la economía nacional e internacional tiene demasiado peso para que el negocio no se vea claramente influenciados por las mismas.

Para adaptarse a las tendencias de demanda actuales, los nuevos edificios de oficinas construidos por Metrovacesa suponen una modernización en contraste con los productos tradicionales, que se venían construyendo con anterioridad. Estos productos eran mixtos de oficinas, viviendas y locales comerciales. En los últimos años, el Grupo Metrovacesa está procediendo a la construcción de nuevos edificios que se enmarcan dentro de una mayor especialización, es decir, con un uso más exclusivo de la actividad concreta a que están destinados. Podemos citar los parques empresariales de El Plantío y Euronova 3, los edificios de oficinas Ulises, y el Parque Empresarial José M<sup>a</sup> Churruga, en Madrid, las oficinas de Océano en Barcelona, así como el conjunto de edificios en construcción “Puerta de las Naciones” en Madrid. Son edificios inteligentes con alta especialización y tecnología aplicada que se caracterizan por:

- Eficiencia en el uso de energéticos consumibles.
- Adaptabilidad a bajo costo a los continuos cambios tecnológicos requeridos por sus ocupantes y su entorno.
- Búsqueda de un entorno ecológico en el interior y en el exterior del edificio, que maximice la eficiencia en el trabajo a los niveles óptimos de confort de sus ocupantes.
- Máxima automatización de su operatividad y mantenimiento.



En resumen, una automatización, control e ingeniería para reducir costos de operación e inversión, con economía energética financiada por el propio ahorro.

#### **IV.4. Informaciones laborales**

##### **IV.4.1. Número medio del personal empleado y su evolución durante los tres últimos años desglosado por categorías**

El número medio de personas empleadas en los tres últimos ejercicios, desglosado por categorías profesionales es el siguiente:

	<b>1996</b>		<b>1997</b>		<b>1998</b>	
	<b>Grupo</b>	<b>Mvc</b>	<b>Grupo</b>	<b>Mvc</b>	<b>Grupo</b>	<b>Mvc</b>
Dirección General	6	6	6	6	5	5
Dirección	25	15	23	13	16	14
Jefes y Técnicos	26	15	35	24	60	38
Administrativos y Comerciales	65	38	74	48	75	51
Oficios Varios y Subalternos	64	60	52	50	44	42
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>134</b>	<b>190</b>	<b>141</b>	<b>200</b>	<b>150</b>

##### **IV.4.2. Negociación colectiva en el marco de la Sociedad**

No existe negociación colectiva en el marco individual de la Sociedad, dado que Metrovacesa a efectos de retribuciones salariales y prestaciones sociales, está incluida en el Convenio Colectivo de la Construcción.

##### **IV.4.3. Descripción de la política seguida por la Sociedad en materia de ventajas al personal y en particular, en materia de pensiones de toda clase**

Metrovacesa no tiene concedidas otras ventajas al personal, ni prestaciones sociales adicionales que las contempladas en el Convenio de la Construcción, al cual está adscrita. (ver apartado VI.6)

#### **IV.5. Política de inversiones**

##### **IV.5.1. Descripción de las principales inversiones realizadas por el emisor durante los tres últimos ejercicios**

El importe de adquisición de terrenos de los tres últimos ejercicios se eleva a 14.251 millones de pesetas, en Barcelona, Málaga, Oviedo, Ciudad Real, Valencia, Palma de Mallorca, Cádiz, Valladolid y Madrid, adquiridos por las distintas delegaciones. La mayor parte de esta inversión, el 63% correspondió al ejercicio 1998, el 11% al año 1997 y el 26% restante al ejercicio cerrado 1996.

Durante el ejercicio 1996 se finalizó el último de los cuatro edificios de oficinas de que consta el Parque Empresarial José M<sup>a</sup> Churruca cuya inversión global asciende a 4.268 millones de





pesetas. Durante el ejercicio 1995, la puesta en funcionamiento del segundo edificio supuso una inversión de 1.062 millones de pesetas.

En el ejercicio 1997 se adquirieron dos inmuebles por importe de 8.450 millones de pesetas. El primero de ellos situado en la Plaza de Callao nº 5, de Madrid, con una superficie alquilable sobre rasante de 11.506 m<sup>2</sup>, de usos comercial y de oficinas, totalmente alquilado, ocupando la mayor parte de la superficie la multinacional FNAC, especializada en la venta de productos de ocio cultural. El segundo de los edificios se sitúa en la calle Santiago de Compostela nº 94, junto a la Avenida de la Ilustración de Madrid, y cuenta con una superficie alquilable sobre rasante de 15.191 m<sup>2</sup> de uso terciario (oficinas). Este edificio fue adquirido vacío, pero se encuentra alquilado en un 95% a finales de febrero de 1998, esperándose que esté alquilado en su totalidad próximamente.

En 1998, se han puesto en funcionamiento tres centros comerciales. El centro comercial La Moraleja fue adquirido por importe de 8.424 millones de pesetas, y entró en funcionamiento en julio de 1998. El inmueble está situado en la Avda. de Europa, de Alcobendas, Madrid, consta de una superficie alquilable sobre rasante de 16.179 m<sup>2</sup>, de uso comercial, y ha sido adquirido totalmente alquilado.

Los otros dos centros han sido promovidos por nuestra inmobiliaria. En abril se inauguró el centro comercial de Artea en Bilbao con una inversión de 5.100 millones de pesetas y una superficie total alquilable de 33.960 m<sup>2</sup>. En noviembre de 1998 se inauguró el centro comercial de Fontes Picoas, con una inversión total de 4.200 millones de pesetas, y una superficie total alquilable de 7.500 m<sup>2</sup>.

La adquisición más significativa se ha producido, no obstante, con la compra del solar e inicio de las obras para el centro comercial La Maquinista, por un importe de 10.792 millones de pesetas.

Las inversiones realizadas en obras de construcción de viviendas en régimen de Protección Oficial para arrendamiento en Madrid (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón) y Bilbao (Benta Berri) ha sido de 1.074 millones de pesetas, en 1996, y de 1.644 millones de pesetas en 1997, 2.031 millones de pesetas en 1998.

#### IV.5.2. Inversiones en curso

La composición de las existencias a 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

<b>Valor Neto en Libros</b>	<b>(En Miles de Pesetas)</b>
Solares y Terrenos	22.387.317
Inmuebles Terminados	717.192
Promociones en Curso	7.693.850
Otras	787.084
<b>Total</b>	<b>31.585.443</b>

#### IV.5.3. Inversiones futuras con compromiso en firme

No existen inversiones futuras con compromiso en firme. Todas las inversiones futuras de Metrovacesa, se adaptarán a la evolución del mercado, siendo por tanto flexibles en función de la situación de oferta y demanda para cada producto inmobiliario.



**CAPITULO V: EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS  
RESULTADOS DEL EMISOR**



## **V.1. Informaciones contables individuales**

### **V.1.1. Cuadro comparativo del balance y cuenta de pérdidas y ganancias del último ejercicio cerrado con los de los dos ejercicios anteriores**

Los principios y criterios más significativos aplicados por Metrovacesa según la adaptación sectorial del Plan General Contable a las empresas Inmobiliarias serían los relativos a Existencias e Ingresos y Gastos, que se detallan a continuación:

Las Existencias corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el solar, el de los proyectos, el de financiación hasta el final de la promoción, los costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas.

Los solares, terrenos y otras existencias se valoran a su coste de adquisición incrementado en todos los gastos incurridos en su urbanización y promoción o al valor estimado de realización si éste fuera menor, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

Los Ingresos correspondientes a las ventas de promociones inmobiliarias desarrolladas por la Sociedad, están constituidos por el importe establecido en los contratos, que corresponden 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 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, aún cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria del Grupo al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

Adicionalmente, y con carácter general, 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 ellos.

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



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

**Metrovacesa S.A., Balances de Situación a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996** (en Miles de Pesetas)

<b>Activo</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Inmovilizado</b>	<b>90.071.569</b>	<b>90.523.947</b>	<b>82.873.218</b>
Gastos de Establecimiento	43.145	78.898	147.531
Inmovilizaciones Inmateriales	123.827	77.601	38.022
Inmovilizaciones Materiales	59.580.504	61.165.749	55.059.655
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	57.561.296	55.466.196	58.626.107
Otras Instalaciones y Mobiliario	337.068	305.881	294.968
Inmovilizado Material en Curso	10.022.772	12.460.054	2.081.144
Otro Inmovilizado	159.963	151.973	142.255
Amortizaciones	(8.463.712)	(7.218.355)	(6.084.819)
Provisiones	(36.883)	0	0
Inmovilizaciones Financieras	30.324.093	29.201.699	27.628.010
Participaciones en Empresas del Grupo	24.280.566	23.779.913	22.847.152
Participaciones en Empresas Asociadas	6.617.910	3.317.991	5.788.486
Otras Participaciones Financieras	34.398	3.089.877	0
Cartera de Valores a L.P.	0	54.760	0
Fianzas y Depósitos constituidos a L.P.	661.654	637.538	616.837
Provisiones	(1.270.435)	(1.678.380)	(1.624.465)
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>125.403</b>	<b>75.406</b>	<b>46.455</b>
<b>Activo circulante</b>	<b>5.498.418</b>	<b>4.641.781</b>	<b>5.895.048</b>
Existencias	351.702	778.756	2.074.482
Deudores	3.823.566	3.365.069	3.234.369
Clientes por Ventas	1.649.238	1.533.890	762.140
Arrendatarios	512.963	427.905	431.554
Empresas Asociadas Deudoras	11.541	161.386	930.943
Deudores Varios	1.160.767	185.221	355.988
Administraciones Públicas	489.057	1.056.667	753.744
Inversiones Financieras Temporales	0	169.699	83.320
Tesorería	1.366.884	327.556	491.522
Ajustes por Periodificación	(43.734)	701	11.355
<b>Total Activo</b>	<b>95.695.390</b>	<b>95.241.134</b>	<b>88.814.721</b>



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

<b>Pasivo</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>72.986.668</b>	<b>71.796.442</b>	<b>70.615.339</b>
Capital Suscrito	12.388.506	11.798.577	11.236.740
Prima de Emisión	32.557.449	33.147.378	33.709.215
Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509	1.086.509
Reservas	24.202.251	23.139.884	22.449.884
Reserva Legal	2.359.715	2.247.348	2.247.348
Otras Reservas	21.842.536	20.892.536	20.202.536
Resultados de Ejercicios Anteriores	4.314	4.687	3.327
Pérdidas y Ganancias	4.234.260	3.917.250	3.365.705
Dividendo a Cuenta Entregado	(1.486.621)	(1.297.843)	(1.236.041)
<b>Provisiones para Riesgos y Gastos</b>	<b>3.328.173</b>	<b>2.842.171</b>	<b>2.549.226</b>
<b>Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios</b>	<b>4.850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Acreeedores a Largo Plazo</b>	<b>15.065.703</b>	<b>15.575.782</b>	<b>9.951.624</b>
Emisión de Obligaciones	0	3.000.000	3.000.000
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	11.848.292	9.673.304	4.051.506
Desembolsos Pendientes sobre Acciones	135.000	624.139	631.638
Impuestos Diferidos a Largo Plazo	2.248.919	1.522.447	662.301
Otros Acreeedores	833.492	755.892	1.606.179
<b>Acreeedores a Corto Plazo</b>	<b>4.309.996</b>	<b>5.026.739</b>	<b>5.698.532</b>
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	165.396	200.186	2.691
Deudas con Emp. del Grupo y Asociadas a C.P.	609	0	1.803.447
Acreeedores Comerciales	1.944.462	3.070.438	2.262.215
Anticipos de Clientes	411.536	251.088	303.556
Deudas por Compras o Prestación de Servicios	1.532.926	2.819.350	1.958.659
Otras deudas no Comerciales	2.089.116	1.645.049	1.553.195
Administraciones Públicas	553.684	265.563	251.343
Otros Acreeedores	1.535.432	1.379.486	1.301.852
Provisiones para Operaciones de Tráfico	108.691	109.251	75.102
Ajustes por Periodificación	1.722	1.815	1.882
<b>Total Pasivo</b>	<b>95.695.390</b>	<b>95.241.134</b>	<b>88.814.721</b>



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

### Metrovacesa, S.A. Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los Ejercicios Terminados el 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996 (en Miles de Pesetas)

<b>Debe</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Gastos</b>			
Reducción de Existencias, de Promoc. en Curso y Edificios Construidos	1.734.761	1.638.424	2.811.176
Aprovisionamientos	5.617.983	4.641.557	5.772.908
Consumos de edificios, terrenos y solares	0	705.555	1.724.765
Consumos de otras materias consumibles	5.617.983	3.936.002	4.048.143
Gastos de Personal	1.057.625	939.905	802.977
Dotaciones para Amortizaciones de Inmovilizado	1.547.519	1.432.261	1.326.288
mortización Gastos Primer Establecimiento	72.570	78.096	95.064
Amortización Inmovilizado Material	1.435.752	1.324.442	1.213.396
Amortización Inmovilizado Inmaterial	23.561	13.060	7.234
Amortización Otros Gastos Amortizables	15.636	16.663	10.594
Variación de las Provisiones de Tráfico	125.124	219.754	122.661
Variación de las Provisiones de Existencias	0	76.456	0
Variación de las Provisiones de Insolvencia	125.124	143.298	122.661
Otros Gastos de Explotación	2.274.510	2.087.723	1.938.888
Servicios Exteriores	1.909.976	1.711.822	1.588.419
Tributos	364.534	375.901	350.469
<b>Beneficio de Explotación</b>	<b>4.172.068</b>	<b>3.374.587</b>	<b>2.962.899</b>
Gastos Financieros y Asimilados	653.758	1.187.905	743.648
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	0	53.915	393.728
<b>Beneficios de las Actividades Ordinarias</b>	<b>4.132.128</b>	<b>2.800.090</b>	<b>2.260.655</b>
Gastos Extraordinarios	(3.857)	34.879	8.074
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	354.030	0	141.446
<b>Resultados Extraordinarios Positivos</b>	<b>2.017.829</b>	<b>2.671.365</b>	<b>2.230.284</b>
<b>Beneficios antes de Impuestos</b>	<b>6.149.957</b>	<b>5.471.455</b>	<b>4.490.939</b>
Impuesto sobre Sociedades	(1.915.697)	(1.554.205)	(1.125.234)
<b>Resultado del Ejercicio (Beneficios)</b>	<b>4.234.260</b>	<b>3.917.250</b>	<b>3.365.705</b>



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

<b>Haber</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Ingresos</b>			
Importe Neto de la Cifra de Negocios	9.538.516	8.550.106	7.669.279
Ventas de Inmuebles	2.019.085	1.888.385	1.712.923
Ingresos por Alquileres	7.022.967	6.366.053	5.825.353
Prestaciones de Servicios	496.464	295.668	131.003
Aumento de Existencias, de P. Curso y Edificios Construidos	823.233	899.921	1.281.609
Trabajos Efectuados por la Empresa para Inmovilizado	4.920.533	4.035.127	5.899.934
Existencias de Promociones en Curso Incorporadas al Inmovilizado	285.276	0	152.124
Otros Ingresos de Explotación	962.032	849.057	734.851
	16.529.590	14.334.211	15.737.797
Ingresos de Participaciones en Capital	215.223	197.637	225.423
De Empresas del Grupo	137.913	129.173	217.812
De Empresas Asociadas	77.310	68.464	7.611
Ingresos de Otros Valores Negociables	0	285.134	27.178
Otros Intereses e Ingresos Asimilados	8.031	184.552	182.531
Empresas del Grupo	319	155.179	124.781
Empresas Asociadas	0	8.691	11.281
Otros Intereses	7.712	20.682	46.469
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	390.564	0	0
<b>Resultados Financieros Negativos</b>	<b>39.940</b>	<b>574.497</b>	<b>702.244</b>
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Financiero	455.160	26.844	0
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Material	1.908.353	2.625.947	2.373.036
Ingresos Extraordinarios	4.489	5.642	6.768
Variación de Provisiones para Riesgos y Gastos	0	47.811	0



**V.1.2. Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio cerrado con los dos ejercicios anteriores**





**FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL**

Aplicaciones				Origenes	(En Miles de Pesetas)		
	1998	1997	1996		1998	1997	1996
Gastos de Establecimiento y a Distribuir en Varios Ejercicios	102.450	55.077	35.560	Procedentes de las Operaciones	5.290.085	5.328.771	5.227.167
Adquisiciones de Inmovilizado				Deudas a Largo Plazo	3.259.021	6.772.124	1.268.795
Inmovilizaciones Inmateriales	69.787	52.639	23.380	Enajenación de Inmovilizado			
Inmovilizaciones Materiales	4.920.533	8.787.506	6.000.015	Inmovilizaciones Materiales	5.070.026	1.360.844	1.570.478
Inmovilizaciones Financieras				Inmovilizaciones Financieras			
Empresas del Grupo	2.028.250	1.234.250	2.330.544	Empresas del Grupo	1.970.376	394.579	340.574
Empresas Asociadas	824.150	651.000	97.836	Empresas Asociadas	579.026	168.114	81.517
Otras Inversiones Financieras	-	317.671	46.163	Otras Inversiones Financieras	26.328	39.468	-
Dividendos				Provisiones para Riesgos y gastos	131.972	340.756	68.247
A cuenta	1.486.621	1.297.843	1.236.041	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	4.850		
Complementario año anterior	1.510.219	1.393.356	1.280.989				
Prima a Junta	47.194	44.947	44.947				
Cancelación o traspaso a Corto de deuda a Largo	3.769.100	1.151.841	-				
Provisiones para Riesgos y Gastos			-				
<b>Total Aplicaciones</b>	<b>14.758.304</b>	<b>14.986.130</b>	<b>11.095.474</b>	<b>Total Origenes</b>	<b>16.331.684</b>	<b>14.404.656</b>	<b>8.556.779</b>
Aumento Capital Circulante	1.573.380			Disminución Capital Circulante		581.474	2.538.696
<b>Total</b>	<b>16.331.684</b>	<b>14.986.130</b>	<b>11.095.474</b>	<b>Total</b>	<b>16.331.684</b>	<b>14.986.130</b>	<b>11.095.474</b>



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

<b>Recursos Procedentes de las Operaciones</b>	<b>1998</b>	<b>(En Miles de Pesetas)</b>	
		<b>1997</b>	<b>1996</b>
Resultado del Ejercicio	4.234.260	3.917.250	3.365.705
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	1.547.519	1.432.261	1.326.288
Variación de las Provisiones de Inmovilizado Financiero	(390.564)	53.915	393.728
Dotación Provisión para Riesgos y Gastos	354.030	(47.811)	141.446
Beneficio en Ventas de Inmovilizado Financiero	(455.160)	(26.844)	-
<b>Total</b>	<b>5.290.085</b>	<b>5.328.771</b>	<b>5.227.167</b>

<b>Variación del Capital Circulante</b>	<b>Aumentos</b>			<b>(En Miles de Pesetas)</b>			<b>Disminuciones</b>		
	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>			
Existencias	-	-	161.682	427.054	1.295.726	-			
Deudores	458.487	130.700	-	-	-	428.997			
Inv. Fin. Temporales	-	86.379	80.427	169.699	-	-			
Tesorería	1.039.328	-	-	-	163.966	41.096			
Prov. Operac. Tráfico	560	-	15.454	-	34.149	-			
Ajustes Periodific.	-	-	10.977	44.435	10.857	-			
Acreeedores	716.183	705.875	-	-	-	2.337.143			
<b>Total</b>		<b>922.954</b>	<b>268.540</b>	<b>-</b>	<b>1.504.428</b>	<b>2.807.236</b>			
<b>Variación del Capital Circulante</b>	<b>2.214.568</b>	<b>581.474</b>	<b>2.538.696</b>						



- V.1.3. Se incluye como Anexo II el informe de auditoría acompañado de las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y el informe de gestión, correspondientes al último ejercicio cerrado, referidas a Metrovacesa**
- V.2. Informaciones contables del Grupo Metrovacesa**
- V.2.1. Cuadro comparativo del balance y cuenta de pérdidas y ganancias del último ejercicio cerrado con los de los dos ejercicios anteriores del Grupo Metrovacesa**

**FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL****Metrovacesa S.A., y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa) Balances de Situación a 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996** (en Miles de Pesetas)

<b>Activo</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Inmovilizado</b>	<b>118.034.664</b>	<b>96.140.936</b>	<b>83.208.744</b>
Gastos de Establecimiento	653.441	425.265	545.198
Inmovilizaciones Inmateriales	798.340	732.790	926.825
Inmovilizaciones Materiales	107.607.476	86.318.781	75.131.750
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	97.403.473	77.341.538	78.954.878
Otras Instalaciones y Mobiliario	829.615	453.832	742.530
Inmovilizado Material en Curso	20.814.544	17.225.992	2.621.121
Otro Inmovilizado	312.696	485.596	333.162
Amortizaciones	(11.752.852)	(9.188.177)	(7.519.941)
Inmovilizaciones Financieras	8.975.407	8.664.100	6.604.971
Participaciones Puestas en Equivalencia	7.188.723	2.803.567	2.727.336
Cartera de Valores a Largo Plazo	369.190	4.388.640	3.030.400
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.432.942	1.482.783	858.125
Provisiones	(15.448)	(10.890)	(10.890)
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>223.125</b>	<b>311.721</b>	<b>426.331</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>51.477.245</b>	<b>38.619.946</b>	<b>28.697.914</b>
Existencias	31.585.443	25.146.916	20.127.593
Deudores	17.102.354	10.297.160	5.701.539
Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios	9.948.510	4.899.940	3.239.162
Arrendatarios	590.916	506.688	501.663
Deudores Varios	1.768.414	1.857.195	532.022
Administraciones Públicas	5.776.331	3.874.645	2.044.202
Provisiones	(981.817)	(841.308)	(615.510)
Inversiones Financieras Temporales	1.032.398	2.132.640	1.306.698
Tesorería	1.744.187	986.897	1.468.122
Ajustes Periodificación	12.863	56.333	93.962
<b>Total Activo</b>	<b>169.735.034</b>	<b>135.072.603</b>	<b>112.332.989</b>



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

<b>Pasivo</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>78.317.202</b>	<b>75.366.445</b>	<b>73.135.411</b>
Capital Suscrito	12.388.506	11.798.577	11.236.740
Prima de Emisión	32.557.449	33.147.378	33.709.215
Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509	1.086.509
Reserva Legal	2.359.715	2.247.348	2.247.348
Otras Reservas de la Sociedad Dominante	21.846.851	20.897.223	20.205.862
Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional	3.021.901	2.060.162	772.553
Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia	252.095	145.328	72.526
Diferencias de Conversión	282.406	281.511	327.717
Beneficios Atribuibles a la Sociedad Dominante	6.008.391	5.000.252	4.712.982
Dividendo a Cuenta Entregado	(1.486.621)	(1.297.843)	(1.236.041)
<b>Socios Externos</b>	<b>2.784.309</b>	<b>805.380</b>	<b>705.080</b>
<b>Ingresos a Distribuir en varios ejercicios</b>	<b>132.519</b>	<b>181.138</b>	<b>510</b>
<b>Provisiones para Riesgos y Gastos</b>	<b>4.766.384</b>	<b>3.937.561</b>	<b>3.927.741</b>
<b>Acreedores a Largo Plazo</b>	<b>46.910.181</b>	<b>31.297.031</b>	<b>19.360.329</b>
Emisión de Obligaciones	0	3.000.000	3.000.000
Deudas con Entidades de Crédito	43.082.599	25.254.228	12.807.474
Otros Acreedores	1.578.663	1.520.356	2.890.554
Impuesto Diferido a Largo Plazo	2.248.919	1.522.447	662.301
<b>Acreedores a Corto Plazo</b>	<b>36.824.439</b>	<b>23.485.048</b>	<b>15.203.918</b>
Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	803	803	803
Deudas con Entidades de Crédito	9.013.486	4.913.193	2.529.892
Empresas Puestas en Equivalencia	55.098	86.249	246.524
Acreedores Comerciales	23.155.027	13.261.762	10.248.068
Anticipos Recibidos	5.684.376	4.332.347	1.899.885
Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios	17.257.086	7.726.138	6.543.684
Deudas por Efectos a Pagar	213.565	1.203.277	1.804.499
Administraciones Públicas	1.590.698	1.599.190	445.780
Otros Acreedores	3.046.756	3.641.047	1.725.004
Ajustes por Periodificación	(37.429)	(17.196)	7.847
<b>Total Pasivo</b>	<b>169.735.034</b>	<b>135.072.603</b>	<b>112.332.989</b>

**FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL****Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa) Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los Ejercicios Terminados el 31 de diciembre de 1998, 1997 y 1996 (en Miles de Pesetas)**

<b>Debe</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Gastos</b>			
Reducción de Promociones en Curso e Inmuebles Terminados	15.978.062	5.325.180	6.301.117
Aprovisionamientos	27.474.308	28.120.721	17.275.117
Compras de Solares	9.487.640	4.345.121	5.164.634
Compras y Consumos de Inmuebles Construidos	0	8.449.784	1.120.542
Obras y Servicios Realizados por Terceros	17.986.668	15.325.816	10.989.941
Transferencia de Inmovilizado a Existencias	4.136.896	1.724.355	0
Gastos de Personal	1.314.674	1.200.094	1.089.721
Dotación Amortización Inmovilizado	2.544.415	2.133.630	1.997.695
Amortización Gastos 1 Establecimiento	267.896	132.230	202.443
Amortización Inmovilizado Material e Inmaterial	2.129.764	1.826.552	1.704.989
Amortización Otros Gastos Amortizables	146.755	174.848	90.263
Variación Provisiones de Tráfico	313.676	213.710	372.592
Otros Gastos de Explotación	3.409.193	2.860.468	2.721.591
Servicios Exteriores	2.949.191	2.448.394	2.356.570
Tributos	460.002	412.074	365.021
<b>Beneficios de Explotación</b>	<b>8.288.644</b>	<b>6.124.171</b>	<b>5.180.812</b>
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	97.843	154.205	69.622
Gastos Financieros y Asimilados	2.215.447	1.662.111	1.716.134
Dotación a las Provisiones de Inversiones Financieras	4.558	0	(78.627)
Participación en Pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia	38.997	25.843	19.256
<b>Resultados Financieros Positivos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Beneficios de Actividades Ordinarios</b>	<b>6.815.325</b>	<b>4.743.317</b>	<b>3.872.369</b>
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	3.366	28.667	3.923
Variación de las Provisiones del Inmovilizado Material e Inmaterial	0	420.853	6.549
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	368.482	(48.502)	141.446
Gastos Extraordinarios	77.546	60.061	142.500
<b>Resultados Extraordinarios Positivos</b>	<b>2.206.095</b>	<b>2.333.971</b>	<b>2.346.771</b>
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>9.021.419</b>	<b>7.077.288</b>	<b>6.219.140</b>
Impuesto sobre Beneficios	2.661.148	2.037.760	1.500.878
Resultado Atribuido a Socios Externos	(351.881)	(39.276)	(5.280)
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>6.008.391</b>	<b>5.000.252</b>	<b>4.712.982</b>



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

<b>Haber</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>Ingresos</b>			
Importe Neto de la Cifra de Negocios	28.698.763	18.769.153	15.873.639
Venta de Inmuebles	17.578.770	9.616.119	7.678.829
Ingresos por alquileres	10.430.892	8.537.691	7.736.955
Prestaciones de Servicios	689.101	615.343	457.855
Aumento de Promociones en Curso e Inmuebles Terminados	22.353.923	10.159.080	8.381.468
Trabajos Realizados por la empresa para Inmovilizado	6.987.094	16.591.772	9.430.941
Existencias Incorporadas al Inmovilizado	3.709.166	921.176	152.124
Otros Ingresos de Explotación	1.710.922	1.261.148	1.100.473
	63.459.868	47.702.329	34.938.645
Ingresos Participaciones en Capital	18.050	16	0
Beneficios Inversiones Financieras Temporales	22.606	7.852	5.702
Otros Ingresos Financieros	53.444	272.246	320.733
Participaciones en Beneficios de Sociedades Puestas en Equivalencia	789.426	181.191	91.507
<b>Resultados Financieros Negativos</b>	<b>1.473.319</b>	<b>1.380.854</b>	<b>1.308.443</b>
Beneficios Procedentes del Inmovilizado	2.343.730	2.654.942	2.562.928
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos			0
Ingresos Extraordinarios	311.759	140.108	78.261
	2.655.489	2.795.050	2.641.189
<b>Resultados Extraordinarios Negativos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**V.2.2. Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio cerrado con los dos ejercicios anteriores del Grupo Metrovacesa**





**FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL**

Aplicaciones	(En Miles de Pesetas)			Origenes	(En Miles de Pesetas)		
	1998	1997	1996		1998	1997	1996
				Procedentes de las Operaciones	9.174.136	7.671.457	6.780.045
Gastos de Establecimiento	500.215	12.297	39.317	Gastos de Establecimiento	4.143	-	-
Adquisiciones de Inmovilizado				Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado			
Inmovilizaciones Inmateriales	240.507	115.787	317.325	Inmovilizaciones Inmateriales	137.418	205.278	144.749
Inmovilizaciones Materiales	26.780.031	15.591.772	10.093.772	Inmovilizaciones Materiales	3.399.111	3.164.439	4.014.990
Inmovilizaciones Financieras				Inmovilizaciones Financieras			
Participaciones Puestas en Equivalencia	1.630.630	247.234	72.251	Participaciones Puestas en Equivalencia	300.269	171.003	275.519
Otras Inversiones Financieras	363.137	2.022.366	53.573	Otras Inversiones Financieras	1.377.633	39.468	330.874
Dividendos y Prima de Junta	3.044.033	2.736.146	2.561.977	Aportaciones de Accionistas	-	-	-
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	128.613	194.471	164.727	Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	70.454	70.304	105.139
Provisión para Riesgos	-	-	-	Provisión para Riesgos	212.051	119.439	1.671.485
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo	-	-	-	Deudas a Largo Plazo	15.613.150	11.936.702	4.987.148
Socios Externos	-	-	-	Socios Externos	1.978.929	100.300	363.168
Otros	63.115	98.043	161.842	Otros	895	180.628	476
<b>Total Aplicaciones</b>	<b>32.750.281</b>	<b>22.018.116</b>	<b>13.464.784</b>	<b>Total Origenes</b>	<b>32.268.189</b>	<b>23.659.018</b>	<b>18.673.593</b>
Aumento Capital Circulante	-	1.640.902	5.208.809	Disminución Capital Circulante	482.082	-	-
<b>Total</b>	<b>32.750.281</b>	<b>23.659.018</b>	<b>18.673.593</b>	<b>Total</b>	<b>32.750.281</b>	<b>23.659.018</b>	<b>18.673.593</b>



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

<b>Recursos Procedentes de las Operaciones</b>	<b>1998</b>	<b>(En Miles de Pesetas)</b>	
		<b>1997</b>	<b>1996</b>
Resultado del Ejercicio	6.008.391	5.000.252	4.712.982
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	2.548.973	2.547.380	1.919.068
Bº en venta Inmovilizado Financiero	-	-	-
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	616.772	123.825	147.995
<b>Total</b>	<b>9.174.136</b>	<b>7.671.457</b>	<b>6.780.045</b>

<b>Variación del Capital Circulante</b>	<b>Aumentos</b>			<b>Disminuciones</b>		
	<b>1998</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
Existencias	6.438.527	5.019.323	5.861.419	-	-	-
Deudores	6.805.194	4.595.621	-	-	-	1.081.038
Inv. Fin. Temporales	-	825.942	685.348	1.100.242	-	-
Tesorería	757.290	-	25.716	-	481.225	-
Ajustes Periodificación	-	-	33.624	43.470	37.629	-
Acreedores	-	-	-	13.339.39	8.281.130	316.260
<b>Total</b>	<b>14.001.011</b>	<b>10.440.886</b>	<b>6.606.107</b>	<b>14.483.10</b>	<b>8.799.984</b>	<b>1.397.298</b>
<b>Variación del Capital Circulante</b>	<b>-</b>	<b>1.640.902</b>	<b>5.208.809</b>	<b>482.092</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

<b>Estructura de Financiación</b>	<b>1996</b>	<b>%</b>	<b>1997</b>	<b>%</b>	<b>(en Millones de Pesetas)</b>	
					<b>1998</b>	<b>%</b>
Fondos Propios	73.135	65,1%	75.366	55,8%	78.317	46,14%
Recursos Ajenos a Largo	23.994	21,4%	36.222	26,8%	54.594	32,16%
Recursos Permanentes	97.129	86,5%	111.588	82,6%	132.911	78,30%
Recursos Ajenos a Corto	15.204	13,5%	23.485	17,4%	36.824	21,69%
<b>Total Pasivo</b>	<b>112.333</b>	<b>100,0%</b>	<b>135.073</b>	<b>100,0%</b>	<b>169.735</b>	<b>100,0%</b>



## FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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

En el ejercicio 1998 el Grupo Metrovacesa ha incrementado su endeudamiento financiero en 18.928 millones de pesetas. Este endeudamiento es el resultado de una política expansiva en inversiones en activo fijo y nuevas promociones para venta. Estos préstamos han sido contratados con entidades financieras de primer nivel, estando referenciadas al mibor más un diferencial entorno al 0,15%.

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

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

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

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

**Inversiones en Inmovilizado y Existencias**

	1996	1997	(en Millones de Pesetas)	
			1998	% Variación
<b>Inversiones</b>				
Inversiones Brutas en Inmovilizado	10.537	17.977	29.014	61,4%
Desinversiones	4.767	3.579	5.214	45,7%
Inversiones Netas en Inmovilizado	5.770	14.398	23.800	65,3%
Inversiones Netas en Existencias	5.861	5.019	6.438	28,3%
<b>Total Inversiones Netas</b>	<b>11.631</b>	<b>19.417</b>	<b>30.238</b>	<b>55,7%</b>
<b>Origen de Fondos</b>				
Cashflow Generado	7.373	7.994	9.278	16,1%
Endeudamiento Financiero	1.881	14.830	18.928	27,63%
Resto Recursos Ajenos	2.377	(3.407)	2.032	n/s
<b>Total Orígenes</b>	<b>11.631</b>	<b>19.417</b>	<b>30.238</b>	<b>55,7%</b>

**Operación de Cobertura de Riesgo**

Con el objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante el ejercicio 1997 se contrataron operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap), mediante las que, en base a endeudamiento estimados, se intercambian tipos de interés variables por fijos durante la vida de los mismos. El desglose de estas operaciones es:

**Importes contratados a 31 de diciembre de cada ejercicio**

	1998	1999	(en Millones de Pesetas)	
			2000	2001
A 4 años	21.200	23.406	23.606	12.400
A 1 Años	6.400	-	-	-
<b>Total</b>	<b>27.600</b>	<b>23.400</b>	<b>23.600</b>	<b>12.400</b>

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

**V.2.3. Anexo: Se incluye como Anexo II el informe de auditoría acompañado de las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y el informe de gestión, correspondientes al último ejercicio cerrado, referidas al Grupo Metrovacesa**



**CAPITULO VI: LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR**

**VI.1. Identificación y función en la Sociedad de las personas que se mencionan**

		<b>Fecha de Nombramiento</b>
<b>Presidente</b>		
D. José Antonio Saénz-Azcúnaga Usandizaga	Externo (BBV)	19/04/1995
<b>Vicepresidente</b>		
D. José Antonio Ramírez-Escudero Valdés	Externo (Independiente)	01/08/1989
<b>Consejero Delegado</b>		
D. Fernando Vara Herrero	Ejecutivo	21/05/1992
<b>Vocales</b>		
D. José M <sup>a</sup> Abril Pérez	Externo (BBV)	27/09/1994
D. José Aguinaga Cárdenas	Externo (Independiente)	19/12/1995
D. Alfonso Bernar Castellanos	Externo (Independiente)	01/08/1989
D. Roberto Botija Enciso	Externo (Independiente)	22/03/1991
D. Alejandro Churruca Otamendi	Externo (Independiente)	29/06/1990
D. Alvaro Churruca Otamendi	Externo (Independiente)	01/08/1989
D. Pedro M <sup>a</sup> Furundarena Achalandabaso	Externo (Independiente)	01/08/1989
D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray	Externo (BBV)	19/04/1995
D. José Ramón Marco Gardoqui Ibáñez	Externo (Independiente)	31/03/1993
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogeoasca	Externo (Independiente)	19/04/1995
Controlview, BV Rep.: D. Khalifa Nasser Bin Huwaileel	Externo (ADIA)	24/02/1994
D. Ramón de Rotaeché y Velasco	Externo (Independiente)	01/08/1989
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Externo (Independiente)	01/08/1989
D. Emilio Zurutuza Reigosa	Externo (BBV)	23/09/1997
<b>Secretario no consejero</b>		
D. Francisco Javier García-Renedo Martínez		25/11/1993

BBV: Banco Bilbao Vizcaya, S.A.

ADIA: Abu Dhabi Investment Authority

En relación con los consejeros el Reglamento del Consejo de Metrovacesa no contempla limitación ni restricción para ser nombrado Consejero Independiente.

Todos los miembros del órgano de Administración de la Sociedad, así como todo el personal directivo de la misma, están sometidos en sus actuaciones a un Reglamento Interno de Conducta aprobado por el Consejo de Administración en su sesión del día 20 de diciembre de 1993 y registrado ante la C.N.M.V. en fecha 25 de febrero de 1994.

Además el Consejo de Administración se ha dotado recientemente de un Reglamento, registrado con fecha 9 de Abril de 1999 en la C.N.M.V. y se encuentra a disposición del público. Se adapta esencialmente a las directrices emanadas del "Código del Buen Gobierno".

**Estructura del Consejo**

El Consejo de Metrovacesa está compuesto en su inmensa mayoría por Consejeros externos. Para el adecuado cumplimiento de sus fines, el Consejo ha constituido tres Comisiones: una Ejecutiva, con facultades decisorias generales; otra de Auditoría y una



última de Nombramientos y Retribuciones, teniendo éstas únicamente facultades de información y asesoramiento en las materias específicamente previstas en el acuerdo de su creación y en el Reglamento.

#### **Estatuto del Consejero**

El Reglamento del Consejo recoge específicamente el conjunto de obligaciones y deberes de los Consejeros para el desempeño de sus funciones.

Entre las funciones indelegables del Consejo se encuentran las siguientes:

- Aprobación de las estrategias generales de la Compañía.
- Nombramiento, política de retribución, control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- Definición de la política de la Compañía en materia de autocartera.
- Identificación de los principales riesgos de la Compañía, e implantación y seguimiento de los sistemas adecuados de control interno y de información.
- Decisión sobre las operaciones que entrañen la disposición de activos substanciales de la Compañía y sobre las operaciones societarias de destacada importancia en que pudiera intervenir la misma.

Cuenta con un máximo de 20 consejeros y un mínimo de 10, siendo su número actual de 17. La mayoría de los mismos son externos, excepto D. Fernando Vara Herrero, Consejero Delegado de Metrovacesa, S.A. El número de reuniones anuales es de seis.

Los supuestos que originan su cese, además de la edad estatutariamente prevista de 75 años con carácter general y 70 años para el Presidente y el Consejero Delegado, se recogen expresamente en el Reglamento del Consejo.

No existen restricciones para ser nombrado Consejero.

#### **Otros Organos de control de la Sociedad**

La “**Comisión Ejecutiva**”, creada en 1989, siendo sus miembros nombrados sucesivamente en el tiempo y cuya composición se detalla a continuación:

	<b>Fecha de Nombramiento</b>	<b>Comisión Ejecutiva</b>
D. José Antonio Saénz-Azcúnaga Usandizaga	19/04/1995	Presidente
D. José Antonio Ramírez-Escudero Valdés	01/08/1989	Vocal
D. Fernando Vara Herrero	21/05/1992	Vocal
D. José M <sup>a</sup> Abril Pérez	27/09/1994	Vocal
D. José Aguinaga Cárdenas	22/07/1997	Vocal
D. Alvaro Churruca Otamendi	25/04/1990	Vocal
Controlview, B.V.	24/02/1994	Vocal
D. Santiago de Ybarra y Churruca	01/08/1989	Vocal
D. Francisco Javier García-Renedo Martínez	25/11/1993	Secretario

La “Comisión Ejecutiva” tiene amplias facultades, ya que existe una delegación permanente de las facultades del Consejo en la Comisión Ejecutiva, salvo las que son legalmente indelegables o las que no pueden ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos Sociales. No obstante, en aquellos casos en que, a juicio de la mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva, la importancia del asunto así lo aconseje, los acuerdos adoptados por la Comisión se someterán a la ratificación del Consejo. Lo anterior será de aplicación a aquellos asuntos que el Consejo hubiese remitido para su estudio a la Comisión Ejecutiva, reservándose la última decisión sobre los mismos.



El Presidente no tiene delegadas funciones. Esta comisión se reúne once veces al año.

La “**Comisión de Nombramientos y Retribuciones**” y la “**Comisión de Auditoría**” fueron creadas el 26 de marzo de 1998, momento en el que fueron nombrados sus actuales componentes. Estas comisiones se reúnen cuatro veces al año.

La composición de las mismas se detallan a continuación:

	<b>Fecha de Nombramiento</b>	<b>Nombramientos y Retribuciones</b>
D. José Antonio Saénz-Azcúnaga Usandizaga	26/03/98	Presidente
D. José M <sup>a</sup> Abril Pérez	26/03/98	Vocal
D. José Ramón Marco Gardoqui Ibáñez	26/03/98	Vocal
D. Francisco Javier García-Renedo Martínez	26/03/98	Secretario

Entre las responsabilidades de la “Comisión de Nombramientos y Retribuciones” destaca:

- Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste.
- Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento o reelección de Consejeros para que proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.
- Proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones.
- Proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.
- Velar por la transparencia de las retribuciones de la Compañía.
- Informar la contratación de los miembros de la Alta Dirección del Grupo.
- Informar en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses y, en general, sobre las materias contempladas en el Reglamento.
- Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la Compañía y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión de nombramientos y Retribuciones recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias que afecten a miembros del alto equipo directivo de la Compañía.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo está formada por tres consejeros externos.

	<b>Fecha de Nombramiento</b>	<b>Comisión Auditoría</b>
D. Emilio Zurutuza Reigosa	26/03/98	Presidente
D. Alejandro Churruca Otamendi	26/03/98	Vocal
D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray	26/03/98	Vocal
D. Francisco Javier García-Renedo Martínez	26/03/98	Secretario

Entre las responsabilidades de la “Comisión de Auditoría” cabe destacar:

- Proponer la designación del auditor de cuentas de la Compañía, las condiciones de su contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación del mismo.
- Revisar las cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.





- Servir de cauce de comunicación entre el Consejo y el auditor de cuentas de la Compañía, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones, y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control.
- Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- Revisar los folletos de emisión y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo está formada por tres consejeros externos, ninguno de ellos de la comisión ejecutiva.

### **VI.1.2. Directores y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad a nivel más elevado**

Area Patrimonio	D. José María Soto Fernández
Area Centros Comerciales	D. Jesús Lacasia Purroy
Area Diversificación	D. José Ignacio Aguirre Hernandez
Area Promoción	D. Raúl Martínez Sierra
Area Financiera	D <sup>a</sup> . Ana de Pro Gonzalo
Area Técnica	D. Antonio Palomo Herranz
Area Marketing	D <sup>a</sup> . María Marín Romano
Secretaría General	D. Francisco Javier García-Renedo Martínez
Delegación Madrid	D. Rafael del Río Zuazo
Delegación Norte	D. José Manuel Pardo Penado
Delegación Andalucía	D. Ignacio Ocejo Calvo
Delegación Castilla León	D. Carlos Ramos Hernández
Delegación Galicia	D. José Luis González Gurriarán
Delegación Levante	D. José María Ibarra Damia
Delegación Cataluña	D. Jordi Moix Latas
Delegación Portugal	D. Ignacio Pereda-Velasco Sagrado

No existe Director General de todas las áreas, siendo asumida dicha función por el Consejero Delegado, D. Fernando Vara Herrero.

### **VI.1.3. Fundadores de la Sociedad si fue fundada hace menos de cinco años**

No se consignan por llevar constituida la Sociedad más de cinco años.



## VI.2. Conjunto de intereses en la Sociedad de las personas citadas en el apartado VI.1.

### VI.2.1. Acciones con derecho de voto y otros valores que den derecho a su adquisición, de los que dichas personas sean titulares o representantes directa o indirectamente

Las participaciones de los miembros del Consejo de Administración y de la Dirección en el Capital de la Sociedad, al margen del Banco Bilbao Vizcaya, de Pensioenfonds PGGM y, Controlview, BV ascienden al 1% del Capital Social, de acuerdo con la información facilitada por los consejeros a la sociedad a 11 de junio de 1999.

Denominación del Consejero	Nº acciones	Acciones	
		% Total	Repres. %
D. José Antonio Saénz-Azcúnaga Usandizaga	2.096	0,0	
D. José Antonio Ramírez-Escudero Valdés	92.817	0,2	
D. José M <sup>a</sup> Abril Pérez	5	0,0	(*)
D. José Aguinaga Cárdenas	200	0,0	
D. Alfonso Bernar Castellanos	920	0,0	
D. Roberto Botija Enciso	158.325	0,3	
D. Alejandro Churruca Otamendi	28.100	0,0	
D. Alvaro Churruca Otamendi	15.832	0,0	
D. Pedro M <sup>a</sup> Furundarena Achalandabaso	1.090	0,0	
D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray	42	0,0	(*)
D. José Ramón Marco Gardoqui Ibáñez	18.814	0,0	
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogeoasoa	10	0,0	
Controlview, BV Rep.: D. Khalifa Nasser Bin Huwaileel	3.964.319	7,9	
D. Ramón de Rotaeché y Velasco	6.000	0,0	
D. Santiago de Ybarra y Churruca	92.667	0,1	
D. Emilio Zurutuza Reigosa	220	0,1	(*)
<b>Total</b>	<b>4.381.457</b>	<b>8,6</b>	<b>15,2(*)</b>

(\*) Incluye participaciones directas e indirectas. Dicho porcentaje se realiza sobre la base del total de acciones que asciende a 49.554.023.

A la fecha del folleto Metrovacesa no dispone de otra información de las participaciones significativas de sus consejeros, que la facilitada por la C.N.M.V. y mostrada en la anterior tabla.

(\*\*) Estos Consejeros representan a su vez 7.495.233 títulos del Banco Bilbao Vizcaya, S.A., que supone un 15,2% del capital social de Metrovacesa.

El total de acciones representadas directa o indirectamente a través de sus consejeros al 10 de junio es del 23,8%.

Con motivo de alcanzar la edad de jubilación estatutariamente establecida en la pasada Junta General celebrada 21 abril de 1999, dejó su puesto en el Consejo el Sr. Spinosa Cattela que representaba el 8,3% del capital social correspondiente a la sociedad PGGM Pensioenfonds. A 10 de junio no se ha cubierto la vacante dejada por el Sr. Spinosa Cattela. Es previsible que en los próximos meses quede cubierta, con lo que si se mantiene el porcentaje de representación de consejeros actual, al total de acciones representadas directa o indirectamente del 23,8% habría que sumarle un 8,3% correspondiente a la sociedad PGGM Pensioenfonds, dando lugar a un porcentaje del 32,1%.



**VI.2.2. Participaciones de las personas citadas en las transacciones inhabituales y relevantes de la Sociedad en el transcurso del último ejercicio y del corriente**

Los miembros del Consejo de Administración y de la Dirección de la Sociedad no han participado en las transacciones inhabituales y relevantes de la misma.

**VI.2.3. Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el último ejercicio cerrado**

La política general de retribución de los consejeros viene regulado en los artículos 32 y 36 de los Estatutos:

**Art.32º - Retribución del Consejo de Administración.**

“El Consejo de Administración percibirá como remuneración a sus trabajos los establecido en el Artículo 36º de los Estatutos, sin perjuicio de las remuneraciones por dietas, indemnizaciones y honorarios y demás prestaciones accesorias que estime necesarias o convenientes, establecer a favor de los Consejeros y Comisión Ejecutiva por los trabajos que desarrollen”.

**Art. 36º - Distribución de Resultados.**

“Los beneficios sociales, determinados con arreglo a la Ley de Sociedades Anónimas y a la del Impuesto sobre Sociedades, se repartirán de acuerdo con la siguiente distribución.

1. Dotación al fondo de reserva legal, hasta que se halle constituida con el límite legal.
2. Constitución de una reserva voluntaria.
3. Dotación para el pago de dividendos.

El Consejo de Administración puede acordar la distribución de cantidades a cuenta, de dividendos, dando cumplimiento a lo prevenido por la Ley.

4. La retribución al Consejo de Administración no podrá exceder como máximo de un 5% de los beneficios líquidos.

En los importes devengados en concepto de remuneración distinguimos:

	<b>1998</b>	<b>(en Miles de Pesetas) Datos a 1de Junio 1999</b>
Consejo	123.160	55.550
Comisiones	71.360	28.400
<b>Total</b>	<b>196.51820</b>	<b>83.950</b>

Para los Consejeros la cifra se divide en dietas de viaje y asignación estatutaria.

Las remuneraciones de los altos directivos devengadas por Metrovacesa en el ejercicio 1998 en concepto de sueldos y salarios ascendió a 223.440 miles de pesetas, y para el ejercicio en curso a fecha 1 de Junio, 99.100 miles de pesetas.

**Plan de compra de acciones para empleados:**

El Consejo de Administración del Grupo Metrovacesa del 18 de Noviembre aprobó un Plan de compra de acciones ordinarias de la Sociedad consistente en la adquisición de acciones ordinarias para ofrecerlas a los cuadros directivos y al Consejero Delegado, en períodos anuales de compra, y por un plazo inicial de tres años, ampliable según conveniencia. Supone un sistema de incentivos extraordinario en virtud del cual quienes sean seleccionados para participar en el mismo podrán optar por aplicar una parte porcentual



de su retribución variable a la adquisición de acciones de la autocartera de la sociedad, con un descuento específico sobre su valor de mercado.

El objetivo del Plan es el de mejorar el régimen de retribución a los empleados para que participen del crecimiento y revalorización de la Compañía, de forma progresiva con su tiempo de permanencia dentro de la Sociedad y la reiteración en el ejercicio de sus derechos de opción, incidiendo todo ello en la mejora de los incentivos a largo plazo de dichos empleados y en la alineación de sus intereses con los de los accionistas de la Compañía.

La oferta de venta de acciones ordinarias de la Sociedad se dirige a aquellos empleados de la Compañía y de sus filiales participadas cuya retribución variable viene fijada por la consecución en mayor o menor grado de objetivos ligados a su desempeño profesional. En virtud de lo anterior, alrededor de 40 empleados forman el colectivo de potenciales inversores a los que se dirige el Plan. Ello no es óbice para que la Dirección de Recursos Humanos permita la participación en el Plan de determinados empleados de la sociedad que por sus especiales merecimientos profesionales puedan acogerse a este sistema, si bien en ningún caso se superarán en conjunto los 50 participantes.

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.

**VI.2.4. Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los fundadores, miembros antiguos y actuales del órgano de administración y directivos actuales y sus antecesores**

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones.

El importe total en Primas de los Seguros de vida satisfechos por la sociedad respecto de los miembros de su Dirección asciende a 1.512 miles de pesetas en 1998.

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

**VI.2.5. Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las mencionadas personas y todavía en vigor**

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración, Dirección y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad al nivel más elevado.

**VI.2.6. Actividades principales que las personas citadas ejercen fuera de la Sociedad**

Según los registros públicos de la C.N.M.V., los siguientes miembros del Consejo de Administración son a su vez consejeros y accionistas de las siguientes sociedades cotizadas:



<b>Denominación del Consejero</b>	<b>Sociedad</b>
D. J. María Abril Pérez	Bodegas y Bebidas S.A., Gas Natural, Repsol
D. J. Aguinaga Cárdenas	Inversora S.A., Invermar S.A., Cartera Baseibar SIM
D. S. Ybarra y Churruca	Bodegas y Bebidas S.A., Valores Bilbainos SIM
D. L. Lezama-Leguizamón Dolagaray	Banco Bilbao Vizcaya, S.A.
D. J. Antonio Sáenz-Azcúnaga Usandizaga	Corporación General Financiera

NOTA: Datos al 31 de marzo de 1999. Al ser datos públicos cabe la posibilidad de que los datos no estén actualizados.

**VI.3. Personas físicas o jurídicas que, directa o indirectamente, aislada o conjuntamente, ejerzan o puedan ejercer un control sobre el emisor, mención del importe de la fracción de Capital que tengan y que confiera derecho de voto**

El Consejo de Administración representa una significativa participación en el capital, concretamente un 32,5% del mismo destacando las participaciones del Banco Bilbao Vizcaya, S.A., titular de un porcentaje 15,2% del Capital Social, Pensioenfonds PGM titular de un porcentaje del 8,3%, Controlview titular de un porcentaje del 8,0%.

Los órganos sociales de Metrovacesa son autónomos en sus decisiones y su capacidad a estos efectos no viene condicionada ni limitada por su pertenencia a una unidad de decisión en los términos del art. 4 de la Ley del Mercado de Valores. Según la información disponible para la sociedad emisora no existe ningún accionista que controle Metrovacesa en los términos del art. 4 de la Ley del Mercado de Valores.

**VI.4. Preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros ajenos a la misma**

No existen preceptos estatutarios que restrinjan o limiten la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros. Sin embargo, con arreglo al artículo 5 de los Estatutos Sociales ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del 25%.

Los Estatutos por los que se rige la Sociedad en su artículo cinco cita: "Cada acción confiere a su titular o representante el derecho a un voto. Sin embargo, ninguna accionista podrá emitir un número de votos superior a los que corresponda a acciones que representen un porcentaje del 25% del Capital Social, aún cuando el número de acciones que posea exceda de dicho porcentaje del Capital Social. Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto a las cuales un accionista ostenta la representación como consecuencia de lo previsto en el artículo 16, párrafo 2º de estos Estatutos, si bien en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado será también de aplicación la limitación a que se acaba de hacer referencia. En esta misma limitación será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo de sociedades o las personas físicas vinculadas a una sociedad accionista. Se entenderá que existe un grupo de sociedades cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 4º de la Ley del mercado de Valores, y se entenderá que una persona física se halla vinculada a una sociedad accionista cuando la misma posea más del 5% del capital de dicha sociedad, sea miembro de su órgano de



administración, o actúe en nombre propio pero por cuenta o de forma concertada con aquella.”

**VI.5. Relación de participaciones significativas en el Capital de la Sociedad, a que se refiere el Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, con indicación de sus titulares**

La relación de titulares y su participación significativa, se contiene en los apartados VI.3 y VI.2.1 anteriores. Cabe recordar no obstante, que el Banco Bilbao Vizcaya, S.A., titular de un porcentaje 15,2% del Capital Social es el accionista mayoritario, Pensioenfonds PGM es titular de un porcentaje del 8,3%, Abu Dhabi Investment Authority es titular de un porcentaje del 8,0%.

	<b>Total acciones</b>	<b>Acciones directas</b>	<b>Acciones indirectas</b>	<b>Sociedad (*)</b>
Banco Bilbao Vizcaya	7.495.233	7.486.306	8.927	Algorta, S.A.
PGGM	4.135.007	4.135.007		
Abu Dhabi Investment Authority	3.964.319	0	3.964.319	Controlview BV
<b>Total</b>	<b>15.594.559</b>	<b>11.621.313</b>	<b>3.964.319246</b>	

(\*) Sociedad que controla el porcentaje indirecto.

**VI.6. Número aproximado de accionistas de la Sociedad.**

El número de accionistas de Metrovacesa, S.A. puede estar entre 15.000 y 18.000. Estas cifras se basan en la Lista de Asistencia a Junta General de Accionistas celebrada el pasado 21 de abril de 1999, a la que asistieron 6.594 accionistas, entre presentes y representados, titulares de un volumen de acciones propias o representadas de 36.416.892, lo que significaba un porcentaje del 73,5% del Capital Social. La estimación se hace considerando que el Capital que no acudió a la citada Junta está bastante repartido.

**VI.7. Identificación de las personas o Entidades que sean prestamistas de la Sociedad, bajo cualquier forma jurídica y participen en las deudas a largo plazo, según la normativa contable en más de un 20 por 100 y cuantificación de intereses**

	<b>Largo Plazo</b>	<b>(En Miles de Pesetas) Corto Plazo</b>
Líneas de Crédito	42.911.498	8.967.886
Deudas por Leasing	171.101	45.600
<b>Total</b>	<b>43.082.599</b>	<b>9.013.486</b>

Como ya expresamos en el apartado V.2.2., así como en la memoria del anexo II del presente folleto completo de ampliación de Capital liberada, los importes dispuestos con el Grupo Banco Bilbao Vizcaya, accionista del Grupo Metrovacesa (contratados según condiciones de mercado) ascendían a diciembre de 1998 a 18.931.097 miles de pesetas sobre un límite conjunto de 30.341.671 miles de pesetas.



### Otros Acreedores

El saldo del capítulo "Otros Acreedores" incluido en los epígrafes "Acreedores a Corto Plazo" y "Acreedores a Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 1998, se desglosa como sigue:

	Largo Plazo	(En Miles de Pesetas) Corto Plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado	195.000	-
Fianzas recibidas	1.355.319	20.466
Dividendo a pagar	-	1.486.621
Otras deudas	28.344	1.539.669
<b>Total</b>	<b>1.578.663</b>	<b>3.046.756</b>

#### **VI.8. Clientes o suministradores cuyas operaciones de negocio con la Sociedad, son significativas**

La Sociedad no tiene concentraciones de negocio significativas en cuanto a las relaciones comerciales que mantiene tanto con clientes como con suministradores o proveedores de bienes y servicios reales (constructoras, empresas de mantenimiento de inmuebles, etc.), si se exceptúan las entidades de crédito.

#### **VI.9. Esquemas de participación del personal en el Capital del emisor**

Como se cita ya en el apartado V.2.3 hay un plan de compra de acciones. No existe otro plan que el descrito en el apartado III.4. Dicho plan va dirigido también a empleados distintos de los directivos indicados en el apartado VI.1.2 y Consejero Delegado de la compañía.

#### **VI.10. Los auditores ARTHUR ANDERSEN Y CIA, S.Com. y BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L. realizan únicamente las auditorias de nuestros estados contables.**



**CAPITULO VII: EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR**





## VII.1. Indicaciones generales sobre la evolución de los negocios del emisor con posterioridad al cierre del último ejercicio y comparación con el último ejercicio

### VII.1.1. La cifra de negocios

El beneficio neto obtenido por el Grupo Metrovacesa en el primer trimestre del ejercicio 1999, creció un 31,5 por ciento respecto al mismo período del año anterior alcanzando la cifra de 2.481 millones de pesetas.

El importe global de ingresos inmobiliarios del Grupo Metrovacesa, incluyendo la venta de activos en rotación asciende a 6.912 millones de pesetas.

Los ingresos por alquiler han aumentado un 27,6%. Un 24,4% de dicho incremento se debe a la incorporación de nuevas superficies en 1998 como Benta Berri en viviendas, La Moraleja, Fontes Picoas y Artea en centros comerciales, así como las ya incorporadas a finales de 1997, pero que en primer trimestre de 1998, no estaban en pleno funcionamiento.

La mejora en gestión en edificios en explotación tanto por incremento en precios como por reducción de vacío supone un aumento del 5,1% de dicho porcentaje. Las desinversiones por rotación de patrimonio en explotación supone una disminución de 1,9%. El nivel de desocupación se sitúa en 3,9%.

Dentro de las ventas destacamos la contabilización de la venta por parte de la filial Metrovacesa de Viviendas de la parcela "Las Rosas", con una contribución al margen en 602 millones de pesetas y la venta por parte de Promotora Metrovacesa de otra parcela con un margen de 306 millones de pesetas. Las ventas de patrimonio han disminuido un 45,3% en el margen, como se detalla a continuación:

	Marzo 1999	Marzo 1998	Variación (%)
Alquileres	2.810	2.203	27,6%
Ventas	3.013	109	2664,2%
Servicios	136	136	0,0%
Total Cifra de Negocios	5.959	2.448	143,4%
Ventas Activos Antiguos	953	1.741	-45,3%
<b>Total Ingresos Inmobiliarios</b>	<b>6.912</b>	<b>4.189</b>	<b>65,0%</b>

A principios de este ejercicio se ha realizado la venta del edificio de oficinas Exchange Tower en Londres. La revalorización de la libra británica unido al alza del mercado inmobiliario británico ha permitido aflorar unas plusvalías de 729 millones de pesetas, unos ingresos materializados a través de resultados de equivalencia de nuestra filial Valdevivar en la que participábamos al 45%.

Los gastos totales, excluidos los costes de ventas, ascendieron en un 50,2%, como consecuencia del proceso diversificador en el que se encuentra inmerso el Grupo. Durante 1998 se ha llevado a cabo un impulso al proceso de crecimiento, abriendo nuevas delegaciones en las zonas de Norte (Asturias, Santander, Navarra, La Rioja y País Vasco), Castilla y León, Galicia, Andalucía y Levante (Valencia y Murcia), que junto con las ya operativas de Centro, Cataluña y Portugal cubren el espacio geográfico en el que se desarrolla nuestra actividad de promoción. Esta red permite un conocimiento más profundo y puntual del mercado con peculiaridades regionales, sobre todo en políticas autonómicas que tanto afectan a la gestión de suelo y trámite de licencias de obra.



## VII.1.2. Descripción de las tendencias más recientes y significativas en relación con la demanda, producción, precios de venta y costes y evolución física de existencias, ventas y compras

El producto principal en el que se centra la actividad de ventas es la el residencial nuevo, que junto con la rotación de patrimonio, y la venta de superficies en centros comerciales que el mismo grupo promociona, contribuyen como un complemento a la estabilidad de la cuenta de resultados.

A continuación se ofrece el desglose de las ventas en promociones nuevas y desinversiones por rotación de activos:

### Ventas y Margen de Ventas

Desglose de Ventas	1996	1997	(En Millones de Pesetas)	
			1998	Var. 98/97
Ventas de Promociones Nuevas	7.679	9.616	15.418	60,3%
Rotación Activos en Alquiler	3.324	3.480	4.773	37,2%
<b>Total Ventas</b>	<b>11.003</b>	<b>13.096</b>	<b>20.191</b>	<b>54,2%</b>

Desglose del Margen de Ventas	1996	1997	1998	Var. 98/97
Rotación de Activos en Alquiler	2.373	2.626	1.908	(27,3%)
<b>Total Margen</b>	<b>3.941</b>	<b>4.091</b>	<b>4.131</b>	<b>1,0%</b>

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

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

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

Metrovacesa ha realizado en el ejercicio una fuerte inversión en suelo destinado a futuras promociones. Las cifra de compras de terrenos y solares alcanzó los 9.488 millones de pesetas, localizados en más de 212.000 m<sup>2</sup> edificables.



### **Información sobre Productos y Ventas**

#### **Viviendas**

El deterioro de la coyuntura económica de principios de los noventa generó en el mercado inmobiliario una bolsa de demanda estancada. Estaba compuesta por un estrato de población en edad de acceder a una vivienda (entre 25 y 35 años), y que por motivos coyunturales, no dio paso a la formación de hogares. Esto ha provocado que, ante una reactivación de la economía a principios del año 1996, la demanda de viviendas se haya disparado. Unas condiciones favorables de financiación hipotecaria, la notable mejora del mercado de trabajo y una baja inflación, se han traducido en un aumento del poder adquisitivo de los salarios y por tanto de la demanda de viviendas.

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

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

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



### Actividad Comercial en Promociones de Viviendas para la Venta

	Total Viviendas	Vendidas antes 1998	Vendidas fin 1998	M <sup>2</sup> Construidos	Ventas comprometidas	Ubicación
<b>Promociones Iniciadas antes de 1998</b>						
Residencial Saldanha	107	105	107	13.606		Lisboa
Entreparques II	76	63	76	8.054		Madrid
Parque Manzanares I	110	97	110	11.942		Madrid *
Parque Manzanares II	105	15	99	11.554	1.575	Madrid *
Residencial Sta. Ana I	83	80	83	13.535		Valladolid *
Residencial Sta. Ana II	48	48	48	8.103	1.234	Valladolid *
San Cugat II	24	23	24	3.279		Barcelona
San Cugat III	36	8	36	5.162		Barcelona
Soto Pozuelo	108	2	81	12.510	2.410	Madrid
Soto Boadilla	96	47	96	11.520	1.906	Madrid
El Retiro I	128	74	128	12.766	3.308	Madrid
<b>Total Grupo</b>	<b>921</b>	<b>562</b>	<b>888</b>	<b>112.031</b>	<b>10.433</b>	
Nueva Ria/ San Ignacio	54	54	54	5.623		Bilbao *
Urdanibia Berri	31	30	31	3.204		Irún *
La Alzina	11	7	11	1.791		Madrid
Residencial O'Donnell	29	9	25	3.783	396	Alcalá H. *
<b>Total Equivalencia</b>	<b>125</b>	<b>100</b>	<b>121</b>	<b>14.401</b>	<b>396</b>	
<b>Total</b>	<b>1.046</b>	<b>662</b>	<b>1.009</b>	<b>126.432</b>	<b>10.829</b>	
<b>Promociones Iniciadas en 1998</b>						
Parc Central	43	-	39	4.549	1.111	Barcelona
Sant Andreu	140	-	55	17.230	1.184	Barcelona
Residencial Sta. Ana III	42	-	42	7.026	1.129	Valladolid
Residencial Sta. Ana IV	50	-	50	8.488	1.460	Valladolid
Retiro II	160	-	157	16.953	4.119	Madrid
Retiro III	160	-	99	16.953	2.798	Madrid
Balcón de Barajas	24	-	12	2.421	259	Barajas
Balcón de las Naciones	157	-	147	14.180	2.698	Barajas
Torres de la Alameda I	17	-	5	1.973	148	Valencia
Torres de la Alameda II	110	-	28	13.050	794	Valencia
<b>Total Grupo</b>	<b>903</b>	<b>-</b>	<b>634</b>	<b>102.823</b>	<b>15.700</b>	
Urdanibia Berri II	14	-	14	4.405	315	Irún *
<b>Total Equivalencia</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>4.405</b>	<b>315</b>	
<b>Total</b>	<b>917</b>	<b>-</b>	<b>648</b>	<b>107.228</b>	<b>16.015</b>	
<b>Promociones terminadas en 1998</b>						
Residencial Saldanha	107	105	107	13.606	-	Lisboa
Entreparques II	76	63	76	8.054	-	Madrid
Parque Manzanares I	110	97	110	11.942	-	Madrid *
Residencial Sta. Ana I	83	80	83	13.535	-	Valladolid *
San Cugat II	24	23	24	3.279	-	Barcelona
San Cugat III	36	8	36	5.162	-	Barcelona
<b>Total Grupo</b>	<b>436</b>	<b>376</b>	<b>436</b>	<b>55.578</b>	<b>-</b>	
Nueva Ria/ San Ignacio	54	54	54	5.623	-	Bilbao *
Urdanibia Berri	31	30	31	3.204	-	Irún *
La Alzina	11	7	11	1.791	-	Madrid
<b>Total Equivalencia</b>	<b>96</b>	<b>91</b>	<b>96</b>	<b>10.618</b>	<b>-</b>	
<b>Total</b>	<b>532</b>	<b>467</b>	<b>532</b>	<b>66.196</b>	<b>-</b>	
<b>Promociones en curso a final de 1998</b>						
<b>Total Grupo</b>	<b>1.388</b>	<b>186</b>	<b>1.086</b>	<b>159.276</b>	<b>26.133</b>	
<b>Total Equivalencia</b>	<b>43</b>	<b>9</b>	<b>39</b>	<b>8.188</b>	<b>711</b>	
<b>Total</b>	<b>1.431</b>	<b>195</b>	<b>1.125</b>	<b>167.464</b>	<b>26.844</b>	

(\*)Plan BBV



En el año 1998 se han realizado ventas por un importe de 22.300 millones de pesetas que corresponden a 930 viviendas. A corto plazo este número podía aumentar hasta llegar a unas 1.500 viviendas, y medio plazo y siempre que el mercado siga tirando de la oferta en un buen marco económico, llegar a las 2.000/2.500 viviendas año. Estas ventas, según la normativa contable específica de las empresas inmobiliarias, podrán incorporarse a la Cuenta de Resultados cuando las viviendas estén substancialmente terminadas, con independencia de que dichas ventas se hayan comprometido en el año en curso o en años anteriores.

Por tanto, las ventas comprometidas reflejan la verdadera actividad comercial del Grupo Metrovacesa y manifiestan que al final del año 1998, Metrovacesa tiene vendidas 1.125, vendidas por un importe de 26.844 millones de pesetas, que figuran parcialmente como anticipos de clientes y que serán contabilizadas en los próximos años cuando las obras ya estén terminadas. Esto significa que se ha precomercializado el 80% de las promociones antes de que estén sustancialmente terminadas.

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

Las promociones terminadas en el año 1998 y llevadas a la Cuenta de Resultados son seis: Residencial Saldanha en Lisboa, Entreparkes II y Parque Manzanares I en Madrid, Residencial Santa Ana en Valladolid, y San Cugat II y III en Barcelona. Estas seis promociones suman 436 viviendas, que vendidas en su totalidad, aportan un margen de 1.964 millones de pesetas

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

En cuanto a promoción de nuevas viviendas no iniciadas antes de diciembre de 1998, la reserva es de 426.195 m<sup>2</sup> desglosada en los siguientes proyectos:



**Futuros Proyectos para la Venta**

	<b>Nº. De Viviendas</b>	<b>m<sup>2</sup> Construidos S/R</b>	<b>Ubicación</b>
Alcazar de San Juan	97	9.751	C. Real
Algeciras	114	10.264	Cádiz
Avdas Novas	75	9.641	Portugal
Barajas B3	17	1.729	Madrid
Boadilla 2	64	7.680	Madrid
Cabanillas	50	17.890	Guadalajara
Comp Oporto	78	10.026	Portugal
East Building	99	12.494	Valencia
Encinar de los Reyes	42	21.842	Madrid
La Perla III	79	8.551	Madrid
La Perla IV	138	14.800	Madrid
Las Tablas	38	3.067	Madrid
Málaga	138	13.828	Málaga
O'Donell II	25	3.290	Alcalá de Henares
Orriols	90	53.744	Alicante
Oviedo Florida	295	40.049	Asturias
Oviedo Naranco	154	15.468	Asturias
Palma Mallorca	178	22.655	Palma Mallorca
Poble Neu I	105	9.449	Barcelona
Poble Neu II	102	9.750	Barcelona
Renfe Sofetral	44	14.811	Valladolid - León
Renfe Tricefalo	23	2.853	Barcelona
Sanchinarro	180	18.821	Madrid
Santa Rita	359	34.212	Madrid
Sta.Ana V	50	7.336	Valladolid
Sta.Ana VI	0	6.465	Valladolid
Sta.Ana VII	0	6.963	Valladolid
Tarrasa I y II	158	18.726	Barcelona
Valdevebas	200	20.041	Madrid
<b>Total</b>	<b>2.993</b>	<b>426.195</b>	

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



## **VII.2. Perspectivas del emisor**

### **VII.2.1. Estimación de las perspectivas comerciales, industriales y financieras del emisor**

Destacamos las grandes inversiones en centros comerciales. A los tres centros comerciales inaugurados en 1998, "Artea" en Vizcaya, "La Moraleja" en Madrid y Fontes Picoas en Lisboa se une uno de los proyectos más ambiciosos, "La Maquinista" en Barcelona. Con una participación del 51%, supondrá una inversión total de 20.000 millones de pesetas.

En el producto oficinas está en construcción un nuevo parque empresarial en Madrid, Puerta de las Naciones, zona de nueva expansión junto a la autovía del Aeropuerto, con una superficie aproximada sobre rasante, de 40.000 metros cuadrados y que supondrá una inversión total de 11.500 millones de pesetas. Además en febrero de 1999 se ha realizado la adquisición del edificio Moyúa en Bilbao, por un importe de 2.562 millones de pesetas, y cuenta con una superficie de 6.000 m<sup>2</sup>.

La puesta en alquiler de las 255 viviendas en Benta Berri en San Sebastián, y la entrada en el segundo trimestre de las 152 viviendas en Valdebernardo en Madrid, ambas en régimen de V.P.O., completarian la actividad de alquiler en este ejercicio 1999.

En el ejercicio 1998 se ha realizado la venta de 930 viviendas. A corto plazo este número podría aumentar hasta llegar a unas 1.500 viviendas y a medio plazo a las 2.000/2.500 viviendas año.

Además, el Grupo cuenta con una reserva de suelo de 593.659 metros cuadrados, de los que 426.195 m<sup>2</sup> ya están materializadas en futuros proyectos en firme (unas 3.000 viviendas).

El endeudamiento tenderá a crecer como consecuencia a nuestra política expansiva, en un marco con tipos de interés bajos, y estabilidad en el mercado nacional. Dicho endeudamiento podrá realizarse a través de entidades bancarias o recurrir al mercado primario. A la fecha de realización del presente folleto, se tiene la aprobación en Junta General de Accionistas para la realización de emisión de obligaciones, pero no se ha tomado decisión alguna al respecto.

### **VII.2.2. Política de distribución de resultados de inversión, de dotación a las cuentas de amortización, de ampliaciones de Capital, de emisión de obligaciones y de endeudamiento general a medio y largo plazo**

La política de distribución de resultados a medio plazo será la de mantener o aumentar ligeramente los dividendos de la Sociedad dominante, destinando el resto de los resultados del ejercicio a Reservas Voluntarias.

Metrovacesa ha previsto incrementar ligeramente su política de pago futuro de dividendos a sus accionistas, por diversos motivos:

1. Expectativas de mayores beneficios en la sociedad dominante debido a la mejoría general del segmento de alquileres.
2. Refuerzo de la política actual de percepción de dividendos de sus filiales dedicadas a Centros Comerciales y promoción, aprovechándose de la no retención de impuestos, una vez consolidadas las actividades de la mayoría de dichas filiales, tras varios años de funcionamiento.
3. Reducción a partir del ejercicio 1999 del recurso al endeudamiento bancario para financiar inversiones en la actividad de promoción, generando de esta forma mayores



“cash-flow libre” que podrán destinarse a reforzar la política de distribución de dividendos.

Con la presente ampliación de Capital serían tres las realizadas en estos dos últimos ejercicios y el ejercicio presente. Es política de nuestro Grupo remunerar al máximo posible al accionista, bien sea a través de dividendos, bien mediante ampliaciones totalmente liberadas.

**Firma de la persona responsable del folleto completo**

En prueba de conocimiento y conformidad con el contenido del presente folleto completo firmo en Madrid a 24 de junio de 1999,

D<sup>a</sup> Ana de Pro Gonzalo  
P.P.  
Directora Financiera