



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

**AUMENTO DE CAPITAL
CON MOTIVO DE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN
POR METROVACESA, S.A. DE GESINAR RENTAS, S.L.**

FOLLETO INFORMATIVO "COMPLETO"

MODELO RV

**El presente folleto informativo ha sido verificado y registrado por la
COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES el día de octubre de 2000.**



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

ÍNDICE:

CAPITULO I: PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO	3
CAPITULO II: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN	7
CAPITULO III: EL EMISOR Y SU CAPITAL	35
CAPÍTULO IV: ACTIVIDADES PRINCIPALES.....	54
A) DEL EMISOR.....	54
B) DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA.....	54
CAPÍTULO V: EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS.....	87
A) DEL EMISOR.....	87
B) DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA.....	87
CAPITULO VI: LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR	125
CAPÍTULO VII: EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR.....	147



**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.

- Don Francisco Javier García-Renedo Martínez con D.N.I. número 72.114.932-L, Secretario General y del Consejo de Administración de Metrovacesa S.A., con domicilio social en Madrid, Plaza de Carlos Trías Bertrán nº 7-6ª planta, N.I.F. A28017804, en nombre y representación de Metrovacesa, S.A.
- Doña Belén Piserra de Castro, con D.N.I. número 51.387.531-B Administrador Único de GESINAR RENTAS, S.L., con domicilio social en Madrid, calle Santa Catalina núm. 6 (28014-MADRID), N.I.F. B-81864373 en nombre y representación de Gesinar Rentas, S.L.

I.1.2. Manifestación de las personas responsables del folleto

Don Francisco Javier García-Renedo Martínez y Doña Belén Piserra de Castro asumen la responsabilidad del contenido del presente Folleto y confirman la veracidad del mismo y que no se omite ningún dato relevante ni 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 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante "CNMV") con fecha de octubre de 2000.

Se hace constar que el registro del Folleto por la CNMV no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad EMISOR o la rentabilidad de los valores emitidos u ofertados.

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

EMISOR

Las cuentas anuales de los ejercicios 1997, 1998 y 1999 individuales y consolidadas 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 individuales y consolidados han resultado favorables y sin salvedades en los mencionados ejercicios.



ENTIDAD ABSORBIDA

Aun estando exceptuada de la obligación de auditarse, las cuentas anuales de Gesinar Rentas, S.L. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999 han sido auditadas por Arthur Andersen y Cía, S. Com.

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

El informe de auditoría ha resultado favorable y sin salvedades en el mencionado ejercicio.

Las cuentas de Metrovacesa y Grupo Metrovacesa se encuentran depositadas en la CNMV.

Se adjuntan como Anexo las cuentas anuales y los informes de auditoría de METROVACESA, S.A. de 1997, 1998 y 1999 así como las cuentas anuales e informe de auditoría de su Grupo Consolidado de 1999. Se adjuntan también las cuentas anuales y el informe de auditoría de Gesinar Rentas, S.L. correspondiente al ejercicio 1999 [y las cuentas anuales no auditadas de 1998](#)

Se hace constar que se ha tomado como balance de fusión para las dos sociedades intervinientes, el de 31 de marzo de 2000 en el caso de METROVACESA, S.A. y el de 30 de abril de 2000 en el caso de GESINAR RENTAS, S.L. Se adjunta como Anexo copia de ambas así como el informe de auditoría sobre el balance de fusión de Metrovacesa, S.A.

I.4. Resumen de la opinión del experto independiente

De acuerdo con lo establecido en el artículo 236 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Registrador Mercantil de Madrid designó a ATD AUDITORES, S.L. como experto independiente para la elaboración de un informe sobre el Proyecto de fusión por absorción de la sociedad METROVACESA, S.A. (Sociedad absorbente) y la sociedad GESINAR RENTAS, S.L. (Sociedad absorbida). Los principales apartados de dicho informe, cuya copia se adjunta como Anexo al presente Folleto son los siguientes:

Descripción de la operación

Se describe brevemente en el Informe del Experto

Las sociedades participes

El acuerdo estratégico entre BBVA y METROVACESA

La operación

Valoración de las Sociedades participes

Donde se distingue en ambos casos entre la actividad de "rentas" y la de "servicios"

Alcance de las comprobaciones realizadas

Donde se indica que las comprobaciones se han limitado al examen crítico de la información histórica tomada como punto de partida de las proyecciones realizadas y aquella otra documentación que pudiera afectar a la valoración de las aportaciones no dinerarias.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Para dicho propósito el Experto Independiente se ha basado en las conclusiones, opiniones y cálculos desarrollados por otros profesionales independientes, cuyos informes le fueron facilitados y cuyo detalle figura en el propio Informe

Tipo de canje

En este apartado se describe el tipo de canje (7,3 acciones de la absorbente por 1 participación de la absorbida) de forma que donde se igualan queda establecido el canje en la cantidad de 22 acciones de METROVACESA, S.A. (Sociedad Absorbente) de 1,5 Euros de valor nominal por cada 3 participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. (Sociedad Absorbida).

Conclusiones

La transcripción íntegra de las conclusiones del informe del experto independiente es la siguiente:

“De acuerdo con el trabajo realizado y con el alcance descrito en el epígrafe 3 y en base a lo comentado en los epígrafes 2, 3, 4, 5, y 7 de este informe, entendemos que:

El patrimonio no dinerario procedente de la Sociedad a extinguir es al menos igual al capital a emitir por la Sociedad Absorbente.

El método seguido para establecer el canje de las acciones es el adecuado y el tipo de canje en las acciones está justificado.

El proyecto de fusión total incluye todas las menciones exigidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.”



CAPITULO II: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN



II.1.1. Acuerdos de emisión

Las Sociedades METROVACESA, S.A. y GESINAR RENTAS, S.L. acordaron, en las respectivas Juntas Generales de Accionistas de fecha 27 de julio de 2000 y 21 de julio de 2000, su fusión mediante la absorción por METROVACESA, S.A. de GESINAR RENTAS, S.L. Se hace constar que la emisión de valores objeto del presente Folleto se realiza únicamente para hacer frente al canje de las participaciones de GESINAR RENTAS, S.L., motivado por la fusión mencionada.

Se incluyen como Anexos respectivamente, y forman parte integrante del presente Folleto los siguientes documentos:

El Proyecto de Fusión aprobado mediante acuerdo de los órganos de administración de METROVACESA, S.A. y GESINAR RENTAS, S.L. con fecha 11 de mayo de 2000. Dicho Proyecto fue presentado para su depósito en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de mayo de 2000, siendo verificado el depósito el 30 de mayo de 2000.

El Informe de los Administradores sobre el Proyecto de Fusión fue aprobado por el Consejo de Administración de METROVACESA, S.A. en su sesión del día 25 de mayo de 2000, habiendo sido aprobado por el Administrador Único de GESINAR RENTAS, S.L. con esa misma fecha.

Los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de accionistas, de 27 de julio de 2000 de Metrovacesa, S.A. y Junta Universal y extraordinaria de socios de Gesinar Rentas, S.L. de 21 de julio de 2000, que serán elevados a público una vez cumplidos los requisitos legales establecidos al efecto. La Junta General de METROVACESA, S.A., Sociedad absorbente, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Aprobar con los efectos del balance de fusión a que se refiere el art. 239 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas el balance cerrado a 31 de marzo de 2000, verificado por los Auditores de Cuentas de la Sociedad en relación a la fusión entre METROVACESA, S.A. y GESINAR RENTAS, S.L.

Aprobar la fusión por absorción de METROVACESA, S.A. (como Sociedad absorbente) de GESINAR RENTAS, S.L. (como Sociedad Absorbida), con disolución sin liquidación de esta última y traspaso en bloque, a título universal, del patrimonio de la absorbida a la Sociedad absorbente, ajustándose al Proyecto de Fusión.

Ampliar el capital social de METROVACESA, S.A. en 11.141.394 Euros mediante la emisión de 7.427.596 acciones, de 1,50 Euros de valor nominal cada una de ellas, que serán íntegramente suscritas como consecuencia de la fusión, para entregar las mismas a los socios de la sociedad absorbida por canje de las antiguas participaciones que dichos socios poseían en la Sociedad absorbida.

La diferencia entre el valor nominal de las acciones a emitir por METROVACESA, S.A. y el valor patrimonial recibido de GESINAR RENTAS, S.L. en virtud de la fusión, se considerará prima de emisión.

Solicitar la admisión a negociación oficial en los mercados secundarios de valores de las acciones representativas del capital de METROVACESA, S.A. emitidas como consecuencia del aumento de capital a que se refiere el acuerdo anterior.

Modificar el artículo 3 (capital social) de los Estatutos Sociales, en los términos que se indican en el Capítulo III.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Delegar facultades a favor del Consejo de Administración de METROVACESA, S.A. para realizar todas las gestiones necesarias para la formalización y ejecución de los acuerdos.

La Junta General de GESINAR RENTAS, S.L. Sociedad absorbida, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Aprobación del balance de fusión de Gesinar Rentas, S.L. cerrado al día 30 de abril de 2000.

Aprobar la fusión por absorción de METROVACESA, S.A. (como Sociedad Absorbente) de GESINAR RENTAS, S.L. (como Sociedad Absorbida), con disolución sin liquidación de esta última y traspaso en bloque, a título universal, del patrimonio de la absorbida

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 236 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Registro Mercantil de Madrid nombró a ATD AUDITORES, S.L. experto independiente, quien emitió su Informe sobre el Proyecto de fusión y sobre el patrimonio aportado por la Sociedad absorbida, de fecha 21 de junio de 2000. Este Informe se adjunta al presente Folleto como Anexo.

El acuerdo de fusión fue adoptado con base en los balances de las dos Sociedades intervinientes, cerrados a 31 de marzo de 2000 en el caso de METROVACESA, S.A. y 30 de abril de 2000 en el caso de GESINAR RENTAS, S.L. El balance de fusión de METROVACESA, S.A. ha sido auditado con informe favorable, sin salvedades, por ARTHUR ANDERSEN y Cía, S.Com. y por BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L., y el de GESINAR RENTAS, S.L. no ha sido auditado, al estar exceptuada de esta obligación.

Los balances de fusión han sido aprobados por las Juntas Generales de Accionistas de cada una de las Sociedades intervinientes celebradas el 27 de julio de 2000 en el caso de Metrovacesa y 21 de julio de 2000, en el caso de Gesinar Rentas, S.L.

Transcurrido el período de oposición de los acreedores a la fusión establecido en el artículo 243 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, ningún acreedor de la sociedad emisora, ni ningún acreedor de la sociedad absorbida –ninguna de las sociedades indicadas tiene obligacionistas- ha ejercitado el derecho de oposición a la fusión.

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, al estar destinadas las nuevas acciones a los partícipes de la Sociedad absorbida GESINAR RENTAS, S.L.

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. 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.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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 de Metrovacesa, S.A. en su reunión celebrada, el día 27 de julio de 2000.

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

La ampliación de capital de METROVACESA, S.A. que ha sido acordada con objeto de atender al canje de las participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. derivado de la fusión con dicha sociedad, no requiere autorización administrativa previa, estando únicamente sujeta a la verificación y registro por la C.N.M.V.

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

No se ha efectuado evaluación del riesgo por una entidad calificadoradora.

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 nº 34, Madrid y C.I.F. A - 80075542.

II.5.3. Importe global de la emisión

El importe nominal de la ampliación de capital a realizar por METROVACESA, S.A. para atender el canje de participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. como consecuencia de la fusión por absorción por la primera de ellas de la segunda, es de 11.141.394 Euros. Este aumento de capital se realizará a través de la emisión de 7.427.596 nuevas acciones, de 1,50 Euros de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta, lo que supone un porcentaje de aumento del capital social de Metrovacesa, S.A. del 14, 27%.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Con base en el acuerdo de ampliación de capital aprobado por la Junta General de Accionistas de METROVACESA, S.A. de fecha 27 de julio de 2000, la diferencia entre el valor nominal de las acciones emitidas y el valor neto contable del patrimonio recibido de la sociedad absorbida constituye la prima de emisión, calculada de esa manera en cincuenta y dos millones veintisiete mil setenta y cuatro Euros con noventa y siete céntimos (52.027.074,97 Euros), lo que representa una prima por cada nueva acción emitida de 7,0045644 Euros.

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

La emisión tiene por objeto atender al canje de acciones de METROVACESA, S.A. por participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. como consecuencia de la fusión de las Sociedades indicadas. De acuerdo con la ecuación de canje aprobada por las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 27 de julio de 2000 y 21 de julio de 2000 respectivamente, una vez visto el informe favorable de ATD AUDITORES, S.L. experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid, el importe nominal de la ampliación de capital a realizar será de 11.141.394 Euros, para lo cual se pondrán en circulación 7.427.596 acciones, de 1,5 Euros de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

El importe efectivo de la ampliación de capital es de 63.168.468,97 Euros, equivalente a un valor por acción de 8,5045644 Euros.

Las nuevas acciones de METROVACESA, S.A. que se emitan para atender el canje de participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. representarán el 12,49% del capital social de METROVACESA, S.A. post-fusión.

En relación con el Informe del experto independiente sobre la fusión por absorción de Gesinar Rentas, S.L. por Metrovacesa, S.A., para el cálculo del tipo de canje, las valoraciones de las sociedades fusionadas son las siguientes:

- METROVACESA, S.A. 196.264 millones de pesetas.
- GESINAR RENTAS, S.L. 28.054 millones de pesetas.

La valoración asignada a METROVACESA, representa un valor de 22,67 Euros por acción que comparado con la cotización bursátil de la acción en las fechas / períodos que se indican arroja las siguientes diferencias porcentuales:

Cotización media primera semana de mayo de 2000: 19,40 Euros por acción (16,86%).

Cotización día 23 de mayo de 2000: 18,75 Euros por acción (21%)

Esta valoración se asemeja a la atribuida por los órganos de administración de las sociedades fusionadas que fueron las que se detallan:

- METROVACESA, S.A. 196.522 millones de pesetas
- GESINAR RENTAS, S.A. 28.054 millones de pesetas.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

El epígrafe 2 del informe del experto independiente, denominado "valoración de las sociedades partícipes, que se incluye en el Anexo, se transcribe a continuación:

2. VALORACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTÍCIPES

En la bibliografía profesional se definen determinados métodos y fórmulas para la valoración de acciones y negocios, existiendo unos basados en la situación patrimonial y otros basados en el potencial de rentabilidad. Para la elección del método hay que tener presente las características y circunstancias específicas del negocio o parte del negocio objeto de la valoración.

El criterio de valoración elegido por los Administradores para establecer el valor real de mercado de las Sociedades METROVACESA, S.A. y GESINAR RENTAS, S.L. es el que resulta de aplicar los siguientes métodos de valoración a aquellas partes del negocio que a continuación se detallan:

2.1. METROVACESA

Metrovacesa Rentas:

El valor asignado a esta área de actividad se ha obtenido del valor medio de cotización de la primera semana del mes de Mayo. El detalle de los valores es el siguiente:

	Valor de cotización (Pesetas)	Valor de cotización (Euros)
<i>Día 2 de mayo de 2000</i>	<i>3.178</i>	<i>19,1</i>
<i>Día 3 de mayo de 2000</i>	<i>3.178</i>	<i>19,1</i>
<i>Día 4 de mayo de 2000</i>	<i>3.274</i>	<i>19,68</i>
<i>Día 5 de mayo de 2000</i>	<i>3.283</i>	<i>19,73</i>
Valor medio de cotización	3.228	19,4
Nº Acciones Metrovacesa	Mn. De ptas	Mn. De euros
52.031.724		
Total Valor	167.974	1.009,5

Metrovacesa Servicios:

Los Administradores han fijado como valor de referencia de METROVACESA, S.A. la cantidad de 230.000 millones de pesetas (1.382,2 millones de euros). Este valor está comprendido dentro del rango de valoración que la sociedad tiene fijado para METROVACESA, S.A. por la aplicación de diversos métodos de valoración, tales como flujos de caja descontados, valores de tasaciones, media del precio objetivo según diversos analistas del mercado bursátil o valor sustancial.

2.2. GESINAR



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Gesinar Rentas:

El método de valoración aplicado a éste área de negocio es el de CAPITALIZACIÓN DE RENTAS y presenta el siguiente detalle:

	<u>Mn. De ptas</u>	<u>Mn. De euros</u>
Rentas anuales	1.444	8,68
Tasa de Capitalización	7%	7%
Valor de mercado Gesinar Rentas	20.630	123,98
<u>(menos) Endeudamiento</u>	<u>-7.576</u>	<u>- 45,53</u>
Valor asignado a Gesinar Rentas	13.054	78,45

Gesinar Servicios:

El valor asignado a esta área de actividad se ha obtenido mediante la aplicación del método de FLUJOS DE CAJA DESCONTADOS.

Se establece como tasa de descuento la combinación entre el tipo de interés que se aplica a los capitales a largo plazo sin riesgo más una prima de riesgo que se asigna en función del mercado y el sector en que operan las Sociedades, que en el caso de las Sociedades objeto de valoración presentan el siguiente detalle:

Coste de la deuda (interés+diferencial)	6,37%
Impuesto	35%
Coste de la deuda neto de impuestos	4,14%
-Tasa sin riesgo (Base:Bonos a 10 años Banco de España)	5,51%
--Prima riesgo sector (Estudio sobre recuperación de capitales JPMorgan)	2,75%
-Riesgo adicional del sector (Estudio JPMorgan)	0,11%

Coste del capital	8,37%
Porcentaje de deuda sobre total Pasivo	32,4%
Total tasa de descuento ponderada	<u>6,99%</u>



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Por valor residual se entiende el valor adicional que en todo negocio representan las expectativas de continuidad. En el caso de las Sociedades objeto de valoración se ha estimado como valor residual:

El cash-flow del último año proyectado (2009) considerado como beneficio, capitalizado a perpetuidad al 2% de interés que equivale a la inflación esperada a perpetuidad.

Como consecuencia de la aplicación de este método se han obtenido las siguientes valoraciones:

	Tasaciones	Subastas	Agencias	Patrimonio	Total
Flujos Caja 2000-2009	3.164,3	1.718,2	2.052,9	2.843,7	9.779,1
VAN F. Caja 2000-2009	2.015	1.072	1.077	1.664	5.828
Valor Residual	3.252	1.905	2.929	3.822	11.908
Valor Final	5.267	2.977	4.006	5.486	17.736

Una vez obtenidos estos flujos de caja se ha realizado un análisis de sensibilidad ante variaciones de la tasa de capitalización de la renta perpetua y la tasa de descuento de flujos de caja. Entre el 1,5% y 2,5% para la primera y entre el 6% y el 8% para la segunda.

De este estudio de sensibilidad y aplicando un criterio de valoración prudente se fija el valor final de Gesinar Servicios en **15.000 millones de pesetas (90,15 millones de euros)**, lo que equivaldría a utilizar una tasa de descuento aproximada al 7,5% y una tasa de capitalización de la renta perpetua aproximada al 1,5%."

Según el Informe elaborado por el experto independiente, para calcular el tipo de canje expresado en el proyecto de fusión, es necesario establecer las siguientes operaciones:

- a) Cálculo del valor de la acción a precios de mercado.

	Metrovacesa			
	Rentas		Servicios	
	Mn de Ptas.	Mn de Euros	Mn de Ptas.	Mn de Euros
Valor mercado cartera	167.974	1.009,5	230.000	1.382,3
Nº acciones	52.031.724	52.031.724	52.031.724	52.031.724
Valor real acción en Ptas./Euros	3.228	19,4	4.420	26,6

- b) Número de acciones a emitir

	Gesinar	
	Rentas	Servicios



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

	Mn de Ptas.	Mn Euros	de Mn de Ptas.	Mn de Euros
Valor mercado cartera	13.054	78,45	15.000	90,1
Nº acciones	1.012.854	1.012.854	1.012.854	1.012.854
	12.888	77,46	14.810	89
Valor teórico acción en Ptas./Euros	3.228	19,4	4.420	26,6
Nº acciones a emitir	4.043.488	4.043.488	3.384.108	3.384.108
Total acciones a emitir				(1)7.427.596

(1) Esta cifra se ha redondeado para facilitar los cálculos posteriores.

C) Tipo de Canje

<u>Valor Real participación Sociedad Absorbida</u>	<u>27.698</u>
	7,3
Valor real acción Sociedad Absorbente	3.772

Canje: 7,3 acciones de la absorbente por 1 participación de la absorbida.

De tal forma que donde se igualan queda establecido el canje en la cantidad de 22 acciones de METROVACESA, S.A. (Sociedad Absorbente) de 1,5 euros de valor nominal por cada 3 participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. (Sociedad Absorbida).

Para ver el efecto de la ampliación de capital de Metrovacesa, S.A. sobre el PER, Beneficio por acción, y otros valores, nos remitimos al apartado II.17.

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

La suscripción de las nuevas acciones será libre de gastos para los suscriptores, por parte del Emisor, sin perjuicio de las comisiones que las entidades adheridas al S.C.L.V. puedan establecer por la realización del canje, según sus tarifas vigentes de acuerdo con la legislación en vigor.

II.6. Comisiones por representación mediante anotaciones en cuenta

Las comisiones por primera 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



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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

La Sociedad Emisora se compromete a que las nuevas acciones objeto del presente aumento de capital estén admitidas a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Bilbao y se negocien en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), a la mayor brevedad. La sociedad Emisora conoce el nuevo procedimiento de admisión a negociación de los aumentos de capital en D+ 6, establecido en la Carta Circular 1/1999, de la CNMV, que pretende lograr la admisión de las acciones emitidas como consecuencia de una ampliación de capital en el plazo máximo de 6 días desde la ejecución del canje. La Entidad Emisora se compromete a actuar con la máxima diligencia de forma que las acciones puedan comenzar a negociarse en dicha fecha, y en todo caso antes del plazo de tres meses desde la fecha de registro del folleto.

Una vez registrado el folleto informativo en la C.N.M.V. la Sociedad Emisora elevará a escritura pública los acuerdos de fusión y emisión, liquidará los impuestos correspondientes y solicitará la inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil. Obtenida ésta, en el plazo de tres días hábiles se publicará el período de canje en el BORME, en uno de los diarios de mayor circulación de Madrid y, en su caso, en los Boletines de las Bolsas. Al propio tiempo, se iniciarán los trámites necesarios para solicitar el alta de los valores y proceder al efectivo canje de las participaciones por las nuevas acciones en el período de canje, que comprenderá tres días hábiles.

En el supuesto de que se incumpliera el plazo de tres meses señalado para que las acciones estén admitidas a negociación oficial, la Sociedad Emisora hará públicos los motivos del retraso en dos diarios de difusión nacional y se comunicará como hecho relevante a la CNMV, sin perjuicio de la responsabilidad contractual de Metrovacesa, S.A. con los partícipes de Gesinar Rentas, S.L.

Se hace constar que la Sociedad Emisora conoce los requisitos y condiciones que se exigen para su admisión, permanencia y exclusión a cotización oficial de las acciones representativas de la ampliación de capital a que se refiere el presente Folleto según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores y que se acepta cumplir.

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

De acuerdo con lo expuesto en el apartado II.C del Proyecto de fusión, en el II.3 del Informe de los administradores sobre dicho Proyecto, y con el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de METROVACESA, S.A. de 27 de julio de 2000, las nuevas acciones de METROVACESA, S.A. que sean emitidas como consecuencia de la ampliación de capital derivada de la fusión gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las existentes en dicha Compañía; Los políticos desde la fecha de emisión, y los económicos, en cuanto a participación en las ganancias sociales de METROVACESA, S.A., desde el día 1 de mayo de 2000. En particular cabe citar los siguientes:

- (i) Derecho a participar en el reparto de las ganancias y en el patrimonio resultante de la liquidación.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

- (ii) Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones y derecho de asignación gratuita en ampliaciones de capital liberadas.
- (iii) Derecho a asistir y votar en las Juntas Generales y a impugnar los acuerdos sociales.
- (iv) Derecho de información.

II.9.1. Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.

Las acciones que se emiten gozan del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el Código de Comercio, es decir, cinco años.

Como se ha indicado, los derechos económicos de las nuevas acciones, en cuanto a participación en las ganancias sociales, tendrán efectos a partir del 1 de mayo de 2000.

II.9.2. Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevos títulos.

Todas las acciones de METROVACESA confieren a su titular, en los términos establecidos por la Ley, el derecho de suscripción preferente (artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas) en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, así como el derecho de asignación gratuita en los aumentos de capital con cargo a reservas, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

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, aun 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



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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 accesoria.

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

Todos los derechos y obligaciones enunciados anteriormente comenzarán a regir para los tenedores de las nuevas acciones desde la misma fecha de emisión, entendiéndose por tal la del alta de las nuevas acciones en el S.C.L.V., si bien los derechos económicos se retrotraerán al 1 de mayo de 2000. Se hace constar expresamente que el dividendo con cargo al ejercicio 1999 de METROVACESA, S.A. ya ha sido repartido, sin que las nuevas acciones hayan participado del mismo; y por lo que se refiere al dividendo del año 2000, las nuevas acciones lo percibirán proporcionalmente desde el 1 de mayo de 2000.

Todo ello sin perjuicio de que el reconocimiento de la condición de accionista se condicione al canje efectivo de las participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. por acciones de METROVACESA, S.A.



II.10. Solicitud de suscripción o adquisición

II.10.1. Colectivo de potenciales suscriptores

El fin de la ampliación de capital objeto de este Folleto es atender el canje de las participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. como consecuencia de la fusión por absorción por METROVACESA, S.A. de dicha Sociedad. Por tanto, tendrán derecho a suscribir las acciones de METROVACESA, S.A. emitidas en el aumento de capital todos los que sean socios de GESINAR RENTAS, S.L. a la fecha de inscripción de la escritura pública de fusión en el Registro Mercantil de Madrid, en la proporción veintidós (22) acciones de METROVACESA, S.A. de 1,5euros de valor nominal cada una, por cada tres (3) participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. de 60,10euros de valor nominal cada una, o lo que es lo mismo, una relación de 7,3 acciones de METROVACESA, S.A. por cada participación de GESINAR RENTAS, S.L.

De acuerdo con la actual distribución del capital social de GESINAR RENTAS, S.L., las nuevas acciones se entregarán como sigue:

Accionista	Nº participaciones en Gesinar	Nº acciones adjudicadas en fusión	% de capital de Metrovacesa después fusión
INVERSIONES FUENCALIENTE, S.A.	154.729	1.134.679	1,91%
GESINAR, S.L.	837.715	6.143.244	10,33%
GESINAR 2, S.L.	20.410	149.673295	0,25%
TOTAL	1.012.854	7.427.596	13,64%

II.10.2. Plazo de suscripción

La suscripción por los socios de GESINAR RENTAS, S.L. de las nuevas acciones de METROVACESA, S.A. representadas por medio de anotaciones en cuenta, tendrá lugar de una sola vez, a partir de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de fusión.

II.10.3. Tramitación del canje

Una vez inscrita la escritura en el Registro Mercantil se publicará el período de canje en el BORME, en uno de los diarios de mayor circulación de Madrid y, en su caso, en los Boletines Oficiales de las Bolsas. El periodo de canje será de tres días hábiles.

El canje de las participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. por acciones de METROVACESA, S.A. se efectuará a través del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (SCLV) y las entidades adheridas al mismo, previa acreditación por parte de los socios de GESINAR RENTAS, S.L. de su respectivo derecho, con arreglo a los procedimientos establecidos para el régimen de las anotaciones en cuenta, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y con aplicación de lo previsto en el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas en lo que proceda.

Los socios que sean poseedores de participaciones que representen una fracción del número de acciones de METROVACESA, S.A. fijado como tipo de canje podrán agruparse para proceder a canjear las participaciones según dicho tipo de canje.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Habida cuenta que los titulares de las participaciones sociales de GESINAR RENTAS, S.L. son sociedades controladas al 100% por el Grupo del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. la operación de canje arrojará importes exactos por lo que no se producirán “picos” o fracciones de participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. sin canjear por acciones de METROVACESA, S.A.

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

Al tratarse de una ampliación de capital por fusión, no existe desembolso de acciones. La adjudicación de las nuevas acciones se produce de forma automática a través del canje de las participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. La fusión no contempla pagos complementarios en dinero a satisfacer a los accionistas, o por ellos, adicionales a la transmisión en bloque del patrimonio de GESINAR RENTAS, S.L. a la Sociedad absorbente.

II.10.5. Forma y plazo de entrega de las nuevas acciones a los suscriptores de las mismas

La entrega de las nuevas acciones a los suscriptores de las mismas se realizará de forma automática por el S.C.L.V. una vez presentados por las entidades adheridas las correspondientes solicitudes de suscripción por los socios de GESINAR RENTAS, S.L. No se crearán boletines de suscripción ni tampoco se expendrán resguardos provisionales.

II.11. Derecho preferente de suscripción

Dado que la ampliación se debe a la absorción de otra sociedad, en virtud del artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, no ha lugar al derecho de suscripción preferente.

II.12. Colocación y adjudicación de los valores

II.12.1. Entidades que intervienen en la colocación o comercialización

Las entidades adheridas al SCLV se dirigirán al Banco Agente, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., quien entre otras funciones, recabará los certificados de posición de las entidades adheridas al SCLV y las solicitudes de canje, emisión de los certificados acreditativos de la operación y cumplimentará los cuadros de difusión correspondientes. El Banco Agente, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. cobra una comisión de 250.000 pesetas.

II.12.2. Entidad Directora de la emisión

No existe

II.12.3. Entidad Aseguradora de la emisión

No existe entidad que asegure la emisión de capital.

II.12.4. Prorrateo

Habida cuenta que las 7.427.596 acciones objeto de la ampliación de capital se darán todas ellas en canje a los partícipes de Gesinar Rentas, S.L. no habrá prorrateo.



II.13. Terminación del proceso

II.13.1. De la adjudicación de los valores

Realizada la escritura de fusión, e inscrita en el Registro Mercantil, se procederá al canje y asignación de las nuevas acciones emitidas, que serán entregadas a los actuales partícipes de GESINAR RENTAS, S.L. de acuerdo con su participación en el capital social de esta sociedad.

II.13.2. Plazo y forma de entrega de los 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 facilitara copia de la misma al Sistema de Compensación y Liquidación de Valores y a la C.N.M.V.

El S.C.L.V. emitirá las correspondientes referencias de registro y lo comunicará al Banco Agente.

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:

	Euros	Pesetas
Gastos verificación folleto	1.560	259.562
Registro Mercantil	1.503	250.000
Notarias, actas y otras tasas	4.000	665.544
Otras comisiones	9.000	1.497.474
Publicidad oficial y varios	30.050	5.000.000
Gastos admisión	335	55.740
Total	46.448	7.728.320

Este importe representa un 0,41% sobre el total de la emisión.

II.15. Régimen fiscal

Se facilita a continuación un breve extracto del régimen fiscal aplicable a los tenedores de las acciones, a cuyo efecto se tiene en cuenta exclusivamente la legislación estatal vigente y los aspectos de carácter general que puedan afectar a los mismos. 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.

Tributación de los socios de la Sociedad absorbida en la operación de fusión.

1.- De conformidad con lo establecido en el Capítulo VIII Título VIII de la Ley del Impuesto de Sociedades, no se integrarán en la base imponible las rentas que



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

se pongan de manifiesto con ocasión de la atribución de valores de la entidad adquirente a los socios de la entidad transmitente siempre que los mismos sean residentes en territorio español o en el de algún Estado miembro de la Unión Europea o en el de cualquier otro Estado siempre que, en este último caso, los valores sean representativos del capital social de una entidad residente en territorio español.

- 2.- Los valores recibidos en virtud de las operaciones de fusión, absorción y escisión, total o parcial, se valoran, a efectos fiscales, por el valor de los entregados, determinado de acuerdo con las normas del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, según proceda.
- 3.- En el caso de que el socio pierda la cualidad de residente en territorio español, se integrará en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre Sociedades del período impositivo en que se produzcan esta circunstancia, la diferencia entre el valor normal de mercado de las acciones o participaciones y el valor a que se refiere el apartado anterior, corregido, en su caso, en el importe de las pérdidas de valor que hayan sido fiscalmente deducibles.
La parte de deuda tributaria correspondiente a dicha renta podrá aplazarse, integrándose conjuntamente con la declaración correspondiente al período impositivo en que se transmitan los valores, a condición de que el sujeto pasivo garantice el pago de la misma.
- 4.- Se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre Sociedades las rentas obtenidas en operaciones en las que intervengan entidades domiciliadas o establecidas en países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales u obtenidas a través de los mismos.

Régimen fiscal aplicable a los rendimientos y a la transmisión de los valores:

1. Inversores residentes en España.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

Tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario para los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F.) los dividendos, primas de asistencia a Juntas o cualquier otra utilidad percibida de la entidad en virtud de su condición de accionistas.

A efectos de su integración en la base imponible del I.R.P.F., el rendimiento íntegro se cuantificará, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley, en el 140% de los importes mencionados, no obstante se cuantificará en el 100% cuando se trate de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones, en la forma prevista en el artículo 24 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias de 9 de diciembre de 1.998 (Ley del I.R.P.F.).

Los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota líquida total del I.R.P.F. el 40% del importe íntegro percibido por tales conceptos. No se aplicará esta deducción en relación con los rendimientos que correspondan a acciones



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Los rendimientos del capital mobiliario están sujetos, con carácter general, a una retención a cuenta del Impuesto del 18%.

Las transmisiones de acciones realizadas por contribuyentes del I.R.P.F., así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la Ley del I.R.P.F. darán lugar a ganancias y pérdidas patrimoniales, que se integrarán en la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas. Entre dichas normas cabe destacar:

- a) La ganancia o pérdida patrimonial, en caso de transmisión a título oneroso, se establecerá por diferencia entre el importe satisfecho por la adquisición de los valores –incrementado en los gastos y tributos inherentes a la misma- y el importe de la enajenación –minorado en los gastos e importes inherentes a la misma.
- b) El importe de la enajenación vendrá determinado por la cotización en el mercado secundario oficial de valores españoles en la fecha en que se produzca aquélla o por el precio pactado cuando sea superior a la cotización.
- c) El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que el coste de adquisición quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.
- d) Cuando el inversor posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por la sociedad a sus accionistas, no constituye renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan, quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

La antigüedad de las acciones totalmente liberadas será la misma de la de las acciones de las que procedan.

e) No se computarán como pérdidas patrimoniales las derivadas de la transmisión de acciones cotizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dicha transmisión. Las pérdidas patrimoniales se integrarán, en su caso, a medida que se transmitan las acciones que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

f) Ganancias patrimoniales a más de un año, se gravan al tipo impositivo del 18%.

Impuesto sobre Sociedades:

Los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (I.S.) integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios y las demás rentas obtenidas de la transmisión de las acciones o por cualquier otro concepto, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

en los artículos 10 y siguientes de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (Ley del I.S.).

Los contribuyentes del I.S. tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios en los términos previstos en el artículo 28 de la Ley del I.S., a cuyo efecto se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

Esta deducción no será aplicable, entre otros supuestos contemplados en dicho precepto, cuando los dividendos o participaciones en beneficios correspondan a acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

La deducción anterior será del 100% cuando los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta de al menos el 5% del capital, que se hubiera poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya y se cumplan los demás requisitos exigidos por el artículo 28 de la Ley del I.S.

Los contribuyentes del I.S. también tendrán derecho a las restantes deducciones para evitar la doble imposición previstas en el artículo 28 de la Ley del I.S.

Retenciones a cuenta:

En general, tanto para los contribuyentes del I.R.P.F., como los sujetos pasivos del I.S., soportarán una retención del 18% del importe íntegro del beneficio distribuido, a cuenta de los referidos impuestos. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del I.R.P.F. o de la cuota íntegra del I.S. y, en caso de insuficiencia de cuota, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la Ley del I.R.P.F. y en el artículo 145 de la Ley del I.S.

Impuesto sobre el Patrimonio:

Las personas físicas que estén obligadas a presentar declaración por el Impuesto sobre el Patrimonio, deberán declarar las acciones que posean el 31 de diciembre de cada año por el valor de cotización medio del cuarto trimestre.

El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

La transmisión de acciones por causa de muerte o donación en favor de personas físicas, se encuentra sometida a las reglas generales del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En caso de transmisión gratuita a favor de un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, el incremento de patrimonio que se produzca tributará de acuerdo con las normas del Impuesto sobre Sociedades.

2. Inversores no residentes a efectos fiscales en España.

Impuesto sobre la Renta de no Residentes:

Las rentas obtenidas por los titulares de las acciones que tengan la condición de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, tanto por el concepto de dividendos, como con motivo de la transmisión de las mismas, tendrán la consideración de rentas obtenidas en España, con o sin establecimiento permanente, en los términos de la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

El régimen fiscal que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deben de tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los convenios internacionales para evitar la doble imposición suscritos entre España y otros países.

Rentas obtenidas mediante establecimiento permanente:

Las rentas de las acciones obtenidas por un establecimiento permanente en España tributarán con arreglo a las normas del Capítulo III de la mencionada Ley 41/1998, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscrito por España, que puedan determinar la no tributación de las rentas correspondientes o la aplicación de tipos reducidos.

Las citadas rentas estarán sujetas a retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes en los mismos supuestos y condiciones que se han mencionado para los contribuyentes por el Impuesto sobre Sociedades residentes en España.

Rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente:

Las rentas obtenidas de las acciones por personas o entidades no residentes en España que actúen, a estos efectos, sin establecimiento permanente, tributarán por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes con arreglo a las normas del Capítulo IV de la Ley 41/1998, de cuyo régimen se pueden destacar los siguientes extremos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, que podría determinar la no tributación de las rentas correspondientes o la aplicación de tipos reducidos:

La base imponible correspondiente a los dividendos y otros rendimientos de capital se cuantificará en el importe íntegro del rendimiento obtenido, calculado de acuerdo con las normas de la Ley 40/1998, sin que sean aplicables a tal efecto las reducciones de dicha Ley.

La Compañía pagadora efectuará una retención a cuenta de dicho impuesto en el momento del pago del 25%, que será deducible de la cuota a pagar en la autoliquidación del inversor. En los supuestos en que el tipo impositivo aplicable sea inferior al 25%, por aplicación de normas especiales o de algún convenio internacional, el importe retenido en exceso dará derecho a obtener la devolución de la Hacienda Pública.

El inversor, su representante fiscal en España, o el depositario o gestor de su inversión deberán cumplimentar la autoliquidación correspondiente, o el que proceda en cada momento. Dicha declaración no será obligatoria cuando se hubiera soportado la oportuna retención a cuenta.

Las ganancias patrimoniales tributarán al tipo del 35%, mediante autoliquidación que debe cumplimentar el sujeto pasivo, su representante fiscal o el depositario o gestor de las acciones del no residente en España, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración que procedan en cada momento.

La base imponible correspondiente a las ganancias patrimoniales se determinará aplicando, a cada alteración patrimonial que se produzca, las normas previstas en la sección 4, a) del capítulo 1 del Título II, salvo el artículo 31, apartados 2 y 3a), y en capítulo II del Título VIII de la Ley 40/1998, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias. En el caso de entidades no residentes, cuando la ganancia patrimonial provenga de una adquisición a título lucrativo, su importe será el valor normal de mercado del elemento adquirido.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

En caso de transmisión, reembolso o amortización se tendrán en cuenta para el cálculo del rendimiento los gastos accesorios de adquisición y enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente.

La tributación se realizará de forma separada para cada devengo total o parcial de renta sometida a gravamen, sin que sea posible compensación alguna entre las mismas.

Estarán exentas las rentas derivadas de la transmisión de dichos valores en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes, sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.

Estarán igualmente exentas las ganancias patrimoniales derivadas de las acciones, obtenidas por residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 41/1998. La exención no será aplicable a las rentas obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Impuesto sobre el Patrimonio:

Las personas físicas deben tributar por el Impuesto sobre el Patrimonio en España de acuerdo con una escala comprendida entre 0,2% y el 2,5%, en relación con los bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o deban cumplirse en territorio español a 31 de diciembre de cada año. A tal fin las acciones negociadas en mercado organizados se valoran por la cotización media del cuarto trimestre de cada año.

El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente la cotización media del cuarto trimestre a efectos de este Impuesto.

La tributación se realiza mediante autoliquidación que debe ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España, el depositario o gestor de sus acciones en España, con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1.997.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

La transmisión de bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en España, por causa de muerte o donación, a favor de personas físicas tributa en España por este Impuesto cualquiera que sea la residencia del transmitente y del beneficiario, de acuerdo con una escala variable entre el 0% y el 81,6%.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este Impuesto y las rentas que obtengan de esta fuente deben tributar, de acuerdo con las normas del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, según los casos, como ganancias patrimoniales, y por el valor de mercado de las acciones adquiridas.

II.16. Finalidad de la operación

La ampliación de capital que motiva el presente Folleto tiene como única finalidad la de atender el canje de las acciones de GESINAR RENTAS, S.L. originado por la operación de fusión de METROVACESA, S.A. con dicha Compañía.

La fusión en la consideración de los Administradores de METROVACESA, S.A. y de GESINAR RENTAS, S.L., es beneficiosa al interés social de ambas compañías,



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

siempre según el Proyecto de Fusión formulado por ambas, pues el sector inmobiliario español se encuentra en un magnífico momento, como lo atestigua el nivel de actividad y las cuentas de resultados de las entidades que operan en el mismo, en fase avanzada pero aun creciente del ciclo. El patrimonio inmobiliario en alquiler constituye el foco de principal apetencia de inversores institucionales por su recurrencia de rentas y solidez de futuro. Productos como oficinas destacan por sus expectativas.

Por estas mismas razones de apetencia inversora unida a la subida de tipos de interés, se está produciendo una creciente dificultad para invertir en buenas condiciones de rentabilidad en productos en alquiler y en concreto en oficinas.

De otro lado, la globalización de los mercados bursátiles se está caracterizando por la exigencia de mayores tamaños de capitalización y liquidez en las empresas cotizadas. Las inmobiliarias de la bolsa española, que son pequeñas comparativamente con otros países europeos, vienen sufriendo por ello una excesiva penalización en sus cotizaciones. El mayor tamaño y una gran presencia en el negocio del alquiler son exigencias estratégicas.

Asumida como básica la actividad patrimonial de rentas y considerando la situación del ciclo inmobiliario, es enriquecedor y equilibrante la potenciación de un área de servicios que además de generar beneficios con menor exigencia de capital, trabaje a contra ciclo, explote las nuevas tecnologías en el sector y potencie la capacidad de generar negocio en el conjunto del grupo inmobiliario.

En las coordenadas anteriores se sitúa la operación con la que por un lado crece el patrimonio en alquiler con la incorporación de activos inmobiliarios a METROVACESA, S.A. de los cuales un 76% están situados en Madrid y el 80% de las rentas procedente de oficinas y por otro, se mejora sensiblemente la diversificación de actividades inmobiliarias del Grupo METROVACESA, con la incorporación de las Sociedades de Servicios de GESINAR, (Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A., Tasaciones Hipotecarias, S.A., Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A., y Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.).

Con ello se alcanzan los siguientes objetivos estratégicos:

- I.- El mayor tamaño alcanzado mejora la posición del Grupo en los mercados globalizados con una mayor capitalización que potenciará la liquidez actual de la acción de METROVACESA.
- II.- Se consigue una estructura de actividades inmobiliarias más equilibradas con, Mayor volumen de rentas en alquiler, sobre todo de oficinas.

Un área de servicios que resulta potenciada con la incorporación de GESINAR

Las actuales promociones de venta residenciales.

- III.-Reforzamiento financiero para seguir creciendo,
Incorporando activos en la fusión mediante un canje de acciones favorable para las sociedades intervinientes.
Potenciando la capacidad de endeudamiento para nuevas inversiones.



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 52.031.724 acciones, es decir, la totalidad del Capital Social, todas ellas ordinarias, de una única clase y un valor nominal de 1,5 Euros 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

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
Total	20.142.309	248	529.728	3.670	5.210	2.970

(*) 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.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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	1.166.899	21	134.813	6.758	22,44	20,50
JUNIO	1.288.635	22	205.692	7.354	21,95	18,80
JULIO	1.666.720	22	142.448	28.285	21,00	19,05
AGOSTO	5.009.288	22	4.371.366	2.588	22,20	19,85
SEPTIEMBRE	1.797.775	22	758.912	8.998	22,00	20,00
OCTUBRE	1.055.891	20	167.830	9.042	21,49	19,00
NOVIEMBRE	2.088.046	21	355.278	17.329	21,30	17,50
DICIEMBRE	3.372.911	19	483.531	19.032	18,89	16,25
Total	22.508.120	250	4.371.366	7.354	27,00	16,25



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

2000
DATOS CONTRATACIÓN DEL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN BURSÁTIL

MESES	Nº VALORES NEGOCIADOS	Nº DÍAS COTIZADOS	VALORES NEGOCIADOS		COTIZACIONES EN EUROS	
			MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
ENERO	1.700.349	20	224.977	25.502	18,60	14,80
FEBRERO	2.144.985	21	336.989	16.072	16,19	14,00
MARZO	2.456.343	23	426.416	17.933	18,65	16,00
ABRIL	1.328.623	18	229.807	21.299	19,07	17,15
MAYO	2.772.303	22	751.045	18.662	20,10	18,11
JUNIO	1.753.138	22	389.923	5.859	19,10	17,25
JULIO	1.941.333	21	251.367	10.155	18,28	16,05
AGOSTO	1.037.114	23	143.648	6.081	18,54	17,10
SEPTIEMBRE						
OCTUBRE						
NOVIEMBRE						
DICIEMBRE						



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

II.17.3. Resultado y dividendos por acción

Grupo Metrovacesa	1997	1998(*)	1999
Beneficio neto (M. Pesetas)	5.000	6.008	7.669
Capital fin ejercicio (M. Pesetas)	11.799	12.389	12.986
Nº Acciones fin ejercicio (Millones)	23,60	49,55	52,03
Beneficio por acción (Pesetas)	212	121	147
Capital ajustado. (M. Pesetas)	11.471	12.094	12.688
Nº acciones ajustado (Millones)	22,94	48,38	50,75
Beneficio por acción ajustado (Pesetas)	218	124	151
Cotización al 31-XII (Pesetas)	6.870	4.260	2.862
Nominal de la acción (Pesetas)	500	250	(1)250
PER del Grupo Metrovacesa	32,41	35,21	19,47
PER ajustado del Grupo Metrovacesa	31,51	34,35	18,95
Pay-out (%) del Grupo Metrovacesa	57%	55%	55%
Dividendo por acción de Metrovacesa, S.A.	121	67	81

(*) 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.

(1) En Enero de 1999 se redenominó el Capital Social de Metrovacesa, S.A. a Euros, pasando el valor nominal de cada acción a 1,5 euros.

Metrovacesa	1997	1998	1999
Beneficio neto (M. Pesetas)	3.917	4.234	5.586
Capital fin ejercicio (M. Pesetas)	11.799	12.389	12.986
Nº Acciones fin ejercicio (Millones)	23,60	49,55	52,03
Beneficio por acción (Pesetas)	166	85	107
Capital ajustado. (M. Pesetas)	11.471	12.094	12.688
Nº acciones ajustado (Millones)	22,94	48,38	50,75
Beneficio por acción ajustado (Pesetas)	171	88	110
Cotización al 31-XII (Pesetas)	6.870	4.260	2.862
Nominal de la acción (Pesetas)	500	250	250
PER ajustado de Metrovacesa, S.A.	40,18	48,41	26,02
PER de Metrovacesa, S.A:	41,39	50,12	26,75
Pay-out (%) de Metrovacesa, S.A.	72%	78%	75%
Dividendo por acción de Metrovacesa, S.A.	121	67	81
Beneficio por acción de Metrovacesa, S.A.	166	85	107



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Gesinar Rentas	1998	1999
Beneficio neto (M. Pesetas)	16,3	294,3
Capital fin ejercicio (M. Pesetas)	7.802	9.349
Nº Participaciones fin ejercicio (Miles)	780,2	934,9
Beneficio por participación (Pesetas)	20,9	314,8

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 tres 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 Consejo del 28 de enero de 1999 acordó redenominar el Capital Social de Metrovacesa en Euros, y para ajustar al céntimo de euro más próximo el valor nominal de la acción de METROVACESA, esto es, 1,50 euros, acordó también reducir el capital social en 125.384,61 euros, mediante la creación de una reserva indisponible por importe de 125.384,61 euros.

El número de acciones emitidas en la ampliación de capital "Junio 1999" ascendió a 2.477.701 acciones. La proporción fue de 1 acción nueva por cada 20 acciones en circulación, siendo el nominal de 1,50 Euros, y el Capital ampliado 3.716.551,5 Euros.

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 proceso de verificación y registro del presente Folleto Informativo y de su documentación complementaria pertenecen a la propia Sociedad EMISOR del presente folleto y a Gesinar.

El Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., como Banco Agente, recaba los certificados de posición de las entidades adheridas al SCLV y las solicitudes de canje, informa a la Sociedad EMISOR de la evolución de la ampliación, emite los certificados acreditativos 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 Argentaria S.A., como mayor accionista de Metrovacesa, S.A. participa en la presente emisión como Banco Agente, habiendo suscrito un acuerdo estratégico con Metrovacesa, S.A. que fue comunicado en el mes de Mayo de este año a la CNMV como hecho relevante, que se especifica con más detalle en el capítulo VII.



CAPITULO III: EL EMISOR Y SU CAPITAL



III.1. Identificación y objeto social

III.1.1. Denominación completa del Emisor

METROVACESA, S.A.

C.I.F.

A/28017804

Domicilio social

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

Denominación completa de la Sociedad Absorbida

GESINAR RENTAS, S.L.

C.I.F.

B81864373

Domicilio social

Calle Santa Catalina, número 6 (Madrid)

III.1.2. Objeto social del Emisor

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.

Objeto social de la sociedad Absorbida

Conforme al artículo 3 de los Estatutos Sociales, la Sociedad tiene por objeto:

- a) La compraventa, tenencia, administración, explotación, cesión y alquiler de bienes inmuebles, ya se trate de fincas rústicas o de fincas urbanas, pudiendo ser explotadas en cualquier forma o bajo cualquier título, así como las actividades de urbanización de terrenos y construcción y promoción de inmuebles.
- b) La compraventa, tenencia, administración, explotación, cesión, alquiler y comercialización de todo tipo de vehículos, maquinaria industrial e instalaciones comerciales.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

- c) La adquisición por cuenta propia, tenencia, disfrute y enajenación de valores mobiliarios de renta fija o variable de todo tipo de sociedades.
- d) La realización para terceros de estudios e informes económicos y de mercado y la administración y asesoramiento en toda clase de negocios y bienes.

Las actividades enumeradas en el presente artículo podrán ser realizadas por la sociedad, directa o indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no sean cumplidos por esta sociedad.

Sector Principal de la C.N.A.E. de la Sociedad Emisora

70.112.- Otra promoción inmobiliaria.

Otros sectores de la C.N.A.E. en que se encuadra la actividad de la Emisora

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 sean 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 ocho millones cuarenta y siete mil quinientos ochenta y seis Euros (78.047.586 Euros) y está representado por cincuenta y dos millones treinta y una mil setecientas veinticuatro (52.031.724) acciones ordinarias, de un euro con cincuenta céntimos de valor nominal cada una de ellas (1,5 euros), 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. No existen acciones privilegiadas.

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 tres 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



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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.

En la Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de abril de 1999 acordó ampliar el Capital Social en un importe de 3.716.551,5 Euros con cargo a Prima de Emisión, con la puesta en circulación de 2.477.701 acciones, equivalentes a una acción nueva por cada 20 previamente emitidas, totalmente liberada para los accionistas.

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
31/12/1997	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
30/06/1999	-	1,5	52.031.724	-	78.047.586

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, acordó 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 euros

La composición del accionariado de Gesinar Rentas, S.L. al momento de la fusión es la siguiente:

	Nº de participacione s	%
Gesinar, S.L.	837.715	82,71%
Gesinar 2, S.L.	20.410	2,01%
Inversiones Fuencaliente, S.L.	154.729	15,28%
TOTAL	1.012.854	100,00%

III.3.5. Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants"

Ni la sociedad emisora ni la absorbida tiene empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants".



III.3.6. Ventajas atribuidas a fundadores o promotores

No existen

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 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



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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 Euros 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 EMISOR en ejecución



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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 EMISOR 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 3° 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 3° 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 regirán 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 concurren 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 para 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.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Se han comprado 82.779 acciones con un coste total de 303.869.009 pesetas destinadas al plan de compra para empleados, como cobertura a dicho plan de opciones, comunicado como hecho relevante a la C.N.M.V. el pasado 28 de diciembre de 1998, habiéndose registrado un suplemento al Folleto el día 16 de marzo de 2000, 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 (el ejercicio 1999), a dicho fin se han destinado 8.815 acciones con un coste de 32.358.513 pesetas, y para el segundo año (el ejercicio 2000) se han destinado 25.103 acciones con un coste de 74.656.322 pesetas, quedando reservadas del resto de las 82.779 acciones has un máximo de 30.000 para el próximo ejercicio (2001). Recordemos que el plan es por tres años, ampliable según conveniencia, y que está dirigido a alrededor de 42 empleados como potenciales inversores, ampliable hasta 50 empleados por especiales merecimientos bajo consideración del departamento de recursos humanos.

A 31 de julio de 2000, una vez asignadas las 33.918 acciones antes mencionadas, y añadiendo 8.908 acciones compradas con posterioridad, existen en la autocartera de la Sociedad Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. sociedad filial al 99,05% de Metrovacesa, S.A., 57.769 acciones, adquiridas en Bolsa, por un coste neto de 171.805.006 pesetas.

El resumen de las operaciones de compra - venta de acciones propias es como sigue:

<u>Fecha</u>	<u>Nº de Acciones</u>	<u>Coste en Pts.</u>
Saldo al 1/1/98	0	
1/7/98	24.779	100.658.791
Saldo al 31/12/98	24.779	
7/4/99	5.690	20.002.642
21/4/99	43.500	152.259.164
23/4/99	798	2.793.070
26/4/99	8.012	28.149.097
5/5/99	-8.815	-32.358.513
26/7/99	3.740	0
Saldo al 31/12/99	77.704	
16/2/00	1.055	2.298.966
31/3/00	4.113	12.044.185
18/4/00	-25.103	-74.656.322
TOTAL AL 31/7/00	57.769	211.191.080
Prov. Depreciación Cartera		-39.386.074
Inversión neta	57.769	171.805.006

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 8 de marzo de 2000 se aprobó una nueva autorización, dejando sin efecto la concedida en la Junta General del día 21 de abril de 1999.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Las condiciones de esta autorización son las siguientes:

- 1º.- Número máximo de acciones a adquirir: 5% del capital social de METROVACESA, S.A.
- 2º.- Precio mínimo de cada una de las acciones a adquirir: 1,50 Euros.
- 3º.- Precio máximo de cada una de las acciones a adquirir: 73 Euros.
- 4º.- Duración de la autorización: dieciocho meses contados desde la adopción de este acuerdo.
- 5º.- Modalidad de adquisición: En Bolsa.
- 6º.- Se establecerá en el pasivo del Balance una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias o de la sociedad dominante computado en el Activo. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas, ajustándose a lo previsto en el número 3º del artículo 75 del Texto Refundido vigente de la Ley de Sociedades Anónimas.
- 7º.- Del total de las acciones que se adquieran en virtud de la presente autorización, hasta un máximo anual de 30.000 acciones tendrán como finalidad ser entregadas a los trabajadores de la Sociedad como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquellos sean titulares

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

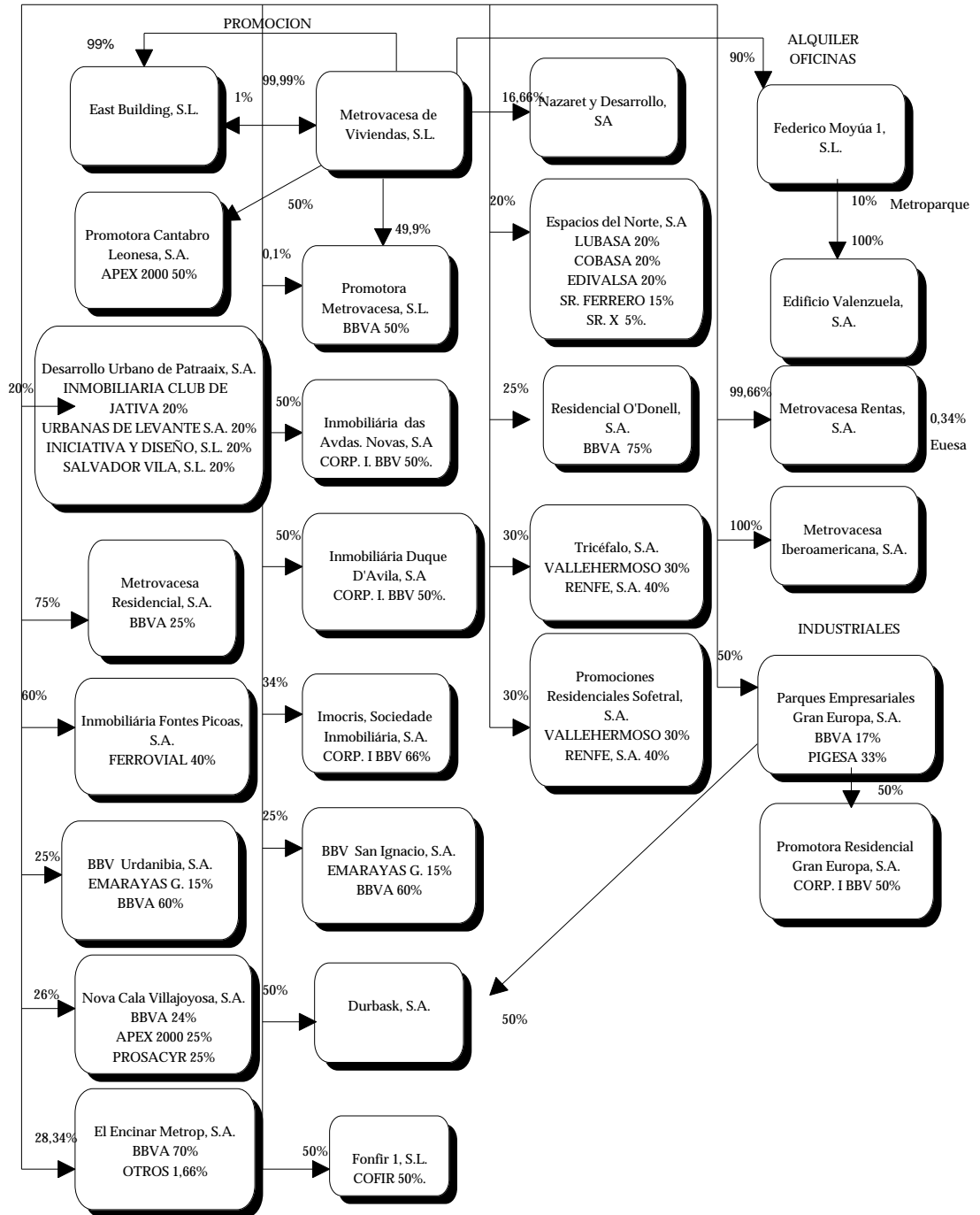
Esta información está ampliamente detallada en el punto II.17.3.III.6.

Grupo del que forma parte la Sociedad y posición que ocupa en el mismo

La Sociedad Metrovacesa encabeza un Grupo de Empresas, detallado en el gráfico que se adjunta a continuación a fecha 30 de junio de 2000:

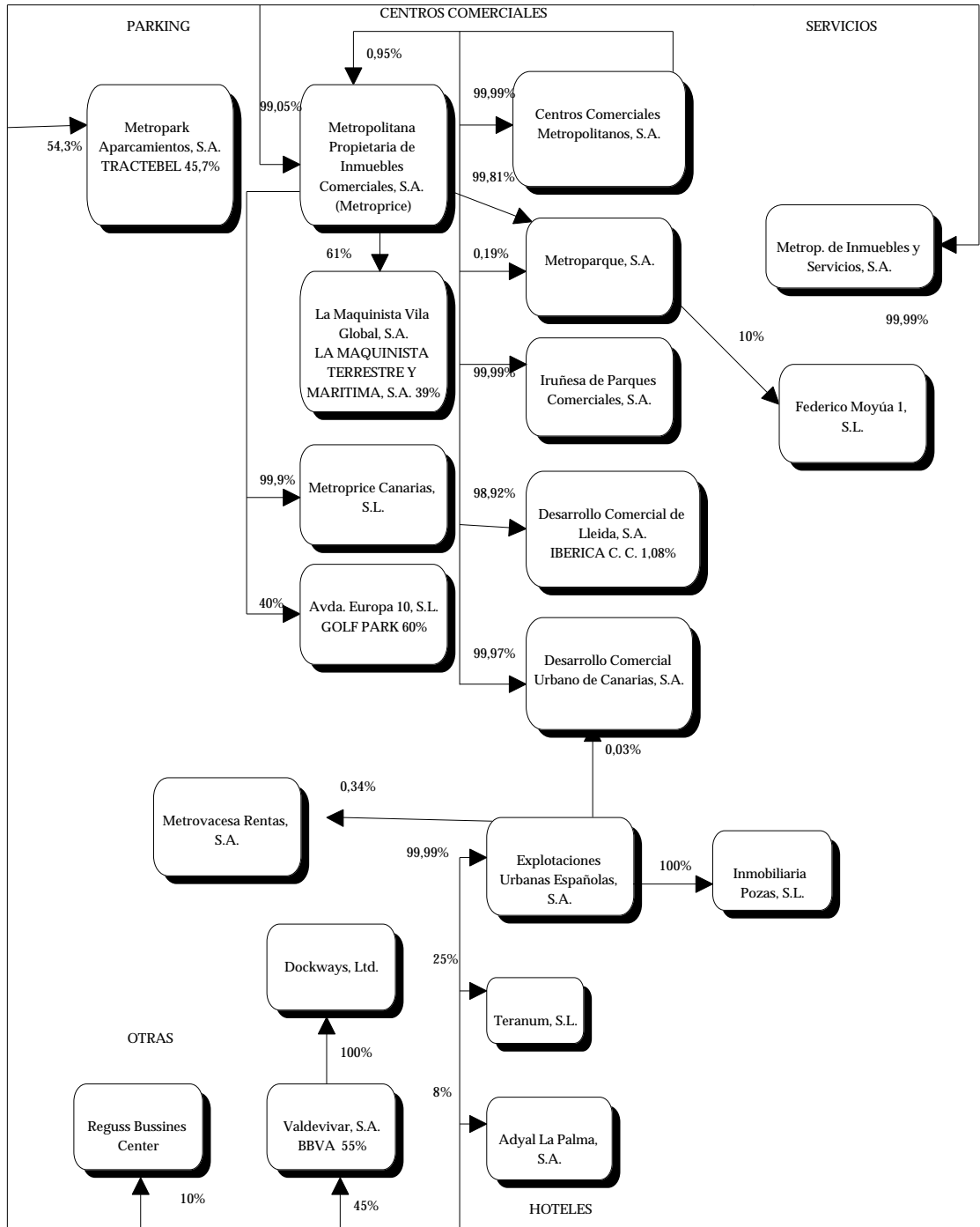


FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL



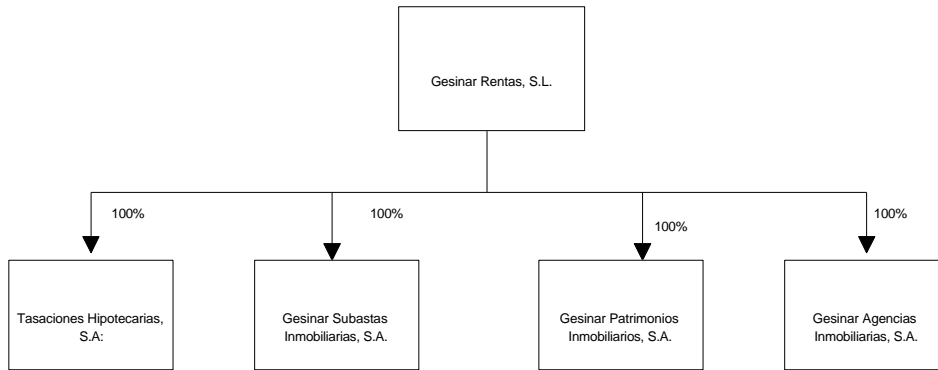


FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL





FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL



El gráfico anterior refleja el Grupo Gesinar Rentas a 30 de junio de 2000.

III.7. Relación de sociedades participadas por Metrovacesa.

Las Sociedades encabezan unos Grupos de Empresas a fecha 31 de diciembre de 1999, detallado en la tabla que se adjunta a continuación:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Sociedad	Domicilio	Actividad	Capital	Reservas	Resultados del Ejercicio	% Participación Directa e Indirecta		Coste a 31/12/99 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
						1998	1999			
<u>GRUPO O MULTIGRUPO</u>										
CENTROS COMERCIALES:										
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. (Ccm) (1)	Madrid	C. Comercial	10.000	19.923	44.191	100%	100%	9.999	Metrovacesa/Euesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	266.925	(71.618)	3.566	99%	99%	209.692	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	10.200	116.704	(930)	100%	100%	49.235	Metrovacesa/Euesa	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	10.000	(614)	(3.252)	100%	100%	14.862	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
Metrop. Prop. De Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1)	Madrid	C. Comercial	9.688.836	1.559.117	1.009.390	100%	100%	10.791.475	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	5.000.000	0	(10.645)	51%	61%	3.050.000	Metroprice	-
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	5.100.000	(42.755)	496.275	100%	100%	5.100.000	Mvc/Metroprice/Euesa	PriceWaterhouseCoopers
Metroprice Canarias, S.A. (1)	Tenerife	C. Comercial	10.000	0	0	0%	100%	0	Metroprice/CCM	
CONSTRUCCIÓN Y VENTA:										
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	199.998	(2.786)	(2.291)	75%	75%	149.999	Metrovacesa/Pegesa	-
East Building, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	6.000	(2.301)	2.839	100%	100%	579.350	Federico Moyúa	-
Fonfir 1, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	287.414	(109.426)	7.645	50%	50%	178.686	Metrovacesa	Arthur Andersen
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y Venta	2.743.260	(64.183)	(14.876)	50%	50%	1.372.511	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y Venta	1.919.820	(855.300)	(3.393)	50%	50%	960.422	Metrovacesa	KPMG



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (*) (1)	Lisboa	Const. y Venta	2.473.080	727.138	55.225	60%	60%	1.605.639	Metrovacesa	KPMG
Metrovacesa de Viviendas, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	7.681.059	733.846	1.248.762	100%	100%	5.115.023	Metrovacesa	Arthur Andersen
Metrovacesa Residencial, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	1.000.000	90.654	275.951	75%	75%	750.016	Metrovacesa	Attest
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	541.207	103.517	807.303	50%	50%	270.632	MVC de Viviendas	Attest
Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1)	Argentina	Const. y Venta	1.095.310	6.259	(19.862)	0%	100%	1.101.569	Metrovacesa	-
Promotora Valle Verde, S.A. (2)	Madrid	Const y Venta	1.613.982	0	(11.000)	0%	50%	810.030	Mvc de Viviendas	-

NAVES INDUSTRIALES:

Metrofisa, S.A. (2)	Madrid	Alquiler Industrial	450.000	169.110	0	50%	50%	225.000	Metrovacesa	-
Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegesa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	825.000	1.591.937	84.076	50%	50%	1.087.524	Metrovacesa	BDO Audiberia

APARCAMIENTOS:

Metropark Aparcamientos, S.A. (1)	Madrid	Aparcamientos	750.000	145.110	88.705	0%	54%	470.003	Metrovacesa	Attest
-----------------------------------	--------	---------------	---------	---------	--------	----	-----	---------	-------------	--------

OTRAS:

Explotaciones Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	57.130	21.547	15.720	100%	100%	87.291	Metrovacesa/Ccm	-
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	2.500	5.367	8.678	100%	100%	39.000	Euesa/Ccm	-
Metropolitana de Inmuebles y Servicios, S.A. (Metroservice) (1)	Madrid	Gestión Inmuebles	10.000	9.858	13.217	100%	100%	9.999	Metrovacesa/Euesa	BDO Audiberia
Federico Moyúa 1, S.L. (1)	Vizcaya	Gestión Inmuebles	1.485.998	0	(17.873)	0%	100%	1.486.003	MVC de Viviendas/ Metroparque	-
Edificio Valenzuela, S.A. (1)	Madrid	Gestión Inmuebles	266.560	486.840	12.237		100%	4.603.053	Federico Moyúa	-

ASOCIADAS

CONSTRUCCION Y VENTA:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Avenida de Europa 10, S.L. (3)	Madrid	Centros Comerciales	244.255	0	(6.362)	40%	40%	133.763	Metroprice	-
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	53.244	15.733	(17.249)	25%	25%	10.689	Metrovacesa	Attest
BBV Urdañibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	199.999	893.310	(58.627)	25%	25%	273.187	Metrovacesa	Attest
Imócris, Sociedade. Inmobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	1.492.000	(28.302)	(4.383)	34%	34%	470.459	Metrovacesa	KPMG
Teranum, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	334.000	(4.193)	0	25%	25%	150.349	Metrovacesa	-
Valdevivar, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	759.985	216.469	2.275.259	45%	45%	367.400	Metrovacesa	-
Residencial O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	799.997	(69.990)	159.241	25%	25%	200.000	Metrovacesa	Attest
Tricéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	1.500.000	(1.115)	(5.200)	30%	30%	450.000	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	1.632.500	(845)	(3.390)	30%	30%	489.750	Metrovacesa	Arthur Andersen
Nova Cala Villajoyosa, S.A. (3)	Madrid	Const y Venta	1.559.969	166.286	(12.703)	0%	26%	448.967	Mvc de Viviendas	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Valencia	Const y Venta	74.874	0	0	20%	20%	14.982	Mvc de Viviendas	-
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	250.000	(43.807)	(33.447)	20%	20%	50.000	Metrovacesa	-
El Encinar Metropolitano, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	1.594.979	5.249.997	6.111.742	28%	28%	3.054.795	Metrovacesa	Attest
<u>NO CONSOLIDADAS</u>										
Adyal-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelera				8%	8%	24.957	Metrovacesa	-
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta				17%	17%	5.010	MVC de Viviendas	-
Reguss Bussines Center	Madrid	Gestion Inmob				10%	10%	0	Metrovacesa	
Ageus AIE	Madrid	Prest. Servicios				20%	20%	4.316	Metrovacesa	-
Total								**46.275.637		



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

- (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 Metrocacesa, S.A. asciende a 36.731.422 miles de Pesetas y la participación a través de filiales asciende a 9.501.681 miles de Pesetas.

Ninguna de las sociedades del Grupo Metrovacesa, excepto la sociedad dominante, es cotizada.

Relación de sociedades participadas por Gesinar Rentas a 30 de abril de 2000

Sociedad En Miles de Pesetas	Domicilio	Actividad	% Partic Directa e Indirecta	Capital	Reservas y Resultados Acumulados	Coste en Libros	Accionista y porcentaje de participación	Audidores
Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.	Madrid	Servicios Inmobiliarios	100	41.597	382.675	290.505	Gesinar Rentas, S.L.	N/A
Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	Madrid	Admón y promoción Fondos Inv. Inmobiliarios	100	41.597	49.534	73.593	Gesinar Rentas, S.L.	N/A
Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	Madrid	Comercialización Subastas Inmobiliarias	100	41.597	92.252	97.662	Gesinar Rentas, S.L.	N/A
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	Madrid	Valoraciones Inmobiliarias	100	99.997	244.734	318.670	Gesinar Rentas, S.L.	Arthur Andersen
TOTAL						780.430		

Ninguna sociedad del grupo Gesinar es cotizada.

Aunque la ampliación de capital en virtud de la cual GESINAR RENTAS, S.L. devino titular de las sociedades anteriormente relacionadas se escrituró en mayo de 2000, la incorporación al Balance de Gesinar Rentas, S.L. se produjo al 30 de abril de 2000.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Los movimientos en compras y ventas de sociedades habidas en el ejercicio 1998, 1999 y hasta Agosto de 2000 son los que se detallan a continuación:

Metrovacesa

Año de contabilización del Resultado por venta de Sociedades	Beneficio / Pérdida En Pesetas	Porcentaje de participación	Año de Compra o Creación de nuevas Sociedades	Coste de compra En Pesetas	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	3.050.000.000	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%
1999 – Metroces	25.907.059	15%	1999 – Edificio Valenzuela, S.A.	4.603.053.000	100%
1999 – Promocés	33.422.668	18,18%	1999 – Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	1.081.707.000	100%
2000 – Metrofisa, S.A.	0	50%	1999 – Metroprice Canarias, S.A..	10.000.000	100%
2000- Metropolitana de Servicios e Inmuebles, S.A.	198.297	0,99%	2000 – Metrovacesa Rentas, SAL	10.000.000	

Gesinar Rentas

Año de contabilización del Resultado por venta de Sociedades	Beneficio / Pérdida En Pesetas	Porcentaje de participación	Año de Compra o Creación de nuevas Sociedades	Coste de compra En Pesetas	Porcentaje de participación
2000 – Marqués de Cubas 21, S.L..	10.078.678	99%	1999 - Residentaria, S.L.	20.000	0,01
2000 – Residentaria, S.L.	-1.082	0,01%	1999 – Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.	415.965	1,00
			1999 – Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	415.965	1,00
			1999 – Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	415.965	1,00
			1999 – Tasaciones Hipotecarias, S.A.	32.331	0,01
			1999 – Marqués de Cubas 21, S.L.	9.883.328	99,00
			2000 – Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A. -	290.088.812	99,00
			2000 – Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	73.177.080	99,00
			2000 – Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	97.245.785	99,00
			2000 – Tasaciones Hipotecarias, S.A.	318.637.648	99,99
			2000 – Metropolitana de Inmuebles y Servicios	297.297	0,99



CAPÍTULO IV: ACTIVIDADES PRINCIPALES

A) DEL EMISOR

B) DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA



IV.1. Antecedentes y Situación Actual

EMISOR

Metrovacesa se constituyó en 1989 como resultado de la fusión de tres compañías inmobiliarias participadas todas ellas por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. Aquéllas compañías se dedicaban al alquiler de productos de uso mixto, (oficinas, viviendas y locales comerciales básicamente), ubicados en Madrid, invirtiendo en inmuebles a medida que se acumulaban recursos necesarios para acometerlos, sin recurrir al endeudamiento. Tras la fusión, se procede a la renovación y modernización de la compañía, llevada a cabo en varios frentes diversificadores: el de los productos destinados al alquiler, el de actividades, al entrar en el negocio de promoción de vivienda y el geográfico.

En cuanto a los productos, se inicia las inversiones en otros productos tradicionales de las empresas inmobiliarias patrimonialistas europeas, como los centros comerciales y los hoteles. También se inician las inversiones en aparcamientos, residencias para la tercera edad, naves industriales, etc., pero siempre como productos minoritarios, ya que definimos como productos estratégicos del Grupo las oficinas, los centros comerciales y los hoteles. Para acometer este proceso diversificador ha sido necesario realizar importantes inversiones durante los ejercicios pasados, entre las que destacan las llevadas a cabo en parques empresariales y centros comerciales, los dos productos básicos.

Así se han inaugurado los parques empresariales de Euronova 3 en Tres Cantos, Madrid, El Plantío en Majadahonda, Madrid y José M^a Churrucça, 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 y Balmes en Barcelona, Ulises en Madrid o el Santiago de Compostela también en Madrid. En centros comerciales el Grupo ha promocionado y gestionado 12 centros, 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 y La Maquinista en Barcelona, si bien y como se comenta más adelante, durante el ejercicio 2000 se ha procedido a la venta de los cinco más antiguos, en concreto La Loma, Las Huertas, El Ferial, Ruta de La Plata y La Ballena siguiendo la política de rotación del patrimonio, consistente en la venta de los productos más antiguos que son sustituidos por otros más modernos y rentables.

Por lo que a otros productos se refiere, como aparcamientos en rotación no vinculados a edificios en explotación, existen los de Glorieta Paz, Porta del Mar, Sta. M^a Micaela y Torrent en Valencia y Hernani y Díaz Porlier en Madrid; contamos con cinco hoteles urbanos, Princesa, Crowne Plaza, Moncloa Garden y Tres Cantos Express, en Madrid, además de El Saler Express, en Valencia. En la actualidad existen en desarrollo varios hoteles más, en Santiago de Compostela, Madrid y Barcelona. La composición de nuestra cesta de alquileres refleja nuestro perfil de inmobiliaria global. Así, tenemos capacidad para desarrollar y trabajar en todos los productos inmobiliarios, lo que supone una clara ventaja competitiva y la capacidad de poder afrontar proyectos urbanísticos de múltiples usos, acordes a las nuevas necesidades.



Por lo que se refiere a las actividades, Metrovacesa siempre había desarrollado una cierta actividad promotora de viviendas, pero es a partir de 1995 cuando se inicia de forma clara, como parte de la estrategia del Grupo para su crecimiento. 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 1999 existan compromisos de venta firmados y pendientes de contabilizar por importe aproximado a 32.300 millones de pesetas, se vayan incorporando a la cuenta de resultados. En 1999 se han contabilizado ocho promociones: Retiro I, Sotopozuelo, Sotoboadilla, Residencial O'Donell, Parque Manzanares II, Santa Ana II y III y Parc Central. En estos momentos, se están comercializando promociones de unas 1.600 viviendas, de las que 1.325 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.

Y el último proceso diversificador ha sido el geográfico, para ello, durante 1998 se llevó 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.

Así pues, y tras este proceso que hemos descrito, 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 12.700 millones de pesetas y la cifra de recursos generados al cierre de 1999 se situaba entorno a los 11.900 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.

ENTIDAD ABSORBIDA

Encontramos el origen de la entidad absorbida, Gesinar Rentas, S.L., en su socio mayoritario, la sociedad Gesinar S.L.:

Gesinar, S.L., sociedad perteneciente al Grupo Argentaria, se creó por la fusión de las distintas gestoras de adjudicaciones del Grupo para dotar con un tratamiento único y profesional la gestión de los inmuebles adjudicados y desocupados, en línea con la tendencia hacia una mayor especialización y eficiencia de las sociedades de Argentaria y teniendo como misión aportar la mayor liquidez en la venta y gestión de los activos, minimizando el período de realización.

Durante 1998 Gesinar, S.L. vendió inmuebles por importe de 101.814 millones de pesetas, actuando como vendedor o agente en 7.197 operaciones inmobiliarias, principalmente de la cartera de adjudicados y desocupados de Argentaria, y en menor medida



iniciando la venta de inmuebles de terceros, con el detalle que se expone en el siguiente cuadro:

Ventas de inmuebles en 1998	Millones de Pesetas
Adjudicados	69.741
Desocupados	30.284
Total Argentaria	100.025
Ventas de otros clientes	1.789
Total ventas del año	101.814

Además, durante 1998 se avanzaron estrategias dirigidas, no sólo a la venta de inmuebles, sino a su adecuada gestión en explotación, para permitir o bien su mejor venta como activos en rentabilidad, o su mantenimiento en la cartera como activos generadores de renta.

Durante 1999 Gesinar, S.L. ha vendido inmuebles por importe de 39.953 millones de pesetas, haciéndolo compatible con la innovación en una serie de servicios de alta calidad, transformándose en una compañía de servicios inmobiliarios integrales.

En 1999 Gesinar, S.L. ha actuado como vendedor o agente en 6.614 operaciones inmobiliarias, principalmente de la cartera de adjudicados y desocupados de Argentaria, incrementando respecto al ejercicio anterior la venta de inmuebles de terceros, con el detalle que se presenta a continuación:

Ventas de inmuebles en 1999	Millones de Pesetas
Adjudicados	31.968
Desocupados	2.057
Total Argentaria	34.025
Ventas de otros clientes	5.928
Total ventas del año	39.953

Dentro de la estrategia inmobiliaria del Grupo ARGENTARIA (quien en la actualidad se engloba en el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria), el 20 de octubre de 1997 se constituyó Gesinar Rentas, S.L., Sociedad destinada a integrar el patrimonio en renta así como los servicios inmobiliarios que, como estrategia de diversificación, comenzaba a desarrollar Gesinar. En este sentido, paso a paso se fueron aportando a Gesinar Rentas distintos inmuebles procedentes de diversas sociedades del Grupo BBVA, así como sociedades de reciente creación especializadas en la prestación de servicios inmobiliarios.



El crecimiento del patrimonio de Gesinar Rentas se ha venido realizando bien a través de ampliaciones de capital con aportaciones no dinerarias, bien a través de la compraventa directa de los inmuebles, de la siguiente forma:

1998

Durante este ejercicio se realizaron dos ampliaciones de capital, por un importe total de 7.792 millones de pesetas, íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportación de inmuebles por parte de las sociedades Gesinar, S.L. y Gesinar 2, S.L. Adicionalmente, se efectuaron compras de varios edificios en renta a empresas del Grupo BBVA por importe de 1.099 millones de pesetas. De esta manera, los inmuebles que se integraron en el patrimonio de Gesinar Rentas durante 1998 fueron los siguientes:

Inmueble	Provincia	Fecha Adquisición
Edificio Mas Blau	Barcelona	jul-98
Edificio Aragón	Barcelona	jul-98
Edificio Manuel Tovar	Madrid	jul-98
Edificio América	Madrid	jul-98
Edificio Fuencarral	Madrid	jul-98
Doctor Zamenhoff	Madrid	jul-98
Edificio Helios	Sevilla	jul-98
Edificio Indotorre	Sevilla	jul-98
Edificio Rioja	Sevilla	jul-98
Edificio Campoamor	Granada	jul-98
Centro Comercial Leganés Uno	Madrid	dic-98
Edificio Sepu	Madrid	dic-98
Velázquez, 12	Madrid	dic-98
Pº Castellana, 107	Madrid	dic-98
Orense 18-20	Madrid	dic-98
Santa María de la Cabeza 12	Madrid	dic-98
López de Hoyos	Madrid	dic-98
Edificio Retama	Madrid	dic-98
Parking Plaza de Andalucía	Cádiz	dic-98

1999

Durante 1999 la Junta Universal de Socios aprobó la ampliación de capital de la Sociedad por 1.547 millones de pesetas. Dicha ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante la aportación de inmuebles por la entidad del Grupo BBVA Inversiones Fuencaliente, S.L. Adicionalmente, Gesinar Rentas continuó con su política de crecimiento del patrimonio en renta, para lo cual realizó una serie de adquisiciones de edificios a sociedades del Grupo BBVA, por importe de 9.763 millones de pesetas. El detalle de las propiedades que pasaron a formar parte de Gesinar Rentas en 1999 es el siguiente:



Inmueble	Provincia	Fecha Adquisición
Navas de Tolosa	Jaen	jun-99
Gran Vía	Madrid	jun-99
Edificio Recoletos	Madrid	jun-99
Santa Catalina 6	Madrid	jun-99
Ventura de la Vega	Madrid	jun-99
Santa Catalina 4	Madrid	jun-99
Gran Vía Escultor Salcillo	Madrid	jun-99
Claudio Coello	Madrid	jul-99
Casado de Alisal	Madrid	dic-99
Capitan Haya	Madrid	dic-99

2000

En esta última fase de Gesinar Rentas, la Sociedad ha efectuado la compra directa de varios locales en el Centro Comercial Plaza de Andalucía (Algeciras), y finalmente ha integrado en su propio balance a cuatro sociedades de servicios inmobiliarios, algunas de ellas de reciente creación, a través de una ampliación de capital no dineraria por importe de 779 millones de pesetas, íntegramente suscrita y desembolsada por las empresas del Grupo BBVA: Gesinar S.L., Gesinar 2, S.L. e Inversiones Fuencaliente, S.L. Así, las sociedades aportadas, y que por tanto forman parte del Inmovilizado Financiero de Gesinar Rentas, S.L., han sido las siguientes:

- Tasaciones Hipotecarias, S.A. (constituida el 9 de diciembre de 1982)
- Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A. (constituida el 30 de abril de 1999)
- Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A. (constituida el 30 de abril de 1999)
- Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A. (constituida el 30 de abril de 1999)

De las cuatro sociedades aportadas no se hizo valoración ni informe de experto independiente, al no ser legalmente exigible al tratarse de una ampliación de capital en una sociedad limitada.

Excepto Tasaciones Hipotecarias, S.A., quien ha venido realizando su actividad de forma autónoma desde su creación, la actividad realizada por el resto de empresas tuvo su germen en la sociedad del Grupo BBVA Gesinar, S.L. De este modo, a medida que los distintos proyectos iban madurando, su actividad se ha venido transfiriendo a las sociedades específicas que en la actualidad forman parte del balance de Gesinar Rentas, S.L.

De este modo, en la actualidad Gesinar S.L. permanece como tenedora de inmuebles adjudicados, habiendo sido traspasados tanto el patrimonio en renta como los servicios inmobiliarios a Gesinar Rentas, S.L. y sus filiales.

IV.2. Actividades principales

INFORME DE ACTIVIDADES



EMISOR

La actividad de Metrovacesa y su grupo consolidado, según hemos descrito anteriormente está dividida básicamente en 2 actividades: **La patrimonial** relativa al alquiler que engloba la gestión de los inmuebles propiamente dicha, la promoción y desarrollo de nuevas inversiones y la rotación del patrimonio existente y la actividad de **promoción para la venta**, que como también hemos indicado anteriormente se centra básicamente en la promoción de viviendas, pero que también engloba la promoción para venta de productos como los aparcamientos, locales comerciales, etc. Los servicios que presta el Grupo Metrovacesa, en línea con las dos actividades mencionadas, son los desarrollos de suelos, la gestión de los centros comerciales, la constitución de comunidades de propietarios y la promoción y comercialización de viviendas y otros productos para terceros. Esta prestación de servicios la hemos englobado según la línea de negocio, en cada una de las dos actividades antes indicadas, de modo que el ingreso de 700 millones de pesetas que por este concepto se han ingresado en 1999 han sido repartidos en 377 millones en la promoción para la venta y 323 millones correspondientes a servicios de la actividad patrimonial. El año 1999 ha supuesto para el Grupo Metrovacesa la consolidación con éxito del proyecto estratégico de futuro, iniciado en 1994, y cuyos objetivos principales eran el afianzamiento del negocio patrimonialista tradicional de los alquileres, la diversificación de productos y actividades con la incorporación de nuevas áreas de negocio y la ampliación de nuestras actividades a toda la península ibérica. Esta estrategia nos ha proporcionado unos buenos ritmos de crecimiento, acrecentando nuestra solidez con una desconcentración creciente de riesgos y estableciendo una plataforma de negocio que nos permite un crecimiento sostenido, afrontar el futuro con decisión y asegurar el valor para el accionista.

Resultados Globales

En Millones de Pesetas	1999	1998
Importe Neto de la Cifra de Negocio	32.978	28.699
Otros Ingresos	1.939	1.637
VALOR TOTAL DE LA PRODUCCIÓN	34.917	30.336
Variación Existencias	-16.043	-15.274
Gastos Externos y de Explotación	-4.238	-3.488
VALOR AÑADIDO AJUSTADO	14.636	11.574
Gastos de Personal	-1.458	-1.315
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	13.178	10.259
Dotación Amortizaciones Inmovilizado	-2.710	-2.544
Dotaciones al Fondo de Reversión	-8	-7
Variación Provisiones de Circulante	-217	-348
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	10.243	7.360
Ingresos Financieros	67	84
Gastos Financieros	-2.670	-2.295
Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	1.215	887
Dotación Amortización y Provisiones Financieras		-9
Resultados Sociedades Puestas en Equivalencia	1.963	751
RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	10.818	6.778
Resultados del Inmovilizado y Cartera de Control	1.193	2.303



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Variación Provisiones Inmovilizado y Cartera de Control	-1.288	-362
Otros Resultados Extraordinarios	245	303
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	10.968	9.022
Impuesto sobre Beneficios	-3.172	-2.661
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	7.796	6.361
Resultado Atribuido a Socios Externos	-127	-353
RESULTADO DEL EJERCICIO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	7.669	6.008

El Grupo Metrovacesa ha obtenido en 1999 un beneficio atribuible de 7.669 millones de pesetas, lo que representa un incremento del 27,6% con relación a los 6.008 millones de pesetas del ejercicio anterior. Los ingresos totales, incluyendo las ventas procedentes de la rotación del patrimonio han alcanzado los 37.033 millones de pesetas, con unos ingresos inmobiliarios de 34.428 millones de pesetas, y con unos recursos generados de 11.892 millones de pesetas que nos sitúan en el primer lugar entre las inmobiliarias españolas que cotizan en bolsa.

La estructura de nuestros ingresos inmobiliarios es el resultado de nuestra estrategia:

Ingresos Netos Inmobiliarios	1999	%	1998	
Alquileres	12.652	71%	10.431	68
Mg. Vtas.	4.500	25%	4.131	27
Servicios	700	4%	689	5
TOTAL	17.852	100%	15.251	100%

En el entorno del 70% de nuestros ingresos netos inmobiliarios se basan en el patrimonio. En este marco seguiremos desarrollando nuestras actividades, con una decidida política inversora, orientada al rejuvenecimiento de activos y al refuerzo de nuestras áreas de negocio, que nos asegure una alta tasa de competitividad.

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

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

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

Así dentro de nuestra vertiente patrimonialista estamos trabajando con todos los productos inmobiliarios, si bien consideramos claramente estratégicos, tanto por su aportación actual como por el desarrollo futuro, las oficinas y parques empresariales, los centros comerciales y los hoteles, y que es donde hemos centrado nuestras inversiones y actividades. Esta actividad ha supuesto una cifra de negocio de 15.519



millones de pesetas y un margen de explotación de 9.122 millones (67,4% del total del margen).

Area de Patrimonio	1998	1999
En Millones de Pesetas		
Alquileres	10.431	12.652
Ventas	2.613	1.450
Servicios	306	323
Otros Ingresos	493	99
Resultados de equivalencia	43	995
Cifra de Negocio	13.886	15.519
Costes Operativos	1.786	1.992
Coste de Ventas	705	455
Margen Explotación Operativo	11.395	13.072
Amortizaciones	2.469	2.562
Financieros	1.324	1.388
Margen Explotación	7.602	9.122

Datos de la contabilidad analítica de la sociedad

1.- Gestión de alquileres

La cifra de alquileres ha alcanzado los 12.652 millones, superando los 1.000 millones mensuales, con un crecimiento del 21,3%, lo que supone que Metrovacesa sigue siendo la primera inmobiliaria por esta actividad, de entre las que cotizan en bolsa, algunas de las cuales se detallan en la siguiente tabla:

En Millones de Pesetas	Vallehermos		Prima	Urbis	Colonial
	Metrovacesa	o Inmobiliaria			
Alquileres a 31/12/99	12.652	9.403	4.971	2.126	7.952
CashFlow a 31/12/99	11.892	10.459	5.078	5.736	9.592

Datos consolidados obtenidos de la CNMV a 31/12/99

Cashflow=B° Neto+Amortizaciones+Provisiones

Este aumento ha sido debido fundamentalmente a la incorporación de nuevas superficies en arrendamiento, que supuso un aumento del 15% de las rentas del grupo en el ejercicio 1999, al crecimiento del 6,8% en las rentas de superficies homogéneas, es decir, las que están en ambos ejercicios y al incremento en los ratios de ocupación de hoteles y de las tarifas por habitación. La progresiva actualización de las rentas en función de la evolución del mercado de alquileres, así como la repercusión proporcional a los inquilinos de los gastos de mantenimiento de los edificios alquilados, constituye uno de los objetivos prioritarios en la gestión patrimonial del grupo



Metrovacesa. El crecimiento en rentas de superficies homogéneas del 6,8% supone un incremento considerable si tenemos la referencia del IPC.

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

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

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

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

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

A diciembre de 1999 la superficie total en alquiler ascendía a 652.734 metros cuadrados.

Los productos que consideramos estratégicos, es decir, oficinas, centros comerciales y hoteles, representan el 60% de la superficie alquilable del grupo y el 79% de los ingresos con un total de 9.954 millones de pesetas y un crecimiento del 23% en 1999 respecto de 1998.

Las oficinas y parques empresariales representan una superficie total al cierre del ejercicio 1999 de 212.230 metros cuadrados, originando unas rentas de 4.106 millones de pesetas, con incremento del 14%. Tenemos en nuestro patrimonio un total de 23 inmuebles y 3 parques empresariales.

Los centros comerciales representan el 17,4% de la superficie alquilable del grupo. Las rentas han crecido un 32,4% alcanzando los 4.131 millones de pesetas, con 11 centros en explotación a finales de 1999.

Los hoteles se han convertido en nuestro tercer producto estratégico. Con tan sólo el 9,7% de la superficie alquilable del grupo, representan casi un 14% de los ingresos. Las rentas del año 1999 han supuesto 1.717 millones de pesetas, con un aumento del 24%.

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

Los aparcamientos proporcionan el 6,5% de los ingresos por alquileres, alcanzando en 1999 la cifra de 828 millones de pesetas. La actividad del grupo en este producto incluye por un lado la explotación de la superficie bajo rasante del patrimonio en alquiler, generalmente como servicio y supeditada a la actividad principal y, por otro, la promoción de aparcamientos para su venta a residentes y la explotación tanto de



concesiones administrativas a largo plazo como de aparcamientos propios en régimen de alquiler por horas o rotación. Adicionalmente, alquilamos naves industriales y locales comerciales. El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material por importe a 31 de diciembre de 1999 de 10.916 millones de pesetas, y no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

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

2.- Promoción y desarrollo de nuevas inversiones

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

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

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

La inversión en activos fijos realizada en 1999, asciende a 24.796 millones de pesetas. Las principales incorporaciones realizadas en 1999 a nuestro patrimonio son las siguientes:

Inmueble	Ubicación	M2	Inversión En Millones de Pts.
Elcano	Bilbao	6.657	2.560
Alameda Recalde	Bilbao	3.276	925
Alfonso XI	Madrid	12.367	4.250
TOTAL OFICINAS		22.300	7.735
Valdebernardo	Madrid	1.560	1.346
TOTAL VIVIENDAS		1.560	1.346

Así mismo se han invertido 1.255 millones de pesetas en la rehabilitación y/o actualización de nuestros inmuebles como el Edificio España, Hotel Princesa o Centro Comercial Las Huertas. A estas inversiones hay que añadir las inversiones en nuevos proyectos que entrarán en explotación en los próximos años y que incluyen, entre otros, los siguientes proyectos:

Oficinas y Parques Empresariales



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

Centros Comerciales

- Ampliación del Centro Comercial La Moraleja (Madrid), con 8.000 metros cuadrados nuevos y una inversión total prevista de 2.800 millones de pesetas. Las obras comenzarán en los próximos meses. Metrovacesa participa en este proyecto con un 40%.

Hoteles

- La Maquinista 1 (Barcelona), tres estrellas, 85 habitaciones, 3.500 metros cuadrados y 550 millones de pesetas de inversión total prevista. En fase de proyecto.
- La Maquinista 2 (Barcelona), cuatro estrellas, 200 habitaciones, 12.000 metros cuadrados y 2.500 millones de pesetas de inversión total prevista. En fase de proyecto.
- Pla de Palau (Barcelona), con un total de 6.375 metros cuadrados y 1.800 millones de inversión total prevista, actualmente en fase de proyecto. Metrovacesa participa en este proyecto con un 30%.
- Sol Meliá-Santiago de Compostela (La Coruña), cuatro estrellas, 120 habitaciones, 6.000 metros cuadrados y una inversión total prevista de 1.500 millones de pesetas. Las obras se iniciarán en los próximos meses.

3.-Rotación de activos

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

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

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN PARA LA VENTA



Como actividad complementaria al negocio base del patrimonio en alquiler, Metrovacesa desarrolla una actividad promotora para la venta de diversos productos inmobiliarios. Así, además de viviendas, el grupo promociona aparcamientos para residentes, vende grandes superficies e hipermercados de los centros comerciales que promueve y vende también naves industriales, locales comerciales y otros productos. Las condiciones favorables de financiación hipotecaria y la notable mejora del mercado de trabajo, unido a una gran bolsa de población joven en busca de su primera vivienda, han determinado un aumento considerable de la demanda en los últimos años. Esta demanda acumulada supera a la oferta existente y está impulsando el mercado.

Area de Promoción	1998	1999
En Millones de Pesetas		
Ventas de Promoción	17.578	19.626
Ingresos por Servicios	383	377
Otros Ingresos	285	476
Resultados de equivalencia	708	968
Cifra de Negocio	18.954	21.447
Coste de Ventas y Operativos	15.949	16.890
Margen Explotación Operativo	3.005	4.557
Amortizaciones	75	148
Margen Explotación	2.930	4.409

Datos de la contabilidad analítica de la sociedad

El año 1999 ha sido el despegue definitivo de la actividad del Grupo Metrovacesa como promotor de viviendas para la venta. El negocio de promoción ha alcanzado los 21.447 millones de pesetas, un 13,2% más que el año anterior, con un margen de explotación de 4.409 millones de pesetas que representa un 32% de nuestro margen bruto de explotación global. Se han contabilizado 626 viviendas por valor de 15.600 millones de pesetas y tenemos en fase de comercialización un total de 1.586 unidades de las que el 84% ya está comprometido, lo que representa unas ventas de 32.284 millones de pesetas y refleja la verdadera actividad comercial del grupo. Hemos establecido una red de delegaciones que nos proporciona una mayor capacidad de gestión. Su actividad está más centrada en la promoción de viviendas, aunque están involucradas en todos los productos inmobiliarios. Como dato significativo que ilustra la importancia que estas delegaciones tienen para la actividad y resultados del Grupo, cabe señalar que en 1999 el 23% de los ingresos por venta de viviendas han provenido de las delegaciones fuera de la zona centro, acumulando toda esta estructura el 91% de la compra del suelo y el 48% de las ventas comprometidas.

Como línea comercial independiente de las delegaciones, existe el plan BBVA en favor de la vivienda que aprovecha sinergias comerciales con el grupo BBVA. En 1999 se han contabilizado 5.290 millones de pesetas de esta actividad.

Al cierre de 1999 la bolsa de suelo residencial asciende a 874.355 metros cuadrados y corresponde al desarrollo de unas 8.000 viviendas. El objetivo de Metrovacesa es alcanzar un ritmo de ventas de 2.000-2.500 viviendas contabilizadas al año. En este



sentido, invertiremos y desinvertiremos en suelo residencial para adecuar nuestras existencias, en cantidad y estado de desarrollo, a estos objetivos estratégicos, sin acumular suelo en exceso.

Gestión del Suelo

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

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

Al cierre de 1999 nuestra reserva de suelo ascendía a 1.698.458 metros cuadrados totales, 1.300.436 sobre rasante. La reserva de suelo residencial es de 874.355 metros cuadrados y los restantes 426.081 son de proyectos de patrimonio. Un porcentaje elevado de este suelo corresponde ya a proyectos en distintas fases de desarrollo, algunos de los cuales hemos descrito a lo largo de este capítulo.

Por otro lado Metrovacesa ya ha demostrado capacidad tanto financiera como de gestión para actuar como agente urbanizador de grandes lotes de suelo, actuando como dinamizador sólido del proceso urbanístico.

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

DISTRIBUCIÓN GEOGRAFICA DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 1999, a la cifra neta de negocios hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 1.450 millones de pesetas, cuyo margen por importe de 995 millones de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe Resultados del Inmovilizado y Cartera de Control de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

En Millones de Pesetas	Importe
Barcelona	1.437
Cáceres	241
Guadalajara	608
Jaén	219
Las Palmas	273
Lisboa	707
Madrid	25.329
Palencia	76
San Sebastián	179
Sevilla	426
Valencia	912



<u>En Millones de Pesetas</u>	<u>Importe</u>
Valladolid	3.153
Vizcaya	843
Argentina	25
Total	34.428

ENTIDAD ABSORBIDA

GESINAR RENTAS

Al 31 de diciembre de 1999 Gesinar Rentas, S.L. parte con un patrimonio inmobiliario en alquiler de 129.236 m², con arreglo a la siguiente distribución:

<u>Producto</u>	<u>%</u>
Oficinas	49%
Comercial	9%
Aparcamientos	13%
Industrial	5%
Residencial	24%
TOTAL	100%

Desde el punto de vista geográfico, nuestras inversiones se localizan en:

<u>Localidad</u>	<u>%</u>
Madrid	58%
Sevilla	11%
Barcelona	10%
Cádiz	8%
Murcia	5%
Alicante	4%
Granada	3%
Jaén	1%
Total	100%

Durante el ejercicio 1999 se ha confirmado la estrategia de inversión y crecimiento en activos generadores de renta. En este sentido las inversiones netas se han incrementado en 11.310 millones de pesetas, correspondientes a 34.275 m². Las principales inversiones del ejercicio se desglosan a continuación:

Locales Comerciales

Local en plena zona comercial de Jaén

Local Casado del Alisal, Madrid

Oficinas



Edificio Gran Vía 3, Madrid
Edificio Recoletos 22, Madrid
Edificio Santa Catalina 6, Madrid
Edificio Santa Catalina 4, Madrid
Edificio Ventura de la Vega 5, Madrid
Edificio Claudio Coello 31, Madrid
Edificio Capitán Haya 1, Madrid
Edificio Gran Vía Escultor Salcillo 9, Madrid

Con estas inversiones Gesinar Rentas ha conseguido duplicar su patrimonio en alquiler, lo que le ha llevado a multiplicar su cifra de negocio por cinco, alcanzando para 1999 unos ingresos por arrendamientos cercanos a los 850 millones de pesetas, que por tipología de los inmuebles se desglosa a continuación:

	Miles de Pesetas
Oficinas	559.315
Comercial	138.859
Aparcamientos	60.352
Industrial	14.199
Residencial	76.851
Total arrendamientos	849.576

La experiencia y cualificación de los equipos de Administración y Gestión de Patrimonios de Gesinar Rentas han permitido en un breve espacio de tiempo, transformar una serie de inmuebles no rentables, provenientes en su mayoría de adjudicaciones bancarias, en una sólida cartera inmobiliaria con rentabilidad superior al 6% y tasas de ocupación en torno al 71%.

En la actualidad, desde Gesinar Rentas, S.L. se ofrece al público solucionar toda la problemática inherente a la administración inmobiliaria, gestionando los niveles de ocupación y facilitando las relaciones entre propietario y arrendatario. La gestión y atención a los numerosos clientes es otro de los ámbitos importantes de la gestión patrimonial. Actualmente la numerosa cartera de clientes se distribuye de la siguiente forma: 76% en oficinas, 16% en comercial y 8% en aparcamientos, existiendo un alto grado de fidelización. Hay que resaltar que gran parte de los clientes de esta cartera son grandes entidades financieras, (dentro de éstas, aproximadamente el 27% de la superficie alquilada está ocupada por empresas del Grupo BBVA, a través de contratos de arrendamiento a largo plazo en condiciones de mercado) internacionales y organismos públicos.

La optima gestión de nuestro patrimonio se materializa en aumentar la rentabilidad y el valor mediante una política activa en la colocación de unidades disponibles, repercusión y racionalización de los gastos de mantenimientos, así como una clara política de inversión en mejoras de los propios inmuebles, lo que nos ha hecho llegar a reformar edificios completos como es el caso de Gran Vía, 3 o hacer mejoras sustanciales en las instalaciones de los mismos como es el caso del edificio de Retama, 7. Ello ha producido grandes mejoras en el ahorro de costes y en la rentabilización de



los inmuebles mediante un aumento en el precio de alquiler muy superior al registrado en el mercado.

Adicionalmente, a partir de la aportación a su balance de las distintas sociedades de servicios inmobiliarios durante el año 2000 (ver punto IV.I), Gesinar Rentas es en la actualidad una empresa cuya principal actividad reside en el arrendamiento de inmuebles propios, administración inmobiliaria así como en la prestación de servicios inmobiliarios a través de sus filiales, siendo estos servicios fundamentalmente los siguientes:

- Valoración de inmuebles (a través de Tasaciones Hipotecarias, S.A.)
- Administración de Fondos de Inversión Inmobiliaria (a través de Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.)
- Intermediación en operaciones de compraventa/arrendamiento de inmuebles (a través de Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.)
- Organización y gestión de subastas inmobiliarias (a través de Gesinar Subastasa Inmobiliarias, S.A.)

A continuación se muestran las principales líneas de las actividades desarrolladas por estas filiales de servicios inmobiliarios:

GESINAR SUBASTAS INMOBILIARIAS

La actividad de subastas inmobiliarias dentro del Grupo BBVA se inició en mayo de 1998, desde la sociedad Gesinar S.L., como un canal alternativo de comercialización inmobiliaria. En este primer caso, el producto ofrecido era propiedad de un único cliente externo (Grupo BBVA), y gracias a los buenos resultados obtenidos (73,14% de adjudicación), la sociedad destinó una serie de recursos humanos y materiales al lanzamiento de esta actividad.

Así, se organizaron durante el año 1998 desde Gesinar S.L. seis subastas inmobiliarias más, en un principio con producto fundamentalmente propio, para poco a poco ir incorporando inmuebles de terceros para su comercialización.

De este modo, la compañía ha apostado fuertemente por este novedoso sistema de comercialización de inmuebles, eficaz, ágil y transparente, como una de las opciones más rentables para dar salida a los activos inmobiliarios, a precios asequibles al público, pero beneficiosos para sus propietarios y sus cuentas de resultados.

De hecho, el Grupo Gesinar es el único grupo inmobiliario que cuenta con una división dedicada en exclusiva al desarrollo de esta actividad.

La administración está estudiando en la actualidad la posibilidad de poner en marcha este nuevo sistema de venta, aplicado a la comercialización de activos inmobiliarios procedentes de embargos judiciales.

Esta experiencia, pionera al amparo de la nueva reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, permitiría la apertura de este mercado a particulares, profesionales e inversores, de una manera más transparente y eficaz.

Garantía de profesionales del sector



El rigor y la profesionalidad son premisas fundamentales en la realización de las subastas inmobiliarias. Gracias a esta gestión, Gesinar se ha colocado a la cabeza del panorama inmobiliario español, ofreciendo las máximas garantías en cada uno de los procesos que comprenden las subastas: análisis del producto, promoción, formalización y comercialización. No hay que olvidar que Gesinar cuenta con la certificación concedida por AENOR, que avala la calidad de su proceso de asesoramiento y gestión de activos, carteras y patrimonios inmobiliarios.

Subastas celebradas por Gesinar en 1998

Gesinar celebró a lo largo de 1998 siete subastas inmobiliarias, en Madrid (2), Málaga, Barcelona, Murcia, Alicante y Sevilla. El resultado de estas convocatorias fue muy satisfactorio tal y como lo demuestra el hecho de haber adjudicado, por término medio un 73% de los inmuebles subastados. En total, Gesinar adjudicó inmuebles por un valor superior a los 6.300 millones de pesetas, lo que supuso una media cercana a los 900 millones por subasta.

Dado que este ejercicio suponía el inicio de esta novedosa línea de actividad, la totalidad de las subastas se celebraron desde Gesinar S.L. En cuanto al producto incluido en las mismas, aproximadamente un 90% correspondió a inmuebles procedentes de adjudicaciones del Grupo BBVA, y el 10% restante a propiedades inmobiliarias de terceros.

Subastas celebradas por Gesinar en 1999

Gesinar se ha consolidado en 1999 como una compañía pionera en la organización y puesta en marcha de subastas inmobiliarias públicas.

Durante el pasado año, Gesinar ha celebrado con éxito 21 subastas inmobiliarias en las principales ciudades españolas (Madrid-3-, Granada-2-, Málaga-3-, Coruña, Sevilla-2-, Alicante-2-, Murcia, Córdoba, Barcelona-2-, Pamplona, Palma de Mallorca, Valladolid y Vigo) con unos resultados de : 2.200 inmuebles vendidos por valor de más de 14.000 millones de pesetas, con un promedio de adjudicación del 60,6%.

Más de 20.000 personas han asistido a las subastas celebradas por Gesinar por todo el territorio nacional.

Las 21 subastas organizadas a lo largo de 1999 tuvieron buenos resultados, consolidando así a Gesinar como compañía especializada en la organización de subastas inmobiliarias dentro del ámbito privado. La media de producto del Grupo BBVA ofrecido en estas subastas ascendió a un 80%, correspondiendo el 20% a terceros.

Como continuidad al ejercicio anterior, esta actividad comenzó desarrollándose desde la sociedad Gesinar S.L. (14 subastas), para, posteriormente, y una vez consolidado este canal de comercialización y constituida la sociedad específica para la misma, realizarse desde la propia Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.L. De este modo, esta sociedad organizó ya directamente durante 1999 siete subastas inmobiliarias, alcanzando una cifra de negocio de 333 millones de pesetas.

Con todo ello, Gesinar ha sido la pionera en la organización de subastas inmobiliarias dentro del ámbito privado, afianzando en nuestro país esta novedosa forma de comercialización de inmuebles. Las subastas inmobiliarias, que Gesinar ha impulsado



en España, se utilizan como un canal habitual de venta de patrimonios inmobiliarios en paises como EE.UU. o Reino Unido con gran éxito.

GESINAR AGENCIAS INMOBILIARIAS

La experiencia adquirida por Gesinar S.L. en el ámbito de la comercialización inmobiliaria (ver Antecedentes en punto IV.I) condujo a la creación de Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A., como una empresa especializada en la intermediación de operaciones de compraventa/arrendamiento de inmuebles.

En este sentido, el 30 de abril de 1999 se constituye Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A. como consecuencia de la necesidad de Gesinar S.L. de diversificar su negocio inmobiliario y como una de sus principales divisiones de servicios inmobiliarios. Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A. apuesta por el modelo "TIENDA INMOBILIARIA", transformando las que hasta entonces eran Delegaciones de Gesinar S.L. (oficinas tradicionales) en puntos de venta situados a pie de calle.

Así, desde la creación de Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A., las que hasta entonces eran Delegaciones de Gesinar S.L., dedicadas prácticamente en exclusividad a la desinversión de inmuebles adjudicados de Argenteria, se han venido transformando en Tiendas Inmobiliarias, para dedicarse a y orientar su estructura comercial hacia el consumidor final, dentro del mercado de la intermediación, en todo tipo de transacciones inmobiliarias, tanto con inmuebles procedentes del Grupo BBVA (por cuya comercialización Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A. obtiene ingresos en condiciones de mercado), como de terceros.

A medida que las Delegaciones de Gesinar S.L. se han venido transformando en Tiendas Inmobiliarias de Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A., ésta ha podido ir nutriendo su cifra de negocio, obteniendo por este concepto durante el ejercicio 1999, un volumen de 244 millones de pesetas, de los que 97 millones de pesetas corresponden a ingresos por intermediación en operaciones con inmuebles del Grupo BBVA, y el resto a terceros.

Las transformaciones/aperturas definitivas de las Tiendas Inmobiliarias en la actualidad son las siguientes:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

PLAZA	DIRECCIÓN	FECHA APERTURA
MADRID	C/ Alberto Aguilera, 1 28015 MADRID	nov-99
GRANADA	C/ San Antón, 73 - bajo 18005 GRANADA	dic-00
VALLADOLID	C/ Gamazo, 17 47004 VALLADOLID	mar-00
ALICANTE	Avda. de la Estación, 15 bajo 03003 ALICANTE	abr-00
VALENCIA	C/ Gran Vía Marqués de Turia, 10 46005 VALENCIA	sep-00
MALAGA	C/ Alameda de Colón, 8 29001 MÁLAGA	sep-00
PAMPLONA	C/ Benjamín Tudela, 23 bajo 31008 PAMPLONA	sep-00
SEVILLA	Avda Francisco Javier, 19 41005 SEVILLA	sep-00
BARCELONA	C/ Tuset, 36 08006 BARCELONA	sep-00
MURCIA	Gran Vía, 9 -5º 30004 MURCIA	oct-00

Desde mediados de 1999 Gesinar viene apostando por un nuevo concepto de intermediación inmobiliaria, a través de su Tienda Inmobiliaria Gesinar: Un concepto innovador de servicio, dedicada a la intermediación de todo tipo de operaciones y transacciones inmobiliarias.

1. Es un nuevo concepto de agencia inmobiliaria dedicada a la intermediación de todo tipo de operaciones inmobiliarias.
2. Es un nuevo espacio creado para todo tipo de transacciones inmobiliarias, donde la tecnología y servicio personalizado se dan cita.
3. Se crea para ofrecer en un mismo punto de venta, la más avanzada oferta de servicios inmobiliarios existentes en el mercado, aportando para ello una amplia experiencia en el sector
4. Creada para satisfacer las necesidades de los clientes, con el objetivo de ofrecer un nivel óptimo de atención y satisfacción personal.

Las Tiendas Inmobiliarias Gesinar incluyen gran variedad de servicios:

1. Los servicios de valoración, comercialización (adquisición, venta y alquiler de inmuebles) y una financiación a medida, permiten a los clientes una gestión inmobiliaria integral, evitando la dispersión de sus esfuerzos entre distintos profesionales de cada área.



2. La Tienda Inmobiliaria Gesinar cuenta con una amplia base de datos, documentación gráfica de cada activo, propuestas de financiación personalizada, y un sistema informático que permite seleccionar personalmente los inmuebles.

Nuestro Plan Estratégico incluye un plan de aperturas de 32 Tiendas a finales de 2001, y 50 a finales de 2002.

GESINAR PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

La actividad de Gesinar Patrimonios Inmobiliarios se inició en abril de 1999, centrándose en la administración de Fondos de Inversión Inmobiliaria. En este sentido, durante dicho ejercicio ha prestado servicios para el Fondo Inmobiliario creado por el grupo BBVA, al que se denomina en la actualidad Eurofondo Propiedad F.I.I. (y que próximamente cambiará su denominación a BBVA Propiedad F.I.I.)

La actividad que se ha desarrollado para dicho fondo ha sido fundamentalmente la investigación del mercado inmobiliario, con la consiguiente búsqueda y gestión de compra de inmuebles en que se materializan las inversiones de este tipo de entidades. Durante el año 1999 se han adquirido edificios por un total de 7.945 millones de pesetas.

A pesar de su reciente creación, la actividad realizada por Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A. durante 1999, le ha permitido obtener unos ingresos por importe de 115 millones de pesetas. Nuestra compañía está preparada para ofrecer el servicio de constitución de Fondos Inmobiliarios a otras empresas, instituciones y particulares que tengan un patrimonio inmobiliario y deseen convertirlo en participaciones. En este sentido, Gesinar Patrimonios Inmobiliarios puede cubrir el ciclo completo de creación de un Fondo Inmobiliario:

- Constitución oficial del fondo y sus órganos
- Inscripción del Fondo en los Registros Oficiales
- Adquisición del patrimonio inmobiliario mínimo inicial
- Puesta en renta de los activos
- Administración de los inmuebles
- Cobro de rentas
- Mantenimiento técnico

Las actividades mencionadas están coordinadas con un adecuado Control de Gestión y seguimiento de la evolución económica y financiera.

TASACIONES HIPOTECARIAS.

Tasaciones Hipotecarias, S.A. se constituyó en Madrid el 9 de diciembre de 1982 y se inscribió con el número dos en el Registro de Sociedades de Tasación de la Dirección General de Política Financiera. Con fecha 7 de octubre de 1988 se traspasó dicho



registro al Banco de España, creándose el registro de Entidades Especializadas de Tasación, donde la Sociedad está inscrita con el número 4.302.

Su objeto social consiste en la valoración de todo tipo de bienes.

A continuación se muestran las principales cifras relativas a la actividad de la sociedad durante 1998 y 1999:

	1.998	1.999
Nº Informes emitidos	42.536	43.574
Volumen total facturado (millones pts)	1.233	1.305
Facturación Grupo BVA (millones pts)	75	96
Facturación inducida Grupo (millones pts)	131	977

Esta sociedad ha vuelto a crecer en su actividad y en su beneficio y rentabilidad, en este entorno general pasivo, siempre con una ajustada estructura de equipo. Las apuestas por la racionalización, mecanización y mejora permanente de procesos así como una estructura sobria y ajustada de todo tipo de costes, ha sido la política diaria de Tasaciones Hipotecarias.

En consonancia con ello, en el mes de Julio de 1999 se obtenía la Certificación del Sistema de Calidad de la empresa, acorde con la Norma ISO 9002 y efectuada por AENOR, el órgano certificador de mayor prestigio en España.

En el mes de Diciembre se renovó por parte de ATASA (Asociación Profesional de Sociedades de Valoración) la Presidencia para Tasaciones hipotecarias, en la persona de su Director General, lo que supone un reconocimiento adicional a la representatividad y notoriedad de la empresa en el sector.

IV.3.1. Circunstancias condicionantes

No existen circunstancias condicionantes significativas ni en la EMISOR ni en la absorbida que puedan alterar o modificar de forma sustancial la actividad social de la entidad resultante de la fusión.

Sin embargo, cabría destacar la entrada en vigor el 1 de enero de 1995 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ha contribuido a una progresiva mejora de los ingresos por alquileres durante los ejercicios 1995 a 1999 y durante los próximos años, al ir adaptando las rentas de los antiguos contratos que aún están por debajo del precio de mercado a este. Asimismo, la repercusión proporcional de los costes de mantenimiento a los inquilinos que ha permitido la nueva ley, ha supuesto también una mejora de la cuenta de resultados.

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.

Así destacar, que puesto que al cierre del ejercicio 1999 el Grupo contaba con un endeudamiento de 74.068 millones de pesetas, para cubrir los riesgos de posibles subidas de los tipos de interés se han cubierto parte de este endeudamiento mediante unos SWAPS, según se indica en este capítulo IV en el apartado IV.6.

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 tipos de interés, aún a pesar de las últimas subidas, 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^º 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.

Por último indicar que dentro del acuerdo estratégico de fecha 10 de mayo de 2000 entre Metrovacesa y el BBVA para el desarrollo e integración parcial de las actividades inmobiliarias, en el que se enmarca la fusión por absorción de Gesinar Rentas, S.L. por Metrovacesa, S.A., se comprenden también un compromiso por parte de BBVA de mantener durante los próximos cuatro años del flujo de negocio previsto para las sociedades de servicios de Gesinar Rentas, S.L. (Agencias, Subastas, Tasaciones y Patrimonio) mediante la concesión de un derecho preferente en condiciones de mercado, lo que ha sido tenido en cuenta por el experto independiente a efectos de la valoración; y la compra de un edificio de oficinas en la Plaza de Liceo y de una nave industrial en Getafe, transmisiones que quedaron materializadas en escritura pública el día 15 de junio de 2000 a través de la sociedad Metrovacesa Rentas, S.L. quien pagó la totalidad del precio de ambos edificios, determinado por el sistema de capitalizar las rentas en 4.200.000.000 de pesetas, más el I.V.A., en efectivo.

Igualmente dentro del acuerdo referido se incluye el compromiso por el BBVA de otorgar una opción de compra a favor de Metrovacesa, S.A. que tiene por objeto el 10 por 100 de las acciones de la Sociedad Desarrollo Urbanístico Chamartin, S.A. (DUCH), sociedad en la que la concedente ostenta un 72,5%, mientras que el restante 27,5% es de Constructora San José, S.A. DUCH tiene suscritos unos acuerdos con Renfe relativos a los aprovechamientos urbanísticos que puedan corresponder a Renfe. El plazo durante el cual se podrá ejercitar la opción se ha fijado en tres años, si bien no iniciará su cómputo hasta que no se produzcan las aprobaciones definitivas del Convenio urbanístico de Gestión y el Plan Especial de Reforma Interior correspondientes al Área de Planeamiento Remitido 08.03. Se ha fijado como precio de la opción la cantidad de mil millones de pesetas, que se aplicarán a cuenta del precio de la compraventa en el caso de ejercicio de la opción, precio que sería devuelto a la optante si no fuere posible el ejercicio de la opción.

El precio de la compraventa de las acciones se determinará, en defecto de acuerdo por las partes, por expertos tasadores.

Desarrollo Urbanístico de Chamartin, S.A. lidera la operación urbanística de la prolongación del Paseo de la Castellana de Madrid, lo que supondrá para Metrovacesa otro punto de apoyo para el crecimiento en años futuros y le permitirá participar en una de las principales operaciones inmobiliarias de Europa actualmente.

IV.3.2. Dependencia de patentes y marcas

Dada la actividad tanto de la EMISOR como de la sociedad absorbida no existe dependencia alguna de patentes y marcas que condicionen la actividad y rentabilidad.

IV.3.3. Política de investigación y desarrollo del emisor y de la entidad absorbida

Dado el objeto social, no se están efectuando inversiones significativas en investigación y desarrollo de nuevos productos y procesos.



IV.3.4. Litigios o arbitrajes con incidencia sobre la situación financiera del emisor y de la entidad absorbida

Las sociedades no mantienen litigio alguno que pueda afectar a la situación económico-financiera de las mismas.

IV.3.5. Interrupciones en la actividad del emisor

Las sociedades no se han visto afectadas por ningún tipo de conflicto que haya tenido una incidencia importante sobre su situación financiera.

IV. 4. Informaciones Laborales

IV.4.1. Personal empleado

EMISOR

A 31 de diciembre de 1999 el número medio de empleados de Metrovacesa, S.A. era de 157 personas, y de 150 al cierre de 1998 (213 y 200 en el Grupo Metrovacesa, respectivamente).

Categoría	Nº Medio de Empleados	
	1999	1998
Dirección General	5	5
Dirección	16	16
Jefes y Técnicos	75	60
Administrativos y Comerciales	78	75
Oficios Varios y Subalternos	39	44
Total	213	200

ENTIDAD ABSORBIDA

A 31 de diciembre de 1999, el número medio de empleados de la entidad absorbida contaba con el siguiente desglose:

	Nº personas
Gesinar Rentas, S.L.	1
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	28
Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	1
Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	3
Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.	1
TOTAL	34



IV.4.2. Negociación colectiva

EMISOR

El Convenio aplicable es el general de la Construcción.

ENTIDAD ABSORBIDA

El convenio aplicable es el general de Oficinas y Despachos.

IV.4.3. Ventajas al personal

EMISOR:

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.

ENTIDAD ABSORBIDA

La sociedad no tiene concedidas ventajas sociales a sus empleados de plantilla. No se contempla ninguna prestación específica por parte de la misma en materia de planes de pensiones.

IV.5. Política de inversiones

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

EMISOR

Actividad de Promoción de viviendas

El importe de adquisición de **terrenos para la promoción de vivienda** de los tres últimos ejercicios se eleva a 23.882 millones de pesetas, en Barcelona, Málaga, Oviedo, Ciudad Real, Valencia, Palma de Mallorca, Cádiz, Valladolid, Zamora, La Coruña, Vizcaya, Alicante, Pontevedra y Madrid, adquiridos por las distintas delegaciones. La mayor parte de esta inversión, el 56% correspondió al ejercicio 1999, el 37% al año 1998 y el 7% restante al ejercicio cerrado 1997.

Actividad Patrimonial

Por lo que respecta **al alquiler y en oficinas**, en el ejercicio 1997 se adquirió por 3.450 millones de pesetas un inmueble situado 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 m² de uso terciario (oficinas). Este edificio fue adquirido vacío, pero se encuentra alquilado en su totalidad. En 1998 no se adquirió ningún inmueble, aunque se iniciaron las obras de los parques empresariales Puerta de las Naciones en Madrid y del edificio de oficinas Océano 2 en Barcelona por un importe total inferior a los 1.000 millones de pesetas. En 1999 se han adquirido tres inmuebles por un importe total de 7.735 millones de pesetas. Los dos primeros están situados en la plaza Federico



Moyúa de Bilbao y suman una superficie de 9.933 metros cuadrados, el otro se sitúa en el número 6 de la calle Alfonso XI de Madrid y tiene una superficie alquilable de 12.367 metros cuadrados. Además se ha adquirido suelo en Barcelona, junto al centro comercial La Maquinista para desarrollar oficinas por 25.000 metros cuadrados, con una inversión total prevista de 5.500 millones de pesetas, así como suelo en Madrid para 24.000 metros cuadrados de oficinas en la Avda. de los poblados con una inversión total prevista de 7.650 millones de pesetas. El solar supuso una inversión en 1999 de 374 millones de pesetas.

En **centros comerciales**, se adquirió en 1997 por importe de 5.000 millones de pesetas un inmueble situado en la Plaza de Callao nº 5, de Madrid, con una superficie alquilable sobre rasante de 11.506 m², 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. 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 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 m², 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 m². 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 m².

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. Este centro ha sido inaugurado en junio de 2000 y ha supuesto una inversión total aproximada de 20.000 millones de pesetas. Las obras de este centro han sido la inversión principal en este producto durante 1999.

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 1.644 millones de pesetas en 1997, 2.031 millones de pesetas en 1998 y 1.000 millones de pesetas en 1999.

La tabla resumen de las principales inversiones en los productos oficinas y centros comerciales, los de mayor actividad en los últimos ejercicios, es como sigue:

Inversiones	Superficie	Inversión	
		Actual	Total Prevista
Santiago Compostela 94	15.191	3.450	3.450
Puerta de las Naciones	40.000	4.873	13.400
Océano 2	8.700	991	1.900
Elcano	6.657	2.560	2.560
Alameda Recalde	3.276	925	925
Alfonso XI	12.367	4.250	4.250
La Maquinista Oficinas	25.000	3.000	5.500



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Avda. de los Poblados	24.000	374	7.650
Total Oficinas	135.191	20.423	39.635
Callao 5	11.506	5.000	5.000
La Moraleja	16.179	8.424	8.424
Artea	33.960	5.100	5.100
Fontes Picoas	7.500	4.200	4.200
La Maquinista	64.000	14.316	20.000
Total Centros Comerciales	133.145	37.040	42.724
TOTAL	268.336	57.463	72.359

ENTIDAD ABSORBIDA

Las inversiones llevadas a cabo por la sociedad absorbida durante el ejercicio 1999 ascienden a un total de 12.550 millones de pesetas, asimismo en 1998 se invirtió un total de 8.891 millones de pesetas. Dichas inversiones tienen el siguiente desglose:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Superficie en m2								
Inmueble	Dirección	Provincia	Oficina	Comercial	Aparcamiento	Otros	Total	Adquisición
Edificio Mas Blau	Osona, 2	Barcelona	5.587	0	1.749	0	7.336	1998
Edificio Aragón	Aragón, 271	Barcelona	2.638	209	0	0	2.847	1998
Edificio Manuel Tovar	Manuel Tovar, 5	Madrid	3.318	1.342	1.078	0	5.738	1998
Edificio América	Aragón, 334	Madrid	4.338	0	0	0	4.338	1998
Edificio Fuencarral	Fuencarral, 6	Madrid	1.605	209	900	0	2.714	1998
Doctor Zamenhoff	Doctor Zamenhoff, 36	Madrid	2.080	0	569	0	2.649	1998
Edificio Helios	Aeronáutica, S/N	Sevilla	5.927	0	0	0	5.927	1998
Edificio Indotorre	Jerez, S/N	Sevilla	2.803	0	664	0	3.467	1998
Edificio Rioja	Rioja, 14-16	Sevilla	2.988	300	0	0	3.288	1998
Edificio Campoamor	Pintor López-Mezquita, 14-16	Granada	177	651	0	1.860	2.688	1998
Centro Comercial Leganés Uno	Mediterráneo, S/N (Leganés)	Madrid	0	1.796	2.754	0	4.550	1998
Virgen del Sagrario	Virgen del Sagrario, 8	Madrid	0	2.700	0	0	2.700	1998
Velázquez, 12	Velázquez, 12	Madrid	0	694	0	0	694	1998
Pº Castellana, 107	Pº Castellana, 107	Madrid	0	448	0	0	448	1998
Orense 18-20	Orense 18-20	Madrid	0	327	0	0	327	1998
Santa María de la Cabeza 12	Santa María de la Cabeza 12	Madrid	0	304	0	0	304	1998
López de Hoyos	López de Hoyos, 128	Madrid	0	137	0	0	137	1998
Edificio Retama	Retama, 7	Madrid	6.250	171	1.523	0	7.944	1998
Parking Plaza de Andalucía	Blas de Infante, S/N (Algeciras)	Cádiz	0	0	7.630	0	7.630	1998
Navas de Tolosa	Navas de Tolosa, 12	Jaén	0	990	0	0	990	1999
Gran Vía, 3	Gran Vía, 3	Madrid	2.462	0	0	0	2.462	1999
Edificio Recoletos, 22	Edificio Recoletos, 22	Madrid	4.580	0	826	0	5.406	1999
Santa Catalina 6	Santa Catalina 6	Madrid	3.500	0	700	0	4.200	1999
Ventura de la Vega	Ventura de la Vega	Madrid	1.216	0	331	0	1.547	1999
Santa Catalina 4	Santa Catalina 4	Madrid	1.015	0	85	0	1.100	1999
Gran Vía Escultor Salcillo	Gran Vía Escultor Salcillo, 9	Madrid	7.031	0	628	0	7.659	1999
Claudio Coello	Claudio Coello, 31	Madrid	5.421	0	2.381	0	7.802	1999
Casado de Alisal	Casado de Alisal, 7	Madrid	0	515	0	0	515	1999
Capitan Haya	Capitan Haya, 1	Madrid	2.594	0	0	0	2.594	1999
Locales CC Plaza Andalucía	Blas de Infante, S/N (Algeciras)	Cádiz	0	3.351	0	0	3.351	2000
TOTAL			65.530	14.144	21.818	1.860	103.352	



IV.5.2. Inversiones en curso

EMISOR

La composición de las existencias a 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

Valor Neto en Libros	(En Miles de Pesetas)
Solares y Terrenos	36.513.502
Inmuebles Terminados	450.359
Promociones en Curso	5.092.190
Otras	1.085.376
Total	43.141.427

ENTIDAD ABSORBIDA

No hay existencias en curso al 31 de diciembre de 1999

IV.5.3. Inversiones futuras con compromiso en firme

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

IV. 6. Financiación de la Sociedad

EMISOR

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 1999 nos presenta una estructura en la que los Fondos Propios suponen un 40% del total del pasivo, y el exigible el 60%. A pesar del cambio de tendencia en la estructura patrimonial, nuestro balance sigue teniendo una estructura muy sólida.

(en Millones de Pesetas)



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Estructura de Financiación	1997	%	1998	%	1999	%
Fondos Propios	75.366	55,8%	78.317	46,14%	82.399	39,82%
Recursos Ajenos a Largo	36.222	26,8%	54.594	32,16%	75.625	36,55%
Recursos Permanentes	111.588	82,6%	132.911	78,30%	158.024	76,38%
Recursos Ajenos a Corto	23.485	17,4%	36.824	21,69%	48.880	23,62%
Total Pasivo	135.073	100,0%	169.735	100,0%	206.904	100,0%

(en Millones de Pesetas)

Endeudamiento Financiero	1997	1998	1999
Endeudamiento Bancario	24.955	42.912	54.286
Créditos Personales	22.615	31.183	43.170
Préstamos Hipotecarios	596	10.337	10.916
Préstamos Hipotecarios Subrogables	1.744	1.392	200
Leasings	299	171	126
Deudas por Leasing	299	171	126
Empréstitos y Pagarés	3.000	0	0
Emisión Obligaciones	3.000	0	0
Total Endeudamiento a Largo	28.254	43.083	54.412
Endeudamiento Bancario	4.668	8.967	19.610
Créditos Personales	4.668	8.967	19.610
Préstamos Hipotecarios	0	0	0
Préstamos Hipotecarios Subrogables	0	0	0
Leasings	245	46	46
Empréstitos y Pagarés	0	0	0
Emisión Obligaciones	0	0	0
Total Endeudamiento a Corto	4.913	9.013	19.656
Total Endeudamiento	33.167	52.096	74.068

En el ejercicio 1999 el Grupo Metrovacesa ha incrementado su endeudamiento financiero en 21.972 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 1999 el Grupo Metrovacesa tenía autorizadas líneas de crédito a largo y corto plazo por un importe total de 96.099 millones de pesetas, de los que se hallaban dispuestos sólo 73.897 millones, lo que supone un grado de disposición del 76,9%.

De los 74.068 millones de endeudamiento financiero existente al 31 de diciembre, 54.412 millones de pesetas, es decir, el 73,5% de la cifra total era endeudamiento a largo plazo.



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

De estas inversiones, el 35% fueron financiadas con el cashflow generado durante el ejercicio y el resto con endeudamiento financiero (64%) y otros recursos de terceros (1%), según puede apreciarse en la información siguiente:

Inversiones en Inmovilizado y Existencias

(en Millones de Pesetas)

	1997	1998	1999	% Variación 99/98
Inversiones				
Inversiones Brutas en Inmovilizado	17.977	29.014	25.904	-10,72%
Desinversiones	3.579	5.214	3.203	-38,57%
Inversiones Netas en Inmovilizado	14.398	23.800	22.701	-4,62%
Inversiones Netas en Existencias	5.019	6.438	11.556	79,50%
Total Inversiones Netas	19.417	30.238	34.257	13,29%
Origen de Fondos				
Cashflow Generado	7.994	9.278	11.892	28,17%
Endeudamiento Financiero	14.830	18.928	21.972	16,08%
Resto Recursos Ajenos	(3.407)	2.032	393	-80,66%
Total Origenes	19.417	30.238	34.257	13,29%

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

(en Millones de Pesetas)

	1998	1999	2000	2001
A 4 años	21.200	23.400	23.600	22.300
A 1 Años	6.400	-	-	-
Total	27.600	23.400	23.600	22.300

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

Otros Acreedores

El saldo del capítulo "Otros Acreedores" incluido en los epígrafes "Acreedores a Corto Plazo" y "Acreedores a Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 1999, se desglosa como sigue:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

En Miles de Pesetas	Largo Plazo	Corto Plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado	6.760.377	1.750.000
Fianzas recibidas	1.550.735	-
Dividendo a pagar	-	1.821.110
Otras deudas	1.775.172	1.675.661
Total	10.086.284	5.246.771

ENTIDAD ABSORBIDA

Desde la constitución de Gesinar Rentas, S.L., la única fuente de financiación ha provenido de su entidad matriz, Gesinar S.L., con quien mantiene una línea de crédito a corto plazo por un importe máximo de 14.000 millones de pesetas, a un interés del 4% anual. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 1999 de dicha línea de crédito ascendía a 13.585 millones de pesetas, todos ellos destinados a financiar las inversiones en inmuebles realizadas dentro de la política de expansión del patrimonio en alquiler de la compañía.



CAPÍTULO V: EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS

A) DEL EMISOR

B) DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA



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

EMISOR

La presentación de los estados financieros se ha realizado con base en el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

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 y terrenos destinados a su promoción para la venta se valoran a su coste de adquisición incrementado en todos aquellos gastos incurridos en su urbanización o promoción, o al valor estimado de realización si éste fuera menor, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones por depreciación.

Los Ingresos correspondientes a las ventas de promociones inmobiliarias desarrolladas por las 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 aquellos 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, aun cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria del Grupo al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

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 1999, 1998 y 1997 (en Miles de Pesetas/Euros)

Activo	Euros	1999	1998	1997
Inmovilizado	594.789,30	98.964.612	90.071.569	90.523.947
Gastos de Establecimiento	404,25	67.262	43.145	78.898
Inmovilizaciones Inmateriales	1.067,28	177.581	123.827	77.601
Inmovilizaciones Materiales	372.208,90	61.930.350	59.580.504	61.165.749
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	357.581,11	59.496.491	57.561.296	55.466.196
Otras Instalaciones y Mobiliario	2.172,23	361.428	337.068	305.881
Inmovilizado Material en Curso	70.972,41	11.808.815	10.022.772	12.460.054
Otro Inmovilizado	953,33	158.621	159.963	151.973
Amortizaciones	(59.270,32)	(9.861.751)	(8.463.712)	(7.218.355)
Provisiones	(199,86)	(33.254)	(36.883)	0
Inmovilizaciones Financieras	221.108,86	36.789.419	30.324.093	29.201.699
Participaciones en Empresas del Grupo	145.137,91	24.148.916	24.280.566	23.779.913
Participaciones en Empresas Asociadas	33.155,62	5.516.631	6.617.910	3.317.991
Otras Participaciones Financieras	185,07	30.793	34.398	3.089.877
Otros Créditos.	42.880,06	7.134.642	0	54.760
Fianzas y Depósitos constituidos a L.P.	4.441,95	739.078	661.654	637.538
Provisiones	(4.691,75)	(780.641)	(1.270.435)	(1.678.380)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	737,74	122.749	125.403	75.406
Activo circulante	24.945,00	4.150.499	5.498.418	4.641.781
Existencias	1.359,81	226.253	351.702	778.756
Deudores	22.864,09	3.804.265	3.823.566	3.365.069
Clientes por Ventas	949,96	158.060	1.649.238	1.533.890
Arrendatarios	4.586,57	763.141	512.963	427.905
Empresas Asociadas Deudoras	1.303,79	216.932	11.541	161.386
Deudores Varios	9.827,53	1.635.164	1.160.767	185.221
Administraciones Públicas	6.196,24	1.030.968	489.057	1.056.667
Inversiones Financieras Temporales	0	0	0	169.699
Tesorería	1.146,23	190.716	1.366.884	327.556
Ajustes por Periodificación	(425,13)	(70.735)	(43.734)	701
Total Activo	620.472,03	103.237.860	95.695.390	95.241.134



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Pasivo	Euros	1999	1998	1997
Fondos Propios	450.265,30	74.917.842	72.986.668	71.796.442
Capital Suscrito	78.047,59	12.986.026	12.388.506	11.798.577
Prima de Emisión	191.957,66	31.939.067	32.557.449	33.147.378
Reserva de Revalorización	6.530,05	1.086.509	1.086.509	1.086.509
Reservas	151.101,05	25.141.099	24.202.251	23.139.884
Reserva Legal	14.891,28	2.477.701	2.359.715	2.247.348
Otras Reservas	136.209,77	22.663.398	21.842.536	20.892.536
Resultados de Ejercicios Anteriores	2,81	468	4.314	4.687
Pérdidas y Ganancias	33.571,23	5.585.783	4.234.260	3.917.250
Dividendo a Cuenta Entregado	(10.945,09)	(1.821.110)	(1.486.621)	(1.297.843)
Provisiones para Riesgos y Gastos	26.370,49	4.387.680	3.328.173	2.842.171
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	191,21	31.815	4.850	0
Acreeedores a Largo Plazo	117.817,68	19.603.212	15.065.703	15.575.782
Emisión de Obligaciones	0	0	0	3.000.000
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	96.906,33	16.123.857	11.848.292	9.673.304
Desembolsos Pendientes sobre Acciones	0	0	135.000	624.139
Impuestos Diferidos a Largo Plazo	15.164,52	2.523.163	2.248.919	1.522.447
Otros Acreeedores	5.746,83	956.192	833.492	755.892
Acreeedores a Corto Plazo	25.827,36	4.297.311	4.309.996	5.026.739
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	1.256,42	209.051	165.396	200.186
Deudas con Emp. del Grupo y Asociadas a C.P.	112,86	18.778	609	0
Acreeedores Comerciales	9.930,43	1.652.284	1.944.462	3.070.438
Anticipos de Clientes	2.190,39	364.451	411.536	251.088
Deudas por Compras o Prestación de Servicios	7.740,03	1.287.833	1.532.926	2.819.350
Otras deudas no Comerciales	13.403,73	2.230.193	2.089.116	1.645.049
Administraciones Públicas	1.671,82	278.167	553.684	265.563
Otros Acreeedores	11.731,91	1.952.026	1.535.432	1.379.486
Provisiones para Operaciones de Tráfico	1.113,57	185.283	108.691	109.251
Ajustes por Periodificación	10,35	1.722	1.722	1.815
Total Pasivo	620.472,03	103.237.860	95.695.390	95.241.134



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Metrovacesa, S.A. Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los Ejercicios Terminados el 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997 (en Miles de Pesetas/Euros)

Debe	Euros	1999	1998	1997
Gastos				
Reducción de Existencias, de Promoc. en Curso y Edificios Construidos	615,50	102.411	1.734.761	1.638.424
Aprovisionamientos	23.301,28	3.877.007	5.617.983	4.641.557
Consumos de edificios, terrenos y solares	0	0	0	705.555
Consumos de otras materias consumibles	23.301,28	3.877.007	5.617.983	3.936.002
Gastos de Personal	7.126,99	1.185.832	1.057.625	939.905
Dotaciones para Amortizaciones de Inmovilizado	9.933,06	1.652.722	1.547.519	1.432.261
Amortización Gastos Primer Establecimiento	306,41	50.982	72.570	78.096
Amortización Inmovilizado Material	9.220,40	1.534.146	1.435.752	1.324.442
Amortización Inmovilizado Inmaterial	203,52	33.863	23.561	13.060
Amortización Otros Gastos Amortizables	202,73	33.731	15.636	16.663
Variación de las Provisiones de Tráfico	298,37	49.644	125.124	219.754
Variación de las Provisiones de Existencias	(55,02)	(9.154)	0	76.456
Variación de las Provisiones de Insolvencia	353,38	58.798	125.124	143.298
Otros Gastos de Explotación	14.605,18	2.430.097	2.274.510	2.087.723
Servicios Exteriores	12.420,29	2.066.563	1.909.976	1.711.822
Tributos	2.184,88	363.534	364.534	375.901
Beneficio de Explotación	28.866,97	4.803.060	4.172.068	3.374.587
Gastos Financieros y Asimilados	3.273,18	544.612	653.758	1.187.905
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	0	0	0	53.915
Resultados Financieros Positivos	14.134,04	2.351.706	0	
Beneficios de las Actividades Ordinarias	43.001,01	7.154.766	4.132.128	2.800.090
Variación de las Provisiones Inmov. Material	174,07	28.963	0	0
Gastos Extraordinarios	104,44	17.377	(3.857)	34.879
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	9.226,12	1.535.097	354.030	0
Resultados Extraordinarios Positivos	0	0	2.017.829	2.671.365
Beneficios antes de Impuestos	41.379,21	6.884.922	6.149.957	5.471.455
Impuesto sobre Sociedades	(7.807,98)	(1.299.139)	(1.915.697)	(1.554.205)
Resultado del Ejercicio (Beneficios)	33.571,23	5.585.783	4.234.260	3.917.250



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Haber	Euros	1999	1998	1997
Ingresos				
Importe Neto de la Cifra de Negocios	55.204,69	9.185.287	9.538.516	8.550.106
Ventas de Inmuebles	2.743,17	456.425	2.019.085	1.888.385
Ingresos por Alquileres	48.522,54	8.073.472	7.022.967	6.366.053
Prestaciones de Servicios	3.938,97	655.390	496.464	295.668
Aumento de Existencias, de P. Curso y Edificios Construidos	0	0	823.233	899.921
Trabajos Efectuados por la Empresa para Inmovilizado	23.686,67	3.941.130	4.920.533	4.035.127
Existencias de Promociones en Curso Incorporadas al Inmovilizado	50,01	8.321	285.276	0
Otros Ingresos de Explotación	5.805,99	966.035	962.032	849.057
	84.747,35	14.100.773	16.529.590	14.334.211
Ingresos de Participaciones en Capital				
De Empresas del Grupo	1.308,66	217.743	137.913	129.173
De Empresas Asociadas	15.133,39	2.517.985	77.310	68.464
De Otras Empresas	4,08	679	0	0
Ingresos de Otros Valores Negociables	0	0	0	285.134
Otros Intereses e Ingresos Asimilados	760,25	126.495	8.031	184.552
Empresas del Grupo	718,29	119.514	319	155.179
Empresas Asociadas	0	0	0	8.691
Otros Intereses	41,96	6.981	7.712	20.682
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	200,83	33.416	390.564	0
Resultados Financieros Negativos	0	0	39.940	574.497
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Financiero	1.695,80	282.157	455.160	26.844
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Material	5.979,39	994.886	1.908.353	2.625.947
Ingresos Extraordinarios	207,65	34.550	4.489	5.642
Variación de Provisiones para Riesgos y Gastos	0	0	0	47.811
Resultado Extraordinarios Negativos	1.621,80	269.844	0	0

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



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

(En Miles de Pesetas)							
Aplicaciones	1999	1998	1997	Origenes	1999	1998	1997
Gastos de Establecimiento y a Distribuir en Varios Ejercicios	80.172	102.450	55.077	Procedentes de las Operaciones	7.492.106	5.290.085	5.328.771
Adquisiciones de Inmovilizado				Variación Deudas a Largo Plazo	4.537.509	0	5.620.283
Inmovilizaciones Inmateriales	87.617	69.787	52.639	Enajenación de Inmovilizado			
Inmovilizaciones Materiales	4.614.231	4.920.533	8.787.506	Inmovilizaciones Materiales	1.645.159	5.070.026	1.360.844
Inmovilizaciones Financieras				Inmovilizaciones Financieras			
Empresas del Grupo	1.151.579	2.028.250	1.234.250	Empresas del Grupo	885.273	1.970.376	394.579
Empresas Asociadas	226.741	824.150	651.000	Empresas Asociadas	576.754	579.026	168.114
Otras Inversiones Financieras	8.784.341	-	317.671	Otras Inversiones Financieras	575.880	26.328	39.468
Dividendos				Provisiones para Riesgos y gastos	0	131.972	340.756
A cuenta	1.821.110	1.486.621	1.297.843	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	26.965	4.850	
Complementario año anterior	1.734.391	1.510.219	1.393.356				
Prima a Junta	99.108	47.194	44.947				
Variación de las deudas a Largo	0	510.079	0				
Provisiones para Riesgos y Gastos	475.590						
Total Aplicaciones	19.074.880	11.499.283	13.834.289	Total Origenes	17.739.646	13.072.663	13.252.815
Aumento Capital Circulante		1.573.380		Disminución Capital Circulante	1.335.234		581.474
Total	19.074.880	13.072.663	13.834.289	Total	19.074.880	13.072.663	13.834.289



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

(En Miles de Pesetas)

Recursos Procedentes de las Operaciones	1999	1998	1997
Resultado del Ejercicio	5.585.783	4.234.260	3.917.250
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	1.681.685	1.547.519	1.432.261
Variación de las Provisiones de Inmovilizado Financiero	(33.416)	(390.564)	53.915
Dotación Provisión para Riesgos y Gastos	1.535.097	354.030	(47.811)
Beneficio en Ventas de Inmovilizado	(1.277.043)	(455.160)	(26.844)
Total	7.492.106	5.290.085	5.328.771

(En Miles de Pesetas)

Variación del Capital Circulante	Aumentos			Disminuciones		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Existencias	-	-	-	125.449	427.054	1.295.726
Deudores	-	458.497	130.700	19.301	-	-
Inv. Fin. Temporales	-	-	86.379	-	169.699	-
Tesorería	-	1.039.328	-	1.176.168	-	163.966
Prov. Operac. Tráfico	-	560	-	76.592	-	34.149
Ajustes Periodific.	-	-	-	27.001	44.435	10.857
Acreeedores	89.277	716.183	705.875	-	-	-
Total	89.277	2.214.568	922.954	1.424.511	641.188	1.504.428
Variación del Capital Circulante		1.573.380		1.335.234		581.474

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

La presentación de los Estados Financieros Consolidados se ha realizado con base en el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre



de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

Las principales normas de valoración aplicadas en la elaboración de los estados financieros consolidados, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Saldos y transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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

Método de conversión

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

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

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

Inmovilizaciones financieras

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

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

Existencias



Corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el solar, la urbanización, el proyecto, las licencias, los correspondientes costes financieros capitalizados hasta la terminación de la promoción, los costes de ejecución y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas.

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

Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose



éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, y excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

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



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa) Balances de Situación al 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997 (en Miles de Pesetas)

Activo	Euros
	1999
	1998
	1997
Inmovilizado	828.421,59
	137.837.754
	118.034.664
	96.140.936
Gastos de Establecimiento	3.044,41
	506.547
	653.441
	425.265
Inmovilizaciones Inmateriales	5.177,90
	861.530
	798.340
	732.790
Inmovilizaciones Materiales	771.899,10
	128.433.203
	107.607.476
	86.318.781
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	666.489,72
	110.894.559
	97.403.473
	77.341.538
Otras Instalaciones y Mobiliario	2.809,51
	467.463
	829.615
	453.832
Inmovilizado Material en Curso	185.180,77
	30.811.487
	20.814.544
	17.225.992
Otro Inmovilizado	3.131,99
	521.120
	312.696
	485.596
Amortizaciones	-85.712,90
	-14.261.426
	-11.752.852
	2.100.177





FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Pasivo	Euros	1999	1998	1997
Fondos Propios	495.225,71	82.398.625	78.317.202	75.366.445
Capital Suscrito	78.047,59	12.986.026	12.388.506	11.798.577
Prima de Emisión	191.957,66	31.939.067	32.557.449	33.147.378
Reserva de Revalorización	6.530,05	1.086.509	1.086.509	1.086.509
Reserva Legal	14.891,28	2.477.701	2.359.715	2.247.348
Otras Reservas de la Sociedad Dominante	136.212,58	22.663.867	21.846.851	20.897.223
Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional	24.818,60	4.129.467	3.021.901	2.060.162
Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia	5.520,37	918.513	252.095	145.328
Diferencias de Conversión	2.100,83	349.548	282.406	281.511
Beneficios Atribuibles a la Sociedad Dominante	46.091,84	7.669.037	6.008.391	5.000.252
Dividendo a Cuenta Entregado	-10.945,09	-1.821.110	-1.486.621	-1.297.843
Socios Externos	21.108,61	3.512.178	2.784.309	805.380
Ingresos a Distribuir en varios ejercicios	414,65	68.992	132.519	181.138
Provisiones para Riesgos y Gastos	30.188,22	5.022.897	4.766.384	3.937.561
Acreeedores a Largo Plazo	402.807,39	67.021.511	46.910.181	31.297.031
Emisión de Obligaciones	0,00	0	0	3.000.000
Deudas con Entidades de Crédito	327.023,10	54.412.065	43.082.599	25.254.228
Otros Acreeedores	60.619,79	10.086.284	1.578.663	1.520.356
Impuesto Diferido a Largo Plazo	15.164,51	2.523.162	2.248.919	1.522.447
Acreeedores a Corto Plazo	293.775,86	48.880.191	36.824.439	23.485.048
Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	4,83	803	803	803
Deudas con Entidades de Crédito	118.137,51	19.656.427	9.013.486	4.913.193
Empresas Puestas en Equivalencia	0,00	0	55.098	86.249
Acreeedores Comerciales	129.669,47	21.575.184	23.155.027	13.261.762
Anticipos Recibidos	52.766,63	8.779.629	5.684.376	4.332.347
Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios	57.523,66	9.571.132	17.257.086	7.726.138
Deudas por Efectos a Pagar	19.379,17	3.224.423	213.565	1.203.277
Administraciones Públicas	13.805,54	2.297.048	1.590.698	1.599.190
Otros Acreeedores	31.533,73	5.246.771	3.046.756	3.641.047
Ajustes por Periodificación	624,80	103.958	-37.429	-17.196
Total Pasivo	1.243.520,45	206.904.394	169.735.034	135.072.603



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 1999, 1998 y 1997 (en Miles de Pesetas/Euros)

Debe	Euros	1999	1998	1997
Gastos				
Reducción de Promociones en Curso e Inmuebles Terminados	98.678,06	16.418.647	15.978.062	5.325.180
Aprovisionamientos	211.580,88	35.204.096	27.474.308	28.120.721
Compras de Solares	80.333,33	13.366.342	9.487.640	4.345.121
Compras y Consumos de Inmuebles Construidos	0,00	0	0	8.449.784
Obras y Servicios Realizados por Terceros	131.247,54	21.837.754	17.986.668	15.325.816
Transferencia de Inmovilizado a Existencias	0,00	0	4.136.896	1.724.355
Gastos de Personal	8.709,99	1.449.220	1.314.674	1.200.094
Dotación Amortización Inmovilizado	16.288,08	2.710.108	2.544.415	2.133.630
Amortización Gastos 1 Establecimiento	1.578,37	262.618	267.896	132.230
Amortización Inmovilizado Material e Inmaterial	14.467,30	2.407.157	2.129.764	1.826.552
Amortización Otros Gastos Amortizables	242,41	40.333	146.755	174.848
Variación Provisiones de Tráfico	1.256,38	209.044	313.676	213.710
Otros Gastos de Explotación	25.247,88	4.200.894	3.409.193	2.860.468
Servicios Exteriores	22.248,55	3.701.847	2.949.191	2.448.394
Tributos	2.999,33	499.047	460.002	412.074
Beneficios de Explotación	69.201,31	11.514.129	8.288.644	6.124.171
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	396,25	65.931	97.843	154.205
Gastos Financieros y Asimilados	15.100,72	2.512.548	2.215.447	1.662.111
Dotación a las Provisiones de Inversiones Financieras	552,73	91.966	4.558	0
Participación en Pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia	246,81	41.066	38.997	25.843
Resultados Financieros Positivos	0,00	0	0	0
Beneficios de Actividades Ordinarios	65.408,63	10.883.081	6.815.325	4.743.317
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	136,87	22.774	3.366	28.667
Variación de las Provisiones del Inmovilizado Material e Inmaterial	50,61	8.421	0	420.853
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	7.783,70	1.295.098	368.482	-48.502
Gastos Extraordinarios	654,31	108.868	77.546	60.061
Resultados Extraordinarios Positivos	507,67	84.469	2.206.095	2.333.971
Beneficio antes de Impuestos	65.916,30	10.967.550	9.021.420	7.077.288
Impuesto sobre Beneficios	19.061,74	3.171.607	2.661.148	2.037.760
Resultado Atribuido a Socios Externos	-762,71	-126.904	-351.881	-39.276
Resultado del Ejercicio	46.091,85	7.669.039	6.008.391	5.000.252



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Haber	Euros	1999	1998	1997
Ingresos				
Importe Neto de la Cifra de Negocios	198.204,45	32.978.446	28.698.763	18.769.153
Venta de Inmuebles	117.958,39	19.626.624	17.578.770	9.616.119
Ingresos por alquileres	76.040,50	12.652.074	10.430.892	8.537.691
Prestaciones de Servicios	4.205,57	699.748	689.101	615.343
Aumento de Promociones en Curso e Inmuebles Terminados	143.979,60	23.956.190	22.353.923	10.159.080
Trabajos Realizados por la empresa para Inmovilizado	76.873,20	12.790.625	6.987.094	16.591.772
Existencias Incorporadas al Inmovilizado	0,00	0	3.709.166	921.176
Otros Ingresos de Explotación	11.905,31	1.980.877	1.710.922	1.261.148
	430.962,57	71.706.138	63.459.868	47.702.329
Ingresos Participaciones en Capital	51,52	8.573	18.050	16
Beneficios Inversiones Financieras Temporales	52,94	8.809	22.606	7.852
Otros Ingresos Financieros	599,61	99.767	53.444	272.246
Participaciones en Beneficios de Sociedades Puestas en Equivalencia	11.799,75	1.963.314	789.426	181.191
Resultados Financieros Negativos	3.792,67	631.048	1.473.319	1.380.854
Beneficios Procedentes del Inmovilizado	7.119,13	1.184.524	2.343.730	2.654.942
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	0,00	0	0	0
Ingresos Extraordinarios	2.014,03	335.106	311.759	140.108
	9.133,16	1.519.630	2.655.489	2.795.050
Resultados Extraordinarios Negativos	0,00	0	0	0

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)						
	1999	1998	1997	Orígenes	1999	1998	1997
				Procedentes de las Operaciones	11.774.630	9.174.136	7.671.457
Gastos de Establecimiento	115.724	500.215	12.297	Gastos de Establecimiento	-	4.143	-
Adquisiciones de Inmovilizado				Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado			
Inmovilizaciones Inmateriales	114.119	240.507	115.787	Inmovilizaciones Inmateriales	-	137.418	205.278
Inmovilizaciones Materiales	24.830.380	26.780.031	15.591.772	Inmovilizaciones Materiales	1.648.426	3.399.111	3.164.439
Inmovilizaciones Financieras				Inmovilizaciones Financieras			
Participaciones Puestas en Equivalencia	597.710	1.630.630	247.234	Participaciones Puestas en Equivalencia	1.479.123	300.269	171.003
Otras Inversiones Financieras	501.515	363.137	2.022.366	Otras Inversiones Financieras	516.197	1.377.633	39.468
Dividendos y Prima de Junta	3.654.609	3.044.033	2.736.146	Aportaciones de Accionistas	-	-	-
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	41.894	128.613	194.471	Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	-	70.454	70.304
Provisión para Riesgos	1.038.585	-	-	Provisión para Riesgos	-	212.051	119.439
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo		-	-	Deudas a Largo Plazo	20.111.330	15.613.150	11.936.702
Socios Externos		-	-	Socios Externos	727.869	1.978.929	100.300
Otros	57.413	63.115	98.043	Otros	52.460	895	180.628
Total Aplicaciones	31.223.450	32.750.281	22.018.116	Total Orígenes	36.310.035	32.268.189	23.659.018
Aumento Capital Circulante	5.086.585	-	1.640.902	Disminución Capital Circulante	-	482.082	-
Total	36.310.035	32.750.281	23.659.018	Total	36.310.035	32.750.281	23.659.018



(En Miles de Pesetas)

Recursos Procedentes de las Operaciones	1999	1998	1997
Resultado del Ejercicio	7.669.037	6.008.391	5.000.252
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	2.810.495	2.548.973	2.547.380
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	1.295.098	616.772	123.825
Total	11.774.630	9.174.136	7.671.457

(En Miles de Pesetas)

Variación del Capital Circulante	<u>Aumentos</u>			<u>Disminuciones</u>		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Existencias	11.555.984	6.438.527	5.019.323	-	-	-
Deudores	5.905.938	6.805.194	4.595.621	-	-	-
Inv. Fin. Temporales	56.553	-	825.942	-	1.100.242	-
Tesorería	-	757.290	-	379.818	-	481.225
Ajustes Periodificación	3.680	-	-	-	43.470	37.629
Acreedores	-	-	-	12.055.752	13.339.391	8.281.130
Total	17.522.155	14.001.011	10.440.886	12.435.570	14.483.103	8.799.984
Variación del Capital Circulante	5.086.585	-	1.640.902	-	482.092	-

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

V.3. Informaciones contables individuales de Gesinar Rentas, S.L.

V.3.1. Cuadro comparativo del balance y cuenta de pérdidas y ganancias del último ejercicio cerrado con el del ejercicio anterior

ENTIDAD ABSORBIDA

La presentación de los estados financieros se ha realizado en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las



normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

Los principios y criterios más significativos aplicados por Gesinar Rentas según la adaptación sectorial del Plan General Contable a las empresas Inmobiliarias serían los siguientes

a) Gastos de establecimiento-

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de primer establecimiento y los gastos de ampliación de capital y figuran contabilizados por los costes incurridos, netos de su correspondiente amortización acumulada. Estos gastos se amortizan linealmente en un período de cinco años a partir del momento en que se incurren.

El cargo efectuado a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ascendió a 484 miles de pesetas y se encuentra registrado en el capítulo "Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio adjunta.

b) Inmovilizaciones materiales-

El inmovilizado material se encuentra valorado a su coste de adquisición corregido por las provisiones necesarias para adaptar el coste neto de los inmuebles a su valor de mercado, cuando éste es menor, de acuerdo con las valoraciones periciales realizadas por tasadores independientes.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza sus elementos de inmovilizado material siguiendo el método lineal y distribuye el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según se explica en las cuentas anuales. El cargo efectuado por la Sociedad a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 por este concepto ha ascendido a 215.964 miles de pesetas, y se encuentra recogido en el capítulo "Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio adjunta.

c) Inmovilizaciones financieras-

Las inmovilizaciones financieras, todas ellas títulos sin cotización oficial, se presentan individualmente, con independencia del porcentaje de participación que la Sociedad posea en las mismas, a su coste de adquisición o al valor teórico-contable que se desprende de los últimos estados financieros, en algunos casos no auditados, de cada entidad participada, el menor de los dos.

d) Clasificación de las deudas a corto y largo plazo-



Las deudas se clasifican en función de su vencimiento, a partir de la fecha de cierre del balance de situación, considerando como deudas a corto plazo aquéllas con vencimiento anterior a los doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento posterior a los doce meses.

e) Provisiones para riesgos y gastos-

El epígrafe "Deudores-Otras provisiones" del balance de situación al 31 de diciembre de 1999 adjunto recoge aquellas provisiones que la Sociedad considera necesarias, en base a un criterio de prudencia, para atender aquellas contingencias que se puedan producir.

El cargo efectuado a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999 por este concepto ha ascendido a 5.000 miles de pesetas, que se encuentra recogido en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico - Variación de otras provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio adjunta.

f) Impuesto sobre Sociedades-

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal (entendiendo éstas como las producidas entre la base imponible y el resultado contable antes de impuestos que no revierten en períodos subsiguientes), minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta. Para que estas deducciones sean efectivas, deberán cumplirse los requisitos establecidos en la normativa vigente.

De acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, las diferencias temporales correspondientes a impuestos diferidos y anticipados se registran contablemente de acuerdo con los límites indicados en dicha normativa.

g) Ingresos y gastos-

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, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

Como criterio general, la Sociedad sigue el procedimiento de reconocer el resultado de cada venta en el momento en que la misma se perfecciona excepto cuando los compromisos adquiridos de venta suponen una pérdida en la



enajenación de las existencias, en cuyo caso las pérdidas se recogen en su totalidad tan pronto se conocen.

h) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. No existen razones objetivas que hagan necesaria la contabilización de una provisión por este concepto.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Gesinar Rentas S.L., Balances de Situación a 31 de diciembre de 1999 y 1998 (en Miles de Pesetas/Euros)

Activo	Euros	1999	1998
Inmovilizado	118.631,96	19.738.698	8.811.982
Gastos de Establecimiento	14,75	2.455	960
Inmovilizaciones Inmateriales	3,46	575	856
Inmovilizaciones Materiales	118.512,31	19.718.789	8.808.275
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	118.918,54	19.786.380	8.725.855
Otras Instalaciones y Mobiliario	1.382,75	230.071	164.835
Inmovilizado Material en Curso	0,00	0	0
Otro Inmovilizado	0,00	0	0
Amortizaciones	-1.491,08	-248.095	-32.848
Provisiones	-297,90	-49.567	-49.567
Inmovilizaciones Financieras	101,44	16.879	1.891
Participaciones en Empresas del Grupo	59,40	9.883	0
Participaciones en Empresas Asociadas	7,82	1.301	0
Otras Participaciones Financieras	0,00	0	0
Cartera de Valores a L.P.	0,00	0	0
Fianzas y Depósitos constituidos a L.P.	34,23	5.695	1.891
Provisiones	0,00	0	0
Gastos a distribuir en varios ejercicios	0,00	0	0
Activo circulante	22.907,56	3.811.498	1.467.668
Existencias	0,00	0	0
Deudores	20.346,04	3.385.296	1.313.951
Clientes por Ventas	462,50	76.954	16.710
Arrendatarios	0,00	0	0
Empresas Asociadas Deudoras	8.789,20	1.462.400	0
Deudores Varios	623,53	103.746	0
Administraciones Públicas	10.500,86	1.747.196	1.297.241
Provisiones	-30,05	-5.000	0
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0	0
Tesorería	2.561,53	426.202	153.717
Ajustes por Periodificación	0,00	0	0
Total Activo	141.539,53	23.550.196	10.279.650



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Pasivo	Euros	1999	1998
Fondos Propios	58.058,13	9.660.060	7.818.406
Capital Suscrito	56.190,97	9.349.390	7.802.100
Prima de Emisión	0,00	0	0
Reserva de Revalorización	0,00	0	0
Reservas	9,80	1.631	0
Reserva Legal	9,80	1.631	0
Otras Reservas	0,00	0	0
Resultados de Ejercicios Anteriores	88,20	14.675	0
Pérdidas y Ganancias	1.769,16	294.364	16.306
Dividendo a Cuenta Entregado	0,00	0	0
Provisiones para Riesgos y Gastos	0,00	0	0
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	0,00	0	0
Acreeedores a Largo Plazo	244,89	40.747	2.930
Emisión de Obligaciones	0,00	0	0
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	0,00	0	0
Desembolsos Pendientes sobre Acciones	0,00	0	0
Impuestos Diferidos a Largo Plazo	0,00	0	0
Otros Acreeedores	244,89	40.747	2.930
Acreeedores a Corto Plazo	83.236,50	13.849.389	2.458.314
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	0,00	0	0
Deudas con Emp. del Grupo y Asociadas a C.P.	81.666,90	13.588.228	2.412.351
Acreeedores Comerciales	60,10	10.000	0
Anticipos de Clientes	60,10	10.000	0
Deudas por Compras o Prestación de Servicios	203,45	33.851	0
Otras deudas no Comerciales	1.296,28	215.683	45.963
Administraciones Públicas	1.284,37	213.702	45.963
Otros Acreeedores	11,91	1.981	0
Provisiones para Operaciones de Tráfico	0,00	0	0
Ajustes por Periodificación	9,78	1.627	0
Total Pasivo	141.539,53	23.550.196	10.279.650



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

as, S.L. Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los Ejercicios Terminados el 31 de diciembre de 1999 y 1998
(en miles de Euros)

Debe	Euros	1.999	1.998
Gastos			
Reducción de Existencias, de Promoc. en Curso y Edificios Construidos	1.111,87	185.000	0
Aprovisionamientos	0,00	0	0
Consumos de edificios, terrenos y solares	0,00	0	0
Consumos de otras materias consumibles	0,00	0	0
Gastos de Personal	43,29	7.203	0
Dotaciones para Amortizaciones de Inmovilizado	1.302,53	216.723	32.878
Amortización Gastos Primer Establecimiento	2,91	484	0
Amortización Inmovilizado Material	1.297,97	215.964	32.848
Amortización Inmovilizado Inmaterial	1,65	275	30
Amortización Otros Gastos Amortizables	0,00	0	0
Variación de las Provisiones de Tráfico	25,78	4.289	49.567
Variación de las Provisiones de Existencias	-4,27	-711	0
Variación de las Provisiones de Insolvencia	30,05	5.000	49.567
Otros Gastos de Explotación	1.434,31	238.649	70.727
Servicios Exteriores	1.167,77	194.300	30.514
Tributos	266,54	44.349	40.213
Beneficio de Explotación	2.619,31	435.816	23.590
Gastos Financieros y Asimilados	0,45	75	0
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	0,00	0	0
Resultados Financieros Positivos	94,83	15.779	851
Beneficios de las Actividades Ordinarias	2.714,14	451.595	24.441
Variación de las Provisiones Inmov. Material	0,00	0	0
Gastos Extraordinarios	1,20	200	50
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	0,00	0	0
Resultados Extraordinarios Positivos	7,64	1.272	645
Beneficios antes de Impuestos	2.721,79	452.867	25.086



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Haber	Euros	1.999	1.998
Ingresos			
Importe Neto de la Cifra de Negocios	6.158,82	1.024.742	158.141
Ventas de Inmuebles	1.052,77	175.166	0
Ingresos por Alquileres	5.106,05	849.576	158.141
Prestaciones de Servicios	0,00	0	0
Aumento de Existencias, de P. Curso y Edificios Construidos	0,00	0	0
Trabajos Efectuados por la Empresa para Inmovilizado	0,00	0	0
Existencias de Promociones en Curso Incorporadas al Inmovilizado	0,00	0	0
Otros Ingresos de Explotación	378,26	62.938	18.621
	6.537,09	1.087.680	176.762
Ingresos de Participaciones en Capital	0,00	0	0
De Empresas del Grupo	0,00	0	0
De Empresas Asociadas	0,00	0	0
De Otras Empresas	0,00	0	0
Ingresos de Otros Valores Negociables	0,00	0	0
Otros Intereses e Ingresos Asimilados	95,28	15.854	851
Empresas del Grupo	0,00	0	0
Empresas Asociadas	0,00	0	0
Otros Intereses	95,28	15.854	851
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	0,00	0	0
Resultados Financieros Negativos	0,00	0	0
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Financiero	0,00	0	0
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Material	0,00	0	0
Ingresos Extraordinarios	8,46	1.407	695
Ingresos de Ejercicios Anteriores	0,39	65	0
Variación de Provisiones para Riesgos y Gastos	0,00	0	0
Resultados Extraordinarios Negativos	0,00	0	0



V.3.2. Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio cerrado con el del ejercicio anterior de Gesinar Rentas, S.L., y propuesta de Aplicación de resultados correspondiente al ejercicio 1999



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Aplicaciones	1999	1998	Orígenes	1999	1998
			Procedentes de las Operaciones	511.087	98.721
Gastos de Establecimiento	1.979	960	Gastos de Establecimiento	-	-
Adquisiciones de Inmovilizado			Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	-	856	Inmovilizaciones Inmateriales	-	-
Inmovilizaciones Materiales	11.310.761	8.890.690	Inmovilizaciones Materiales	-	-
Inmovilizaciones Financieras			Inmovilizaciones Financieras	-	-
Participaciones Puestas en Equivalencia	-	-	Participaciones Puestas en Equivalencia	-	-
Otras Inversiones Financieras	14.988	1.891	Otras Inversiones Financieras	-	-
Dividendos y Prima de Junta	-	-	Aportaciones de Accionistas (No dinerarias)	1.547.290	7.590.000
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	-	-	Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	-	-
Provisión para Riesgos	-	-	Provisión para Riesgos	-	-
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo	-	-	Deudas a Largo Plazo	37.817	2.930
Socios Externos	-	-	Socios Externos	-	-
Otros	-	-	Otros (Traspaso a corto plazo de I. Material)	184.289	-
Total Aplicaciones	11.327.728	8.894.397	Total Orígenes	2.280.483	7.691.651
Aumento Capital Circulante	-	-	Disminución Capital Circulante	9.047.245	1.202.746
Total	11.327.728	8.894.397	Total	11.327.728	8.894.397



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

(En Miles de Pesetas)

Recursos Procedentes de las Operaciones	1999	1998
Resultado del Ejercicio	294.369	16.603
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	216.723	82.415
Total	511.087	98.721

(En Miles de Pesetas)

Variación del Capital Circulante	Aumentos		Disminuciones	
	1999	1998	1999	1998
Existencias	-	-	-	-
Deudores	2.071.345	1.313.951	-	-
Inv. Fin. Temporales	-	-	-	-
Tesorería	272.485	-	-	58.383
Acreedores	-	-	11.391.075	2.458.314
Total	2.343.830	1.313.951	11.391.075	2.516.697
Variación del Capital Circulante	-	-	9.047.245	1.202.746

GESINAR RENTAS, S.L.

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El resultado del ejercicio 1999 ha sido de 294.364 miles de pesetas, respecto al que se acordó la siguiente distribución:

	Miles de pesetas
A Reserva Legal	29.436
A Reservas Disponibles	264.928
Total beneficio 1999	294.364



V.3.3. 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 a Gesinar Rentas, S.L.

V.4. Informaciones contables del Grupo combinado pro forma Metrovacesa – Gesinar

V.4.1. Balances Pro forma no auditados a Junio de 2000 referidos a Metrovacesa, S.A. y Gesinar Rentas, S.L, así como a sus correspondientes grupos consolidados.

Para la elaboración de los balances pro forma a Junio de 2000, tanto individuales como consolidados, se ha tomado el de Metrovacesa, S.A. o su Grupo consolidado, según corresponda, para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2000, adicionándole el de Gesinar Rentas, S.L. o su Grupo consolidado, según corresponda para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2000, realizándose las correspondientes eliminaciones según la ecuación de canje establecida para la fusión y considerando como resultado el de Metrovacesa, S.A. o su Grupo para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2000, más el de Gesinar Rentas, S.L. o su Grupo para el período de dos meses desde el 30 de Abril de 2000 al 30 de junio de 2000.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

En Miles de Pesetas

Activo	Gesinar Rentas, S.L.	Metrovacesa, S.A.	Pro forma Individual	Pro forma Consolidado
Inmovilizado	18.268.165	107.632.316	125.900.481	161.339.416
Gastos de Establecimiento	10.058	59.105	69.163	235.593
Inmovilizaciones Inmateriales	22387	195.945	218.332	255.068
Inmovilizaciones Materiales	17.424.734	69.742.966	87.167.700	153.969.064
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	17.858.609	63.513.671	81.372.280	128.252.466
Otras Instalaciones y Mobiliario	0	365.015	365.015	609.681
Inmovilizado Material en Curso	0	16.294.685	16.294.685	38.844.659
Otro Inmovilizado	0	173.539	173.539	330.450
Amortizaciones	(384.308)	(10.603.944)	(10.988.252)	(14.018.625)
Provisiones	(49.567)	0	(49.567)	(49.567)
Inmovilizaciones Financieras	810.986	37.634.300	38.445.286	6.879.691
Participaciones en Empresas del Grupo	780.430	24.271.988	25.052.418	4.407.916
Participaciones en Empresas Asociadas	0	4.999.887	4.999.887	0
Otras Participaciones Financieras	0	29.793	29.793	29.793
Cartera de Valores a L.P.	0	8.286.403	8.286.403	943.523
Fianzas y Depósitos constituidos a L.P.	30.556	826.869	857.425	1.520.732
Provisiones	0	(780.640)	(780.640)	-22.273
Gastos a distribuir en varios ejercicios	0	153.665	153.665	86.569
Activo circulante	4.782.140	4.498.604	9.280.744	91.192.656
Existencias	0	112.302	112.302	57.187.206
Deudores	1.876.968	4.132.904	6.009.872	28.190.134
Clientes por Ventas	0	72.396	72.396	9.645.151
Arrendatarios	164.217	549.036	713.253	1.564.573
Empresas Asociadas Deudoras	0	0	0	0
Deudores Varios	-5.930	1.557.701	1.551.771	3.541.167
Administraciones Públicas	1.718.681	1.953.771	3.672.452	13.439.243
Inversiones Financieras Temporales	0	65.564	65.564	1.211.947
Tesorería	2.905.172	244.389	3.149.561	4.575.743
Ajustes por Periodificación	0	(56.555)	(56.555)	27.625
Total Activo	23.050.305	112.284.585	135.334.890	252.618.641

**FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL**

En Miles de Pesetas

Pasivo	Gesinar Rentas, S.L.	Metrovacesa, S.A.	Pro forma Individual	Pro forma Consolidado
Fondos Propios	10.570.418	76.375.838	86.946.256	96.677.435
Capital Suscrito	10.128.336	12.986.026	14.839.798	14.839.798
Prima de Emisión	0	31.939.067	40.595.644	40.595.644
Reserva de Revalorización	0	1.107.372	1.107.372	1.107.372
Reservas	1.835	26.491.917	26.491.917	33.818.388
Reserva Legal	1.631	2.597.205	2.597.205	2.597.205
Otras Reservas	204	23.894.712	23.894.712	31.221.183
Resultados de Ejercicios Anteriores	309.039	0	0	0
Pérdidas y Ganancias	131.208	3.851.456	3.911.524	6.316.233
Dividendo a Cuenta Entregado	0	0	0	0
Socios Externos	0	0	0	3.680.414
Provisiones para Riesgos y Gastos	0	4.429.126	4.429.126	6.722.493
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	20078	31.815	51.893	85.422
Acreeedores a Largo Plazo	126.974	23.728.862	23.855.836	59.116.753
Emisión de Obligaciones	0	0	0	0
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	0	20.060.581	20.060.581	48.933.469
Desembolsos Pendientes sobre Acciones	0	23.250	23250	0
Impuestos Diferidos a Largo Plazo	0	2.523.163	2.523.163	2.523.163
Otros Acreeedores	126.974	1.121.868	1.248.842	7.660.121
Acreeedores a Corto Plazo	12.332.835	7.718.944	20.051.779	86.336.124
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	0	341.364	341.364	24.202.691
Deudas con Emp. del Grupo y Asociadas a C.P.	12.077.636	0	12.077.636	12.173.134
Acreeedores Comerciales	2.492	4.578.189	4.580.681	34.430.467
Anticipos de Clientes	0	467.465	467.465	14.798.933
Deudas por Compras o Prestación de Servicios	2.492	4.110.724	4.113.216	19.631.534
Otras deudas no Comerciales	251.378	2.744.654	2.996.032	15.481.259
Administraciones Públicas	251.378	1.441.466	1.692.844	9.168.317
Otros Acreeedores	0	1.303.188	1.303.188	6.312.942
Provisiones para Operaciones de Tráfico	0	53.015	53.015	0
Ajustes por Periodificación	1.329	1.722	3.051	48.572
Total Pasivo	23.050.305	112.284.585	135.334.890	252.618.641



V.4.2. Cuentas de Pérdidas y Ganancias Pro forma no auditadas a Junio de 2000

Para la elaboración de las cuentas de Pérdidas y Ganancias pro forma a Junio de 2000, se han tomado las de Metrovacesa, S.A. y su grupo consolidado respectivamente, para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2000, adicionándole la cuenta de resultados de Gesinar Rentas, S.L. o la de su grupo consolidado para el período de dos meses desde el 30 de Abril de 2000 al 30 de junio de 2000.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Debe En Miles de Pesetas	Gesinar Rentas, S.L.	Metrovacesa, S.A.	Pro forma Individual	Pro forma Consolidado
Gastos				
Reducción de Existencias, de Promoc. en Curso y Edificios Construidos	0	8.937	8.937	58.394
Aprovisionamientos	0	0	0	23.308.909
Consumos de edificios, terrenos y solares	0	0	0	16.877.371
Consumos de otras materias consumibles	0	0	0	8.431.538
Gastos de Personal	4.197	500.429	501.779	881.205
Dotaciones para Amortizaciones de Inmovilizado	158.641	851.824	903.963	2.512.493
Amortización Gastos Primer Establecimiento	0	26.505	26.505	1.116.331
Amortización Inmovilizado Material	157.777	803.790	855.556	1.340.860
Amortización Inmovilizado Inmaterial	0	21.529	21.529	30.569
Amortización Otros Gastos Amortizables	864	0	373	24.733
Variación de las Provisiones de Tráfico	0	(51.601)	(51.601)	(56.000)
Variación de las Provisiones de Existencias	0	0	0	0
Variación de las Provisiones de Insolvencia	0	(51.601)	(51.601)	(56.000)
Otros Gastos de Explotación	135.229	1.214.665	1.263.667	2.577.382
Servicios Exteriores	120.137	1.022.944	1.061.282	2.327.400
Tributos	15.092	191.721	202.384	249.982
Beneficio de Explotación	431.438	2.710.330	2.871.521	5.973.923
Gastos Financieros y Asimilados	262.046	493.225	574.099	1.769.394
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	0	0	0	21.485
Resultados Financieros Positivos	0	1.695.049	0	0
Beneficios de las Actividades Ordinarias	203.229	4.405.379	4.497.558	4.834.878
Variación de las Provisiones Inmov. Material	0	0	0	3.706
Gastos Extraordinarios	5.347	8.032	8.089	177.975
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	0	0	0	3.204.000
Resultados Extraordinarios Positivos	0	452.055	452.055	4.725.789
Beneficios antes de Impuestos	201.859	4.857.434	4.949.845	9.560.667
Impuesto sobre Sociedades	(70.651)	(1.005.976)	(1.038.321)	(3.081.146)
Socios Externos	0	0	0	(163.287)
Resultado del Ejercicio (Beneficios)	131.208	3.851.458	3.911.524	6.316.233



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Haber En Miles de Pesetas	Gesinar Metrovacesa, Rentas, S.L. S.A.		Pro forma Individual	Pro forma Consolidado
Ingresos				
Importe Neto de la Cifra de Negocios	696.343	4.421.726	4.674.552	15.478.008
Ventas de Inmuebles	0	9.375	9.375	7.074.669
Ingresos por Alquileres	618.982	4.224.851	4.457.665	7.222.247
Prestaciones de Servicios	77.361	187.500	207.513	1.181.092
Aumento de Existencias, de P. Curso y Edificios Construidos	0	0	0	13.649.708
Trabajos Efectuados por la Empresa para Inmovilizado	0	282.566	282.566	7.057.219
Existencias de Promociones en Curso Incorporadas al Inmovilizado	0	0	0	0
Otros Ingresos de Explotación	33.162	530.292	541.147	1.178.297
	729.505	5.234.584	5.498.265	37.363.231
Ingresos de Participaciones en Capital				
De Empresas del Grupo	21	1.885.835	1.885.858	2.947
De Empresas Asociadas	21	0	23	23
De Otras Empresas	0	1.885.835	1.885.835	0
Ingresos de Otros Valores Negociables	0	0	0	2.924
Otros Intereses e Ingresos Asimilados	0	0	0	0
Empresas del Grupo	33.816	302.439	314.279	648.888
Empresas Asociadas	0	0	0	0
Otros Intereses	0	0	0	605.610
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	33.816	302.439	314.279	43.278
Resultados Financieros Negativos	228.208	0	69.012	1.139.045
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Financiero	0	48.600	48.600	44.534
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Material	0	411.219	411.219	7.597.429
Ingresos Extraordinarios	3.976	268	557	469.507
Variación de Provisiones para Riesgos y Gastos	0	0	0	0
Resultados Extraordinarios Negativos	1.371	0	0	0



V.4.3. Balance de fusión de las Sociedades Metrovacesa, S.A. y Gesinar Rentas, S.L.

Anexo: Se incluye como Anexo el informe de auditoría acompañado de las cuentas (Balance y Memoria) correspondiente al 31 de Marzo de 2000 de Metrovacesa, S.A. y el Balance correspondiente al 30 de Abril de 2000 de Gesinar Rentas, S.L.



V.4.4 Balance pro forma fusionado no auditado

Gesinar Rentas S.L., y Metrovacesa, S.A. Balances de Situación fusionados a 30 de abril y 31 de marzo de 2000 respectivamente (en Miles de Pesetas)

Activo	
Inmovilizado	123.324.571
Gastos de Establecimiento	72.502
Inmovilizaciones Inmateriales	210.311
Inmovilizaciones Materiales	85.448.046
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	81.032.453
Otras Instalaciones y Mobiliario	594.185
Inmovilizado Material en Curso	14.249.766
Otro Inmovilizado	170.939
Amortizaciones	(10.525.834)
Provisiones	(73.463)
Inmovilizaciones Financieras	37.593.713
Participaciones en Empresas del Grupo	24.791.692
Participaciones en Empresas Asociadas	5.633.670
Otras Participaciones Financieras	29.739
Cartera de Valores a L.P.	7.061.927
Fianzas y Depósitos constituidos a L.P.	857.271
Provisiones	(780.640)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	113.775
Activo circulante	11.922.969
Existencias	70.909
Deudores	10.554.449
Clientes por Ventas	223.892
Arendatarios	844.394
Empresas Asociadas Deudoras	2.574.771
Deudores Varios	3.621.617
Administraciones Públicas	3.289.774
Inversiones Financieras Temporales	41.497
Tesorería	1.378.205
Ajustes por Periodificación	(122.091)
Total Activo	135.361.315



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Pasivo	2000
Fondos Propios	84.832.750
Capital Suscrito	14.839.798
Prima de Emisión	40.595.644
Reserva de Revalorización	1.086.509
Reservas	26.512.780
Reserva Legal	2.597.205
Otras Reservas	23.915.575
Resultados de Ejercicios Anteriores	0
Pérdidas y Ganancias	1.798.019
Dividendo a Cuenta Entregado	0
Provisiones para Riesgos y Gastos	4.080.485
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	51.893
Acreeedores a Largo Plazo	20.639.436
Emisión de Obligaciones	0
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	16.868.748
Desembolsos Pendientes sobre Acciones	23.250
Impuestos Diferidos a Largo Plazo	2.523.163
Otros Acreeedores	1.224.275
Acreeedores a Corto Plazo	25.756.751
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	409.187
Deudas con Emp. del Grupo y Asociadas a C.P.	13.421.747
Acreeedores Comerciales	6.908.041
Anticipos de Clientes	600.172
Deudas por Compras o Prestación de Servicios	6.307.869
Otras deudas no Comerciales	4.937.313
Administraciones Públicas	1.240.646
Otros Acreeedores	3.696.667
Provisiones para Operaciones de Tráfico	77.402
Ajustes por Periodificación	3.061
Total Pasivo	135.361.315



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

EMISOR

		Fecha de Nombramiento
Presidente		
D. José Antonio Saénz-Azcúnaga Usandizaga	Externo dominical (BBVA)	24/06/1981
Vicepresidente		
D. José Antonio Ramírez-Escudero Valdés	Externo (Independiente)	06/06/1970
Consejero Delegado		
D. Fernando Vara Herrero	Ejecutivo	21/05/1992
Vocales		
D. José M ^º Abril Pérez	Externo dominical (BBVA)	27/09/1994
D. José Aguinaga Cárdenas	Externo (Independiente)	19/12/1995
D. Alfonso Bernar Castellanos	Externo (Independiente)	24/03/1973
D. Roberto Botija Enciso	Externo (Independiente)	22/03/1991
D. Alejandro Churruca Otamendi	Externo (Independiente)	29/06/1990
D. Pedro M ^º Furundarena Achalandabaso	Externo (Independiente)	28/04/1962
D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray	Externo dominical (BBVA)	30/06/1995
D. Fernando López Terán	Externo dominical (BBVA)	20/07/2000
D. José-Ramón Marco-Gardoqui Ibáñez	Externo (Independiente)	31/03/1993
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogea	Externo (Independiente)	30/06/1995
Controlview, BV	Externo dominical(ADIA)	24/02/1994
Rep.: D. Khalil Mohamed Sharif Foulathi		
D. Ramón de Rotaeché y Velasco	Externo (Independiente)	23/06/1969
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Externo (Independiente)	28/02/1975
D. Emilio Zurutuza Reigosa	Externo dominical (BBVA)	23/09/1997
D. Santiago Javier Fernández Valbuena	Externo dominical(Pensioenfonds PGGM)	24/11/1999
Secretario no consejero		
D. Francisco Javier García-Renedo Martínez		25/11/1993

BBVA: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

Controlview pertenece al Grupo ADIA: Abu Dhabi Investment Authority

El Consejo de Metrovacesa, S.,A. en su reunión del día 20 de julio de 2000, acordó nombrar Consejero, por cooptación, al accionista Don FERNANDO LÓPEZ TERÁN, para cubrir la vacante de D. Alvaro Churruca Otamendi.

Ninguno de los Consejeros, excepto los dominicales del BBVA, prestan servicios en entidades del Grupo BBVA.



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 aprobó un Reglamento, registrado con fecha 9 de Abril de 1999 en la C.N.M.V. y se encuentra a disposición del público.

En cuanto a la composición del Consejo, tal y como se refleja en la relación de consejeros de Metrovacesa, S.A., pretende el Reglamento que dentro del grupo mayoritario de los consejeros externos se integren los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Compañía (Consejeros dominicales) así como profesionales de reconocido prestigio (Consejeros independientes).

En línea con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno, se siguen totalmente 18 recomendaciones, y respecto a las cinco restantes se siguen parcialmente las números 8 y 18, mientras que no se cumplen la 4, 7 y 15. Se expone a continuación el detalle y justificación del seguimiento de las que se cumplen total o parcialmente:

- 1) El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. asume expresamente, como núcleo de su misión, la función general de supervisión y ejerce con carácter indelegable las responsabilidades que comporta, reservándose determinadas materias a su conocimiento.

Así, en el artículo 5 del Reglamento del Consejo, denominado "Función general de supervisión" se recoge de forma expresa el contenido de la recomendación. Se transcribe a continuación el contenido del artículo 5:

Artículo 5. Función general de supervisión.

1. Salvo en aquellas materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración (el "Consejo") es el máximo órgano de decisión de la Compañía.
2. El Consejo delegará la gestión ordinaria de la Compañía en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección, concentrando su actividad en la función general de supervisión.
3. No podrán ser objeto de delegación aquellas facultades legal o estatutariamente reservadas al conocimiento directo del Consejo ni aquellas otras necesarias o inherentes al ejercicio responsable de la función general de supervisión.

Corresponde, en particular, al Consejo el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) aprobación de las estrategias generales de la Compañía;
- b) nombramiento, política de retribución, control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos;
- c) definición de la política de la Compañía en materia de autocartera;
- d) identificación de los principales riesgos de la Compañía, e implantación y seguimiento de los sistemas adecuados de control interno y de información;
- e) decisión sobre las operaciones que entrañen la disposición de activos sustanciales de la Compañía y sobre las operaciones societarias de destacada importancia en que pudiera intervenir la misma;
- f) las específicamente previstas en este Reglamento.



- 2) En el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. se integran diez consejeros independientes, cuyo perfil responde a personas de prestigio profesional, desvinculadas del equipo ejecutivo y de los accionistas significativos
 - 3) En la composición del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. los consejeros externos (dominicales e independientes) son 17, sobre un total de 18 consejeros. De ellos los dominicales son 7 y los independientes, como se ha indicado anteriormente, diez.
 - 5) Están bajo el control del Consejero Delegado la dirección de las operaciones y la gestión de los medios. El Presidente dirige los órganos de decisión colectivos y actúa de puente entre la Comisión Ejecutiva y el Consejo.
 - 6) El Secretario del Consejo es el responsable máximo de la Asesoría Jurídica y Fiscal del Grupo, tanto en su vertiente institucional como operacional. Reporta habitualmente ante el Consejo y la Comisión Ejecutiva.
 - 8) El Consejo de Administración ha constituido en su seno las Comisiones de Nombramientos y Retribuciones, así como la de Auditoría, que están formadas todas ellas por consejeros externos.
 - 9) Los consejeros disponen con la antelación precisa de la información suficiente, específicamente elaborada y orientada para preparar las sesiones del Consejo. Se les envía la información financiera siempre y la general cuando así se requiera, con cinco días de antelación.
 - 10) Se celebran seis reuniones anuales del Consejo y once de la Comisión Ejecutiva, aproximadamente, y se evalúa la eficiencia y calidad una vez al año.
 - 11) La intervención del Consejo en la selección y reelección de sus miembros se atiene a un procedimiento formal y transparente, a partir de la propuesta razonada de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, de conformidad con lo previsto en el Reglamento del Consejo.
 - 12) El Reglamento del Consejo recoge como causa de cese de los consejeros, entre otras, cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos y cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Compañía.
 - 13) Los Estatutos Sociales establecen como edad límite para el desempeño del cargo de consejero la de setenta y cinco años, mientras que para el Presidente, Vicepresidente y Consejero Delegado, la edad límite está establecida en setenta años.
 - 14) El Reglamento del Consejo reconoce formalmente el derecho de todo consejero a recabar y obtener información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de las funciones de supervisión. El ejercicio de estas facultades está canalizado a través del Presidente quien ofrecerá en cada caso los interlocutores apropiados en el estrato de la organización que proceda o arbitrando las medidas para que pueda practicar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas.
-



16) Tanto el Reglamento Interno de Conducta, como el Reglamento del Consejo, recoge con detalle las obligaciones que dimanar de los deberes generales de la diligencia y lealtad de los consejeros, en particular, la situación de conflictos de intereses, deber de confidencialidad, prohibición de aprovechamiento en beneficio propio o de allegados, de oportunidades de negocio de la Compañía y prohibición de uso de los activos de la compañía o de valerse de su posición para obtener ventajas patrimoniales.

17) Las transacciones que se realicen entre accionistas significativos y la sociedad habrán de ser aprobadas por el Consejo con la abstención de los consejeros representantes de los accionistas significativos.

18) La delegación de voto es la establecida en la Ley de Sociedades Anónimas y en la práctica mercantil española. Respecto a las relaciones con inversores institucionales se han visto potenciadas en el último año, disponiendo todos ellos de la misma base informativa, que además figura en la página Web de la Compañía.

19) Como se ha indicado, el Consejo de Administración suministra a los mercados información rápida, precisa y fiable.

20) La información financiera periódica ofrecida a los mercados se elabora conforme a los mismos principios y prácticas profesionales de las cuentas anuales y antes de ser difundida, es verificada por la comisión de Auditoría.

21) El Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría vigilan de forma sistemática las situaciones que puedan suponer riesgo para la independencia de los auditores externos.

22) El Consejo de Administración procura evitar que las cuentas por él formuladas se presenten a la Junta General con reservas y salvedades en el informe de auditoría.

Por último, el consejo de Administración incluye en su informe público anual información sobre sus reglas de 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:

1. Aprobación de las estrategias generales de la Compañía.
2. Nombramiento, política de retribución, control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.



3. Definición de la política de la Compañía en materia de autocartera.
4. Identificación de los principales riesgos de la Compañía, e implantación y seguimiento de los sistemas adecuados de control interno y de información.
5. 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 18. La mayoría de los mismos son externos, excepto D. Fernando Vara Herrero, Consejero Delegado de Metrovacesa, S.A. El número de reuniones anuales aproximadamente es de seis.

La renovación de los miembros del Consejo de Administración se hará por quintas partes cada año. Los supuestos que originan su cese, además de la edad estatutariamente prevista de 75 años con carácter general y 70 años para el Presidente, Vicepresidente y el Consejero Delegado, se recogen expresamente en el Reglamento del Consejo.

No existen restricciones para ser nombrado Consejero.

Ejercerán su cargo durante el plazo de cinco años. Podrán ser reelegidos una o más veces por periodo de igual duración.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría entre los administradores presentes o representados en la sesión.

No está previsto en los Estatutos Sociales que el Presidente tenga voto de calidad.

Otros Órganos 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:

	Fecha de Nombramiento	Comisión Ejecutiva
D. José Antonio Sáenz-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 ^a Abril Pérez	27/09/1994	Vocal
D. José Aguinaga Cárdenas	22/07/1997	Vocal
D. José Ramón Marco-Gardoqui	20/07/2000	Vocal
D. Santiago Fernández Valbuena	24/11/1999	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 aproximadamente 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 aproximadamente cuatro veces al año.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está formada por :

	Fecha de Nombramiento	Nombramientos y Retribuciones
D. José Antonio Sáenz-Azcúnaga Usandizaga	26/03/98	Presidente
D. José M ^a 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:

1. Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste.
2. 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.
3. Proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones.
4. Proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.
5. Velar por la transparencia de las retribuciones de la Compañía.
6. Informar la contratación de los miembros de la Alta Dirección del Grupo.
7. Informar en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses y, en general, sobre las materias contempladas en el Reglamento.
8. 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.

La Comisión de Auditoría, está formada por:

	Fecha de Nombramiento	Comisión Auditoría
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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control.
5. 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.
6. Revisar los folletos de emisión y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
7. De acuerdo con el Reglamento del Consejo está formada por tres consejeros externos, ninguno de ellos de la comisión ejecutiva.

ENTIDAD ABSORBIDA

El Órgano de Administración de GESINAR RENTAS, S.L. es un Administrador Único, DOÑA BELÉN PISERRA DE CASTRO, nombrada para el cargo en la Junta Extraordinaria Universal de socios celebrada el día 23 de mayo de 2000 y hasta dicha fecha fue Administradora Única D^a Elena López de Subijana Hidalgo.

No se prevé que haya cambios en el Consejo de Administración de Metrovacesa como consecuencia de la fusión por absorción de GESINAR RENTAS, S.L., a parte del nombramiento de Don Fernando López Terán como Consejero externo dominal (BBVA).



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

Área Patrimonio	D. José María Soto Fernández
Área Centros Comerciales	D. Jesús Lacasia Purroy
Área Diversificación	D. Raúl Martínez Sierra
Análisis de operaciones	D. José Ignacio Aguirre Hernández
Área Financiera	D ^a . Ana de Pro Gonzalo
Área Técnica	D. Luis Ramos García
Área Marketing	D ^a . María Marín Romano
Secretaría General	D. Francisco Javier García-Renedo Martínez
<hr/>	
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
Representación Argentina-Chile	D. Javier Pizarro Vindel

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

ENTIDAD ABSORBIDA

La gestión de la Sociedad absorbida, al nivel más elevado, es llevada a cabo por las siguientes personas:

Director General	D. José Luis Hernández-Cañizares Pereira-Borrajó
Directora de Administración de Patrimonios	Dña. Belén Piserra de Castro
Director de Gestión de Patrimonios	D. Tomás Escribano Escamilla
Director de Tasaciones	D. Luis Leirado Campo
Director de Subastas	D. Miguel Ángel Conde López
Director de Agencias	D. Carlos Huélamo Aguilar
Director de Fondos Inmobiliarios	D. Juan Carlos Maeso

Tras la fusión, GESINAR RENTAS, S.L. desaparecerá como consecuencia de la misma. La cartera de las Sociedades dependientes de GESINAR RENTAS, S.L. se traspasará a GESINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. (hasta julio de 2000



denominada METROPOLITANA DE INMUEBLES Y SERVICIOS, S.A. (METROSERVICE) Y 100% del Grupo Metrovacesa)

El Administrador Único de dicha sociedad es FRANCISCO JAVIER GARCÍA-RENEDO MARTÍNEZ, (Secretario General y del Consejo de Metrovacesa, S.A.).

Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. contará con dos Directores Generales, uno responsable máximo del negocio: Doña María Marín Romano, y otro de nuevos negocios y desarrollo de suelo: Don José Luis Hernández Cañizares Pereira Borrajo.

Bajo la dependencia de Doña María Marín Romano dependerán las siguientes áreas:

Director de Gestión de Patrimonios y Fondos inmobiliarios	D. Tomás Escribano Escamilla
Director de Tasaciones	D. Luis Leirado Campo
Director de Subastas	D. Miguel Angel Conde López
Director de Agencias	D. Carlos Huélamo Aguilar

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

EMISOR

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

ENTIDAD ABSORBIDA

Gesinar Rentas, S.L se constituye el 20 de octubre de 1997 mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. José María Peña y Bernardo de Quirós con el número de protocolo 3370, inscrita en el Registro Mercantil el día 14 de enero de 1998.. Gesinar Rentas, S.L. se constituyó con un capital inicial de 10.000.000 pesetas dividido en 1.000 participaciones de 10.000 pesetas de valor nominal cada una.

Sus socios fundadores fueron las sociedades Gesinar, 2, S.L., quien suscribió doscientas participaciones sociales, números 1 al 200, por un total nominal de 2.000.000 pesetas y Gesinar, S.L., quien suscribió ochocientas participaciones sociales, números 201 al 1.000, por un total nominal de 8.000.000 pesetas.



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

EMISOR

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 Argentaria, S.A., de Pensioenfonds PGGM y, Controlview, BV ascienden al 1% del Capital Social, de acuerdo con la información de la CNMV.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Denominación del Consejero	Nº acciones	Directas	Indirectas	% Total Antes Fusión	%Total Después Fusión	Acciones Repres.% última Junta
D. José Antonio Sáenz-Azcúnaga Usandizaga	2.201	2.201		0,003	0,003	0,00
D. José Antonio Ramírez-Escudero Valdés	98.348	53.389	44.959	0,189	0,165	0,27
D. Fernando Vara Herrero	5.477	5.477		0,01	0,009	0,01
D. José M ^a Abril Pérez (**)	10	10		0,000	0,000	0,00
D. José Aguinaga Cárdenas	231	231		0,000	0,000	0,00
D. Alfonso Bernar Castellanos	1.411	1.411		0,002	0,002	0,6
D. Roberto Botija Enciso	158.325	27.256	131.069	0,304	0,266	0,34
D. Alejandro Churruca Otamendi	33.971	8.277	25.694	0,065	0,057	0,44
D. Santiago J. Fernández Valbuena (***)	300	300		0,001	0,001	0,00
D. Pedro M ^a Furundarena Achalandabaso	1.387	1.387		0,002	0,002	0,00
D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray (**)	556	556		0,001	0,001	0,00
D. José-Ramón Marco-Gardoqui Ibañez	23.782	23.782		0,046	0,039	0,57
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogearcoa	1.805	1.805		0,003	0,003	0,97
Controlview, BV Rep.: D. Khalil Mohamed Sharif Foulathi	4.162.535	4.162.535		8,000	7,001	8,00
D. Ramón de Rotaeché y Velasco	6.615	6.615		0,013	0,011	0,20
D. Santiago de Ybarra y Churruca	97.301	4.820	92.481	0,187	0,164	0,35
D. Emilio Zurutuza Reigosa (**)	9.139	9.139		0,017	0,015	0,02
Total	4.603.394	4.309.191	294.203	8,85	7,74	11,62

El porcentaje que representaba el Consejo en la última Junta de Accionistas, de fecha 27 de julio de 2000, fue del 42,64%.

A la fecha del folleto Metrovacesa no dispone de otra información de las participaciones significativas de sus consejeros, que la mostrada en la anterior tabla.

(**) Estos Consejeros representan a su vez 9.017.753 títulos propiedad directa o indirecta del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., que supone un 17,33% del capital social de Metrovacesa. Tras la fusión dicho porcentaje pasará a ser del 27,66%.



(***) Este Consejero representa a su vez el 13,40% del capital social de Metrovacesa, S.A. correspondiente a PGGM Pensioenfonds. Tras la fusión, este porcentaje pasará a ser del 11,73%

ENTIDAD ABSORBIDA

Ni el Administrador único de Gesinar Rentas, S.L. ni sus Directores son titulares de las participaciones sociales de Gesinar Rentas, S.L.

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 de los órganos de administración y de la Dirección de METROVACESA, S.A. y GESINAR RENTAS, S.L. 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

EMISOR

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 lo 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 por el Consejo distinguimos:



	1998	1999	31/08/2000
Dietas	0	0	0
Sueldos	42.520	44.100	21.600
Asignaciones Estatutarias (art.32)	152.000	156.720	95.810
Participación en beneficios (art.36.4)	0	0	0
Total	194.520	200.820	117.410

Ningún Consejero percibe remuneración alguna por pertenecer a Consejos de empresas del Grupo.

Las remuneraciones de los altos directivos del apartado VI1.2. devengadas por Metrovacesa en el ejercicio 1998 en concepto de sueldos y salarios ascendieron a 264.350 miles de pesetas, en 1999 a 250.253 miles de pesetas, y para el ejercicio en curso a fecha 31 de agosto, a 214.700 miles de pesetas. Ningún directivo percibe retribuciones por pertenecer a Consejos de Administración de Sociedades del Grupo

Sólo existe un empleado en la sociedad Gesinar Rentas, S.L., que no tiene la consideración de directivo. Los directivos de Gesinar Rentas, S.L. están en la plantilla de Gesinar, S.L. excepto D. Luis Leirado que está en la de Tasaciones Hipotecarias, S.A.

Plan de compra de acciones para empleados:

El Consejo de Administración del Grupo Metrovacesa del 18 de Noviembre de 1998 aprobó un Plan de compra de acciones ordinarias de la Sociedad consistente en la adquisición de acciones ordinarias para ofrecerlas a los cuadros directivos, 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 42 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.

En relación con este plan, se registró en la CN.M.V. un suplemento de folleto informativo a la ampliación de capital de junio de 1999, con fecha 16 de marzo de 2000.

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.

ENTIDAD ABSORBIDA

Durante el ejercicio 1999, no se ha devengado importe alguno en concepto de retribuciones de ningún tipo al Administrador Único de la Sociedad, ni se le ha concedido importe alguno en concepto de préstamo o anticipo.

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

EMISOR

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 1.630 miles de pesetas en 1999.

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

ENTIDAD ABSORBIDA

La Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones ni seguros de vida con el Administrador Único de la Sociedad, ni con los miembros de su Dirección



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

EMISOR

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.

ENTIDAD ABSORBIDA

La Sociedad no tiene concedidos anticipos ni créditos a favor del Administrador Único de la Sociedad, ni con los miembros de su Dirección.

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

EMISOR

Los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. ocupan los siguientes cargos en sociedades cotizadas y otras relevantes:

Denominación del Consejero	Sociedad
D. José A. Sáenz-Azcúnaga Usandizada	Presidente de Metrovacesa, S.A.
D. José A. Ramírez-Escudero Valdés	Licenciado en Derecho y Económicas. Vicepresidente de Metrovacesa, S.A.
D. Fernando Vara Herrero	Consejero Delegado de Metrovacesa, S.A.
D. José M ^a Abril Pérez	Metrovacesa, Iberia Líneas Aéreas de España, S.A., Corporación IBV Bodegas y Bebidas S.A., Gas Natural SDG, S.A., Repsol, YPF, S.A. Holding de Participaciones Industriales 2000, S.A., SAPIC, S.A.
D. José Aguinaga Cárdenas	Metrovacesa, Mobinversora S.A., SIMCAV, Cartera Baseibar, S.A., SIMCAV, Transportes Colectivos de Vizcaya, S.A. Consejero Delegado de Inversora, S.A., Presidente de Invermar, S.A. Administrador Único de Inversiones Núñez de Balboa, S.A., Consejero de Cartera Deva, S.A. Consejero Secretario de Cartera Nervión, S.A. Consejero Industrias Aragonesas del Aluminio, S.A.
D. Alejandro Churruca Otamendi	Inmobiliaria Nueva Orleans, S.A., Metrovacesa, Cía. Urbanizadora del Coto, S.A.
D. Pedro Furundarena Achalandabaso	Licenciado en Derecho. Consejero de Metrovacesa, S.A.
D. José-Ramón Marco-Gardoqui Ibáñez	Metrovacesa, Presidente de Europa Metalli Trefimetaux España, S.A.
D. Alfonso Bernar Castellanos	Consejero de Metrovacesa, S.A. , Presidente de Hispania Service, S.A. Presidente de Metrocés, S.A. y Consejero de Megawatt Distribución, S.A.
D. Roberto Botija Enciso	Empresario. Consejero de Metrovacesa.
D. Santiago Fernández Valbuena	Metrovacesa, Vicepresidente Y Consejero Delegado de Fonditel.



D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagaray	Metrovacesa, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Recoletos Compañía Editorial, S.A.
D. Fernando López Terán	Director General Adjunto del Área Inmobiliaria del BBVA, Metrovacesa, Presidente de Gesinar, S.L., Presidente de Unitaria, S.A., Gestinova Capital SGIC, Fomento De Inversiones Internacionales, S.A. y Presidente de Grubarges, S.A.
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogea	Metrovacesa, Carteras Reunidas, S.A.
D. Ramón de Rotaeché y Velasco	Metrovacesa, Iberdrola, S.A y Apex 2000, S.A., Iberinco, S.A.
D. Sharif Foulathi Khalil Mohamed	Representante de Controlview en Consejo de Metrovacesa, Apoderado de Emihash Española, S.A. y de Longview Especial Española, S.A.
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Metrovacesa, Consejero Dominical por el BBVA en Bodegas y Bebidas S.A., Valores Bilbainos SIM, Corporación de Medios de Murcia, S.A. Norte de Castilla, S.A. Bilbao Editorial, S.A., Siemens, S.A. Mutua General de Seguros y Presidente Sociedad Vascongada de Publicaciones, S.A.
D. Emilio Zurutuza Reigosa	Metrovacesa, GHESA, I y T., S.A., ACS Proyectos, Obras y Construcciones, S.A., Elcogás, S.A., y Presidente de Hunter 2000, S.L.

ENTIDAD ABSORBIDA

No aplicable.

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.

No se conce actuación concertada entre los accionistas de participaciones significativas.

EMISOR

Los accionistas significativos son: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., titular de un porcentaje 17,33% del Capital Social, Pensioenfonds PGGM titular de un porcentaje del 13,77%, y 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 EMISOR no existe ningún accionista que controle Metrovacesa en los términos del Art. 4 de la Ley del Mercado de Valores.



No se prevén cambios respecto de lo indicado en el párrafo anterior, máxime teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que figura transcrito en lo atinente en el apartado VI.4 siguiente.

ENTIDAD ABSORBIDA

Con anterioridad a la fusión con Metrovacesa, S.A., la entidad financiera BBVA es el titular del 100% del capital de Gesinar Rentas, S.L.

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

EMISOR

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, ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que corresponda a acciones que representen un porcentaje del 25% del Capital Social, aun 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."

ENTIDAD ABSORBIDA

No existen preceptos estatutarios que limiten la adquisición de participaciones en la sociedad por parte de personas ajenas a la misma, ni limitación alguna de voto.



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 Argentaria, S.A., titular de un porcentaje 16,34% del Capital Social es el accionista mayoritario, Pensioenfonds PGGM es titular de un porcentaje del 13,40%, Abu Dhabi Investment Authority es titular de un porcentaje del 8%.

	Total acciones	Acciones directas	Acciones indirectas	Sociedad (*)
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	9.017.753	9.008.380	9.373	Algorta, S.A.
PGGM	6.973.399	6.973.399		
Abu Dhabi Investment Authority	4.162.535	0	4.162.535	Controlview BV
Total	20.153.687	15.981.779	4.171.908	

	Total acciones	% Prefusión	%Postfusión
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	9.017.753	17,33%	27,66
PGGM	6.973.399	13,40%	11,73%
Abu Dhabi Investment Authority	4.162.535	8,00%	7,00%
Total	20.153.687	38,73	46,39%

(*) Sociedad que controla el porcentaje indirecto.

ENTIDAD ABSORBIDA

La distribución del capital de GESINAR RENTAS, S.L. es la siguiente:

Inversiones Fuencaliente; S.A.:	154.729 participaciones	15,28% del capital
Gesinar, S.L.	837.715 participaciones	82,71% del capital
Gesinar 2, S.L.	20.410 participaciones	2,01% del capital

Las tres sociedades indicadas pertenecen al Grupo BBVA.

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

EMISOR

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 día 27 de julio de 2000, a la que asistieron 5.762 accionistas, entre presentes y representados, titulares de un volumen de



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

acciones propias o representadas de 38.648.265, lo que significaba un porcentaje del 74,28% del Capital Social. La estimación se hace considerando que el Capital que no acudió a la citada Junta está bastante repartido.

ENTIDAD ABSORBIDA

El número de socios de Gesinar Rentas, S.L. asciende a 3.



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

EMISOR

(En Miles de Pesetas)

A 30 de junio de 2000	Largo Plazo	Corto Plazo
Líneas de Crédito	48.933.236	23.612.045
Deudas por Leasing	0	0
Total	48.933.236	23.612.045

Los importes dispuestos y límites disponibles con el Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, accionista del Grupo Metrovacesa (contratados según condiciones de mercado) son los siguientes

(En Miles de Pesetas)

A 30 de junio de 2000	Largo Plazo Límite	%	Largo Plazo Dispuesto	Corto Plazo Límite	Corto Plazo Dispuesto
Líneas de Crédito BBVA	36.296.765	44,64	20.163.717	24.501.771	20.650.929
Líneas de Crédito no BBVA	45.015.809	55,36	28.769.519	4.730.193	2.961.116
Total	81.312.574		48.933.236	29.231.964	23.612.045

ENTIDAD ABSORBIDA

No existen personas o entidades que sean prestamistas de la entidad absorbida, bajo cualquier forma jurídica, y participen en las deudas a medio y largo plazo de la misma en más de un 20 % .

A 31 de diciembre de 1999 el importe de los acreedores a largo plazo corresponde a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento de vencimiento superior a un año.

VI.8. Identificación de clientes o suministradores que superen el 25% de las operaciones de la Sociedad

EMISOR



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.

ENTIDAD ABSORBIDA

Gesinar Rentas, S.L. no cuenta con ningún cliente cuyo volumen de negocio suponga más de un 25% de las ventas totales de la empresa. Igualmente, ningún proveedor lo es por más del 25% de las compras.

VI.9. Participación del personal en el capital.

EMISOR

Como se comenta en otros apartados 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.

ENTIDAD ABSORBIDA

No existen participaciones del capital social de Gesinar Rentas en manos de su personal.

VI.10. Retribución a auditores por conceptos distintos a los de auditoría

EMISOR

Durante el ejercicio 1999, los auditores ARTHUR ANDERSEN Y CIA, S.COM. y BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L., sociedades de su Grupo y Asociadas, no han facturado por conceptos distintos a los de auditoría. El importe de los trabajos de auditoría, asciende, aproximadamente a 11.644.900 pesetas más I.V.A..

ENTIDAD ABSORBIDA

Durante el ejercicio 1999, ARTHUR ANDERSEN, sociedades de su grupo y asociadas, auditores de cuentas de Gesinar Rentas, S.L., no ha facturado por conceptos distintos a los de auditoría. El importe de los trabajos de auditoría del ejercicio 1999 ha ascendido a 428.000 pesetas más I.V.A.



CAPÍTULO 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

EMISOR

Activo Grupo Metrovacesa	jun-00
Inmovilizado	143.400.755
Gastos de Establecimiento	0
Inmovilizaciones Inmateriales	209.559
Inmovilizaciones Materiales	136.342.736
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	110.079.686
Otras Instalaciones y Mobiliario	609.681
Inmovilizado Material en Curso	38.844.659
Otro Inmovilizado	330.450
Amortizaciones	-13.521.740
Provisiones	0
Inmovilizaciones Financieras	6.848.460
Participaciones en Empresas del Grupo	4.407.916
Participaciones en Empresas Asociadas	0
Otras Participaciones Financieras	973.316
Cartera de Valores a L.P.	0
Fianzas y Depósitos constituidos a L.P.	1.489.501
Provisiones	-22.273
Gastos a distribuir en varios ejercicios	86.569
Activo circulante	84.974.725
Existencias	57.187.206
Deudores	25.479.585
Clientes por Ventas	9.645.151
Arrendatarios	894.604
Empresas Asociadas Deudoras	0
Deudores Varios	3.421.295
Administraciones Públicas	11.518.535
Inversiones Financieras Temporales	1.163.197
Tesorería	1.117.112
Ajustes por Periodificación	27.625
Total Activo	228.462.049



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Pasivo	jun-00
Fondos Propios	85.893.467
Capital Suscrito	12.986.026
Prima de Emisión	31.939.067
Reserva de Revalorización	1.107.372
Reservas	33.840.009
Reserva Legal	2.597.205
Otras Reservas	31.242.804
Resultados de Ejercicios Anteriores	0
Pérdidas y Ganancias	6.020.993
Dividendo a Cuenta Entregado	0
Socios Externos	3.680.414
Provisiones para Riesgos y Gastos	6.718.489
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	65.344
Acreeedores a Largo Plazo	58.989.779
Emisión de Obligaciones	0
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	48.933.469
Desembolsos Pendientes sobre Acciones	
Impuestos Diferidos a Largo Plazo	2.523.163
Otros Acreeedores	7.533.147
Acreeedores a Corto Plazo	73.114.556
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	24.202.691
Deudas con Emp. del Grupo y Asociadas a C.P.	0
Acreeedores Comerciales	34.427.975
Anticipos de Clientes	14.798.933
Deudas por Compras o Prestación de Servicios	19.629.042
Otras deudas no Comerciales	14.471.318
Administraciones Públicas	8.158.376
Otros Acreeedores	6.312.942
Provisiones para Operaciones de Tráfico	0
Ajustes por Periodificación	12.572
Total Pasivo	228.462.049



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

	Junio
Debe Grupo Metrovacesa	2.000
<hr/>	
Gastos	
Reducción de Existencias, de Promoc. en Curso y Edificios Construidos	58.394
Aprovisionamientos	25.308.909
Consumos de edificios, terrenos y solares	16.877.371
Consumos de otras materias consumibles	8.431.538
Gastos de Personal	881.205
Dotaciones para Amortizaciones de Inmovilizado	2.512.493
Amortización Gastos Primer Establecimiento	1.146.900
Amortización Inmovilizado Material	1.365.593
Amortización Inmovilizado Inmaterial	0
Amortización Otros Gastos Amortizables	0
Variación de las Provisiones de Tráfico	-56.670
Variación de las Provisiones de Existencias	0
Variación de las Provisiones de Insolvencia	-56.670
Otros Gastos de Explotación	1.103.877
Servicios Exteriores	866.394
Tributos	237.483
Beneficio de Explotación	5.457.608
Gastos Financieros y Asimilados	1.688.520
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	21.485
Resultados Financieros Positivos	0
Beneficios de las Actividades Ordinarias	4.382.494
Variación de las Provisiones Inmov. Material	3.706
Gastos Extraordinarios	177.918
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	3.204.000
Resultados Extraordinarios Positivos	4.723.957
Beneficios antes de Impuestos	9.106.451
Impuesto sobre Sociedades	-2.922.171
Resultado de minoritarios	-163.287
Resultado del Ejercicio (Beneficios)	6.020.993



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Junio	Junio
Haber	2.000
Ingresos	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	14.470.834
Ventas de Inmuebles	7.074.669
Ingresos por Alquileres	6.989.433
Prestaciones de Servicios	406.732
Aumento de Existencias, de P. Curso y Edificios Construidos	13.649.708
Trabajos Efectuados por la Empresa para Inmovilizado	7.057.219
Existencias de Promociones en Curso Incorporadas al Inmovilizado	0
Otros Ingresos de Explotación	88.055
	35.265.816
Ingresos de Participaciones en Capital	2.924
De Empresas del Grupo	0
De Empresas Asociadas	0
De Otras Empresas	2.924
Ingresos de Otros Valores Negociables	0
Otros Intereses e Ingresos Asimilados	631.967
Empresas del Grupo	0
Empresas Asociadas	605.610
Otros Intereses	26.357
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	0
	-1.075.114
Resultados Financieros Negativos	
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Financiero	44.534
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Material	7.597.429
Ingresos Extraordinarios	467.618
Variación de Provisiones para Riesgos y Gastos	0
	0
Resultados Extraordinarios Negativos	

El Grupo Metrovacesa presenta al cierre del primer semestre de 2000 un beneficio bruto de 9,106 millones de pesetas, con un crecimiento del 47,1% respecto a los 6,192 millones de pesetas del mismo período del ejercicio anterior.

El Beneficio neto crece un 35,1% hasta situarse en los 6,021 millones de pesetas.



El cash flow (bº neto+amortizaciones+provisiones) alcanza los 11,706 millones de pesetas, con un crecimiento del 84,4% respecto a los 6,348 millones de pesetas del primer semestre de 1999.

Alquileres

Por líneas de negocio, los alquileres crecen el 18,5%, totalizando 6,989 millones de pesetas. Este crecimiento se debe a la incorporación de nuevas superficies en un 9,1%, y al crecimiento de las superficies homogéneas del 9,8%, siendo el efecto de caída en rentas por desinversiones del 0,4%.

Entre las nuevas superficies cabe destacar la incorporación de los edificios de oficinas de Bilbao, Alameda Recalde y Elcano, que se incorporaron en 1999 y están produciendo rentas a año completo en el 2000, los edificios de oficinas de Madrid Alfonso XI y Hermosilla, incorporados en 1999 y 2000 respectivamente, las viviendas también en Madrid de Valdebernardo incorporadas al patrimonio en explotación en 1999, el hotel Holiday Inn Express de Valencia y el centro comercial La Maquinista en Barcelona inaugurados en febrero y junio de 2000, respectivamente.

El nivel de ocupación sigue siendo excelente, del 97,75%. Por productos y en superficies homogéneas, las rentas de oficinas crecen el 11,3%, los hoteles el 21,8% y los centros comerciales el 5,5%.

Ventas

Por lo que a las ventas se refiere, el primer semestre del año 2000 presenta un nivel importante de actividad. Se ha alcanzado un margen de ventas (incluida la rotación de activos) de 9,191 millones de pesetas, con un crecimiento del 253% frente a los 2,603 millones de pesetas del ejercicio precedente.

El desglose de este margen en como sigue:

En millones Pts.	Jun 2000			Jun 1999		
	Ventas	Costes	Margen	Ventas	Costes	Margen
Rotación Patrimonio	14,357	6,761	7,596	1,341	411	930
Suelos y Vivienda	6,734	5,185	1,549	8,223	6,559	1,664
Otros	343	297	46	60	51	9
Total	21,434	12,243	9,191	9,624	7,021	2,603

El margen obtenido en la venta de residencial nuevo (vivienda+suelo) se sitúa en el 23,0%, y entre las ventas de patrimonio destaca la producida el 30 de junio con la desinversión de los locales pertenecientes a los centros comerciales El Ferial, La Ballena, Las Huertas, La loma y Ruta de la Plata, que ha supuesto unas ventas de 13,750 millones de pesetas y un margen superior al 50% de dicha cifra de venta (yield del 7,4%).

Esta venta, si bien es extraordinaria, se encaja dentro de la política del Grupo Metrovacesa de rotar su patrimonio



En el producto de centros comerciales se ha invertido fuertemente en los últimos ejercicios, y se seguirá haciendo en el futuro, así cabe destacar que en el mes de junio también se ha inaugurado la primera fase de La Maquinista, que aportará más de 2,300 millones de pesetas de rentas anuales, y tenemos en proyecto la ampliación a una segunda fase, así como también una segunda fase de los centros de La Moraleja en Madrid y Artea en Lejona, además de otros centros en fase de estudio. En resumen, se ha procedido a enajenar centros con una superficie de unos 35,000 m² y rentas anuales aproximadas de 1,000 millones de pesetas e (incluida La Maquinista) tenemos en desarrollo 117,200 m² que aportarán unas rentas de 4,100 millones de pesetas y que se realizarán con una rentabilidad aproximada del 12%.

Por lo que respecta al residencial, las ventas comprometidas al cierre de junio ascienden a 35,000 millones de pesetas y representan 1,500 viviendas. Durante 2000 se han contabilizado las promociones de Santa Ana (fase IV) y San Andreu, quedando pendientes hasta el cierre del ejercicio otras 9 promociones más.

A estas cifras de márgenes habría que sumarle los resultados de las sociedades puestas en equivalencia, que en el presente ejercicio recogen, básicamente la venta de suelo en el Encinar de los Reyes (Madrid) y que aportan un margen neto, después de impuestos de 597 millones de pesetas. En 1999 se incluía la venta de un edificio de oficinas en Londres y de suelo también en el Encinar, con un margen de 1,433 millones de pesetas, ya neto de impuestos.

Los gastos (generales, operativos y financieros) netos de repercusiones a los inquilinos y capitalizaciones en el activo, ascienden a 2,845 millones de pesetas, que frente a los 2,377 millones del ejercicio anterior suponen un crecimiento del 19,7%, debido en gran parte al incremento del coste financiero por el mayor endeudamiento.

Por lo que respecta a las provisiones, en el primer semestre de 2000 se han recogido provisiones para riesgos y gastos por importe de 3,204 millones de pesetas, frente a los 450 millones de pesetas registrados en 1999 por este concepto.

Dichas provisiones no corresponden a ningún riesgo cierto que la Dirección de la sociedad estime probable, sino a cubrir riesgos que pudieran ocurrir en un futuro de cuya existencia no se tiene conocimiento en la actualidad.

Por lo que respecta a las amortizaciones, en el primer semestre de 2000 se han amortizado, además de lo habitual, todos los gastos amortizables, los gastos de I+D, etc. de forma anticipada, por un importe superior a 1,000 millones de pesetas.

ENTIDAD ABSORBIDA

Durante el primer semestre de 2000, Gesinar Rentas y sus filiales de servicios inmobiliarios han alcanzado una cifra de negocio cercana a los 2.700 millones de pesetas, que por actividades se desglosan a continuación:



Actividad		Volumen de negocio (millones de pesetas)
Arrendamientos		650 *
Administración inmuebles	de	77
Agencias		922
Patrimonios		173
Tasaciones		672
Subastas		202
TOTAL		2.696

(*) Incluye repercusión de gastos

Dado que en su mayoría se trata de entidades de reciente creación, establecer una comparativa con el ejercicio anterior no constituiría un indicador apropiado; en cualquier caso sí que merece la pena destacar el crecimiento exponencial que presentan cada uno de estos negocios:

1. ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

El incremento de nuestras inversiones en el año 1999 ha permitido que durante los seis primeros meses del año 2000 el volumen de negocio por arrendamientos se eleve a más de 650 millones de pesetas, lo que supone un incremento superior al 50% respecto al mismo período del ejercicio anterior.

En cuanto a las nuevas inversiones realizadas, es de destacar la adquisición de 3.351 m² de locales comerciales del Centro Comercial Plaza de Andalucía, en Algeciras, en abril de 2000, con lo que la totalidad de patrimonio de comercial en alquiler supera los 14.000 m².

La progresiva actualización de las rentas en función de la evolución del mercado de alquileres así como, el aumento de la ocupación en los inmuebles con la consabida repercusión de los gastos de mantenimiento que hasta su arrendamiento venía soportando la propiedad, ha hecho que la cartera inmobiliaria obtenga una rentabilidad superior, llegando a una tasa superior al 7%, siendo para este primer semestre la tasa de ocupación cercana al 95%, lo que supondría la plena ocupación técnica.

Por otra parte, durante el primer semestre de 2000 también hemos centrado nuestros esfuerzos en potenciar nuestra cartera de clientes patrimonialistas, con lo que hemos obtenido unos ingresos por prestación de servicios de administración de inmuebles superiores a los 77 millones de pesetas.

2. AGENCIAS

Durante el primer semestre de 2000 Gesinar Agencias Inmobiliarias no ha hecho sino potenciar su presencia en el mercado inmobiliario español,



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

alcanzando un volumen de negocio superior a los 920 millones de pesetas, a través de la multitud de operaciones intermediadas desde las 10 tiendas con las que ya cuenta en las principales plazas del territorio nacional.

A continuación se presentan las principales operaciones intermediadas por Gesinar Agencias, con repercusión en el ejercicio actual:

PLAZA	PROMOCION	Nº UNIDAD.	P.V. (MM)	TIPOLOGIA	PLAZO DE VENTA
VARIOS	CORREOS	200	2.400	VARIOS	5 MESES
ESTEPONA	EL PRESIDENTE	126	2.800	TURISTICA	12 MESES
TOTALES		326	5.200		

En cuanto a las promociones en curso, seguidamente se muestran los principales datos de las operaciones que estamos comercializando (información a julio 2000):

AGENCIA	PROMOCIÓN	Nº UDES.	P.V.(MM)	SITUACIÓN DE LA PROMOCIÓN (obras/entrega llaves)
VALENCIA	HENDAYA	3	78	Comenzando la cimentación. Entrega llaves de 10 a 18 meses Estructura
ALICANTE	VILLAJYOUSA	11	195	Entrega llaves agosto/2001 Se iniciará la obra en un plazo máximo de 8 meses.
VALLADOLID	RESIDENCIAL MONTESOL COMILLAS (CANTABRIA)	53	924	Entrega llaves dentro de 2 años Cimentación
MÁLAGA	OASIS DE NAGÜELES (MARBELLA)	50	2.130	Este mes indicarán fecha entrega llaves Las obras están terminadas en un 75%
BALEARES	SA TORRE	22	594	Entrega llaves nov./2001
BALEARES	CALA PÍ	4	100	Situación de las obras 50%
BALEARES	VILLAS DE REGANA (LLUCHMAJOR)	150	2800	Situación de las obras 50%
BALEARES	CANYAMEL (CAPDEPERA)	14	307	Terminada
BALEARES	1 EDIFICIO (1) (PORTO P'Í)	10	900	Situación de las obras 40%
BALEARES	1 EDIFICIO (2) (PORTO P'Í)	10	760	Situación de las obras 40%
SEVILLA	ISLANTILLA (HUELVA)	191	2400	Movimiento de tierra. Fase ejecución 10% Entrega llaves junio/2001
TOTALES		518	11.188	

El lanzamiento de Gesinar Agencias supone la creación de un nuevo concepto de tienda inmobiliaria, que cuenta con elementos procedentes de la distribución y que nos permitirá acceder de forma más sencilla a un mercado que hasta ahora no utilizaba este sistema. Desde las Tiendas Inmobiliarias Gesinar creamos valor tanto para el vendedor de una propiedad como para su comprador. Además de los productos que aportan los particulares, en transacciones del mercado de segunda mano o secundario, nos lanzamos a comercializar la venta de nuevas promociones inmobiliarias, campo en el que ya se cuenta con experiencias de éxito en primera y segunda residencia. Nuestros clientes se benefician de una oferta global en servicios inmobiliarios y de la seguridad que ofrece una compañía que cuenta con un profundo conocimiento del sector. Nuestro objetivo es desarrollar un espacio físico para consumir cualquier producto inmobiliario, y



además el diseño de estos espacios se adapta a cualquier perfil del consumidor.

La puesta en marcha de las Tiendas Inmobiliarias Gesinar lleva un proceso de estudio y análisis de las características de cada nueva ubicación. Nuestro Plan Estratégico incluye un plan de aperturas de 32 tiendas adicionales a las 10 existentes a finales de 2001, localizadas en las principales ciudades españolas, que tendrán una misma identidad y se caracterizarán por estar localizadas en emplazamientos céntricos y significativos dentro de las ciudades.

3. PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

El desarrollo de esta actividad continúa centrado en la administración de Eurofondo Propiedad Fondo de Inversión Inmobiliaria, (próximamente redenominado BBVA F.I.I.) por cuyos trabajos hemos conseguido una cifra de negocio de 173 millones de pesetas en el primer semestre del año 2000.

Asimismo, se encuentran en curso varias campañas de promoción de los servicios contemplados por esta línea de negocio con el fin de captar propietarios de patrimonios externos a los que prestar nuestros servicios llave en mano de constitución y administración de Fondos de Inversión Inmobiliaria.

4. SUBASTAS INMOBILIARIAS

Durante el primer semestre de 2000 Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A. ha celebrado cuatro subastas en las plazas de Málaga, Sevilla, Alicante y Granada, donde ha vuelto a reafirmar el éxito de sus convocatorias anteriores, con remates en más de un 20% por encima de los precios de salida de los inmuebles. El detalle de estas subastas es el siguiente:

	Tasación	Salida	Remate
Málaga 12/04	659.112.929	406.248.000	511.300.000
Sevilla 30/05	681.157.191	444.420.000	515.666.000
Alicante 06/06	935.359.781	563.915.000	680.790.000
Granada 28/06	416.091.183	257.850.000	310.000.000
TOTAL 1º SEMESTRE 2000	2.691.721.084	1.672.433.000	2.017.756.000

En los seis primeros meses del año 2000 se han obtenido unos ingresos superiores a los 200 millones de pesetas.

5. TASACIONES HIPOTECARIAS

En coherencia con la evolución general del Sector durante la parte del año 2000 transcurrida, en el que el perfil de la actividad continuó e, incluso, mejoró los ratios y resultados del año 1999 con crecimientos del 10% en facturación y del 17% en BAI.



El control de gastos generales y de personal ha sido también uno de los elementos de contribución a esta mejora.

Los resultados a final del segundo trimestre, facturación de 672 millones y beneficio antes de impuestos de 210 MM confirman esta evolución de la parte más importante de la facturación.

Las principales magnitudes de su actividad a junio de 2000 se muestran a continuación:

Nº Informes emitidos	20.135
Volumen total facturado (millones pts)	672
Facturación Grupo BVA (millones pts)	60
Facturación inducida Grupo (millones pts)	502

De acuerdo con las manifestaciones de los operadores y analistas, así como el sostenimiento de indicadores de actividad económica, puede estimarse una continuidad de esta línea para el resto del ejercicio.

El mantenimiento de control en capítulo de gastos ha de ser también un trabajo básico en el sostenimiento de los resultados de la empresa, en un entorno cada vez más competitivo en costes.

La evolución del Sector y su influencia en Tasaciones Hipotecarias ha de seguir necesariamente asociada al proceso de consolidación de las fusiones y adquisiciones bancarias en curso o realizadas recientemente.

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 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	1997	1998	1999	(En Millones de Pesetas)	
				Var. 99/98	1 S 2000
Ventas de Promociones Nuevas	9.616	17.578	19.627	11,7%	7.077
Rotación Activos en Alquiler	3.480	2.613	1.450	-44,5%	14.357
Total Ventas	13.096	20.191	21.077	4,4%	21.434

Desglose del Margen de Ventas	1997	1998	1999	Var. 98/97	1 S 2000
Rotación de Activos en Alquiler	2.626	1.908	995	-47,8%	7.596
Total Margen	4.091	4.131	4.500	8,9%	9.191

El margen total de ventas, es decir, incluyendo las nuevas promociones más las desinversiones por rotación, ascendió a 4.500 millones de pesetas, que frente a los 4.131 millones obtenidos en 1998 supone un aumento del 8,9%. 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 995 millones de pesetas en 1999, lo que supone una disminución del 47,8% frente a los 1.908 millones de 1998, mientras que el margen del residencial nuevo se sitúa en los 3.505 millones de pesetas, con un incremento del 57,7% respecto a los 2.223 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)					
	1997		1998		1999	
	Ventas	Margen	Ventas	Margen	Ventas	Margen
Residencial Nuevo/Suelo	6.844	1.188	15.266	2.105	18.989	3.373
Residencial Antiguo	2.739	2.390	1.727	1.332	1.092	767
Oficinas	741	236	886	576	358	228
Centros Comerciales	346	0	1.840	60	40	0
Aparcam., Industrial y Otros	2.426	277	472	58	598	132
Total Ventas	13.096	4.091	20.191	4.131	21.077	4.500

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 13.336 millones de pesetas, localizados en distintas zonas geográficas como Barcelona, Málaga, Asturias, Vizcaya, La Coruña, Pontevedra, Valencia, Alicante, Zamora, Valladolid y Madrid.



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 Grupo tenía en comercialización, edificación y entrega, un total de 1.431 viviendas y una superficie sobre rasante de 167.464 metros cuadrados, en 1999 el número de viviendas ascendía a 1.586, con una superficie de 171.197 metros cuadrados, con un incremento respecto al ejercicio anterior del 2,2%.

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 1999 se puede resumir en función de diversos parámetros como sigue:



Actividad Comercial en Promociones de Viviendas para la Venta

Promociones Iniciadas antes de 1999	Total Viviendas	Vendidas antes 1999	Vendidas fin 1999	M ² Construidos	Ventas Comprometidas En Millones de Pesetas
Andalucía	0	0	0	0	0
Castilla-León	170	140	170	26.381	4.611
Cataluña	183	94	162	22.490	4.295
Centro	967	841	956	101.656	23.266
Galicia	0	0	0	0	0
Levante	127	33	84	15.395	1.804
Norte	14	0	14	1.460	316
Portugal	0	0	0	0	0
Total	1.461	1.108	1.386	167.382	34.292
Promociones Iniciadas en 1999					
Andalucía	108	0	76	10.264	909
Castilla-León	50	0	49	7.336	1.455
Cataluña	0	0	0	0	0
Centro	265	0	208	27.105	4.408
Galicia	0	0	0	0	0
Levante	100	0	59	12.122	2.986
Norte	231	0	173	23.180	3.478
Portugal	0	0	0	0	0
Total	754	0	565	80.007	13.235
Promociones terminadas en 1999					
Andalucía	0	0	0	0	0
Castilla-León	120	90	120	19.045	3.152
Cataluña	43	39	43	5.260	1.226
Centro	466	426	463	51.887	10.865
Galicia	0	0	0	0	0
Levante	0	0	0	0	0
Norte	0	0	0	0	0
Portugal	0	0	0	0	0
Total	629	555	626	76.192	15.243
Promociones en curso a final de 1999					
Total	1.586	553	1.325	171.197	32.284

En el año 1999 se han contabilizado ventas por un importe de 15.600 millones de pesetas que corresponden a 626 viviendas. A corto plazo, en el ejercicio 2000 este número podía aumentar hasta llegar a unas 1.000 viviendas, y en el 2001, 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 1999, Metrovacesa tiene vendidas 1.325 viviendas, vendidas por un importe de 32.284 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 84% de las promociones antes de que estén sustancialmente terminadas.

Estas 1.325 unidades vendidas a finales de 1999 suponen un 84% sobre las 1.586 totales en las que el Grupo está trabajando.

Las promociones terminadas en el año 1999 y llevadas a la Cuenta de Resultados son ocho: Retiro I, Sotopozuelo, Sotoboadilla, Residencial O'Donnell y Parque Manzanares II en Madrid, Residencial Santa Ana fases II y III en Valladolid, y Parc Central en Barcelona. Estas ocho promociones suman 629 viviendas, que como hemos comentado anteriormente están vendidas en su práctica totalidad (626) totalidad, y aportan unos ingresos de 15.600 millones de pesetas.

En cuanto a promoción de nuevas viviendas no iniciadas antes de diciembre de 1999, la reserva es de 703.159 m² desglosada en los siguientes proyectos:

Futuros Proyectos para la Venta

<u>Futuros Proyectos</u>	<u>Nº de Viviendas</u>	<u>M2 edificables</u>
Andalucía	344	38.836
Castilla – León	311	38.814
Cataluña	1.232	130.733
Centro	1.394	163.413
Galicia	137	15.252
Levante	1.820	183.179
Norte	789	89.630
Portugal	306	43.301
TOTALES	6.332	703.159

En algunos de ellos, ya se ha iniciado en el primer semestre de 2000 la ejecución y comercialización 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

EMISOR

El sector inmobiliario español se encuentra en un magnífico momento, como lo atestigua el nivel de actividad y las cuentas de resultados de las entidades que operan en el mismo, en fase avanzada pero aun creciente del ciclo.

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

Por lo que respecta a la actividad patrimonial y como ya hemos indicado en otro apartado de este folleto, los productos que Metrovacesa considera



estratégicos (oficinas, centros comerciales y hoteles) se encuentran en un buen momento.

Las oficinas están viendo unos niveles de desocupación mínimos, lo que ha impulsado al alza el precio del metro cuadrado, se está precomercializando la oferta futura, de tal forma, que no se espera que cuando los nuevos inmuebles aparezcan en el mercado se produzca una caída en las rentas, si bien sí una minoración en la tendencia alcista de estos últimos años. Los inmuebles mejores y mejor ubicados serán los que sigan experimentando una tendencia al alza en sus alquileres.

Metrovacesa tiene en estos momentos, dos fuentes que van a originar un importante crecimiento de las rentas de este subsector de las oficinas: Por un lado, y a medida que se vayan produciendo las renovaciones de los contratos de alquiler que están en vigor hoy y que fueron firmados en años pasados, cuando el mercado se encontraba en una posición claramente peor, se van a producir fuertes crecimientos de los alquileres y, por otro lado, a medida que las inversiones que hemos mencionado anteriormente y las nuevas que se vayan produciendo entren en explotación, aumentará las rentas procedentes de las oficinas.

Por estas mismas razones de expectativas de crecimiento existe una apetencia inversora por este producto. Ello, unido a la subida de tipos de interés, está produciendo una creciente dificultad para invertir en buenas condiciones de rentabilidad en productos en alquiler y en concreto en oficinas. Así, la reserva que tiene el Grupo en este producto supone una clara revalorización de la cartera a futuro.

Por lo que respecta a **los centros comerciales**, la situación también es muy buena. Existen zonas con algo de saturación, pero queda mucho espacio para abrir nuevas superficies comerciales. En los últimos años se ha producido también en los promotores de este producto una cierta diversificación, y así, además del centro tradicional basado en el hipermercado, se han abierto centros basados principalmente en el ocio o en los descuentos (tiendas de fábrica etc.). Además, la mayor flexibilidad a la hora de abrir los centros en fin de semana, producirá mayor afluencia de visitantes y, por tanto, del volumen de los ingresos.

En este sentido, Metrovacesa cuenta con un conjunto de centros comerciales bien ubicados, con un diseño moderno y atractivo para los clientes, por lo que el incremento de rentas en este sector está asegurado. Además, están en marcha ampliaciones de tres de los centros ya existentes, así como hay nuevas oportunidades de inversión siempre en estudio.

Los hoteles se han visto beneficiados por la buena situación de la economía y del turismo, lo que ha originado unos niveles de ocupación muy altos y buenos incrementos en las tarifas. Si bien los niveles de ocupación son ya casi máximos, las tarifas deberán crecer aun, sobre todo si comparamos con los precios que tienen establecimientos similares en Europa. Existe además un potencial de crecimiento para la gama media y alta (tres y cinco estrellas), de los que existe todavía carencia. En este sentido, Metrovacesa está inmersa en el desarrollo de varios hoteles, todos ellos explotados por cadenas nacionales e internacionales de reconocido prestigio, que mejorarán nuestra posición en este segmento.



Además, los gastos operativos son controlados al máximo, a fin de que las rentabilidades de los distintos productos vayan mejorando. Igualmente, se acometen las inversiones de reposición y el mantenimiento adecuado para que nuestros inmuebles se encuentren siempre en excelentes condiciones.

ACTIVIDAD DE PROMOCION PARA LA VENTA

Y por lo que a la promoción de vivienda para la venta se refiere, Metrovacesa alcanzará en el próximo año su velocidad de crucero, siendo capaz de contabilizar en cada ejercicio entre 2000-2500 viviendas. La puesta en marcha de las delegaciones a mediados de 1998 supuso un cambio substancial y en la actualidad, todas ellas cuentan con proyectos en marcha que entrarán en los próximos ejercicios. El grupo cuenta ya con la reserva necesaria para llevar a cabo su actividad, en el futuro deberá mantener el nivel de reposición. Por lo que a los márgenes se refiere, Metrovacesa ha demostrado su capacidad para mantenerlos, aun en épocas de subidas de los costes de construcción como ha sido 1999. Disponer de reserva de suelo adecuada y adaptar las ventas al ritmo de la construcción permite amortiguar las posibles subidas de costes y, puesto que el momento es muy bueno, repercutirlas a los clientes, estando en un nivel competitivo de mercado.

FINANCIACION DE LAS ACTIVIDADES

Y por lo que respecta la financiación de todas estas actividades, Metrovacesa como ya se ha explicado a recurrido en los últimos ejercicios al endeudamiento bancario, aprovechando la bajada de tipos que se ha producido desde la entrada en la Comunidad Europea. Para los próximos ejercicio, este nivel se incrementará, pero conservando la saneada y sólida posición que siempre a caracterizado a Metrovacesa. En la actualidad tenemos un ratio 1:1 deuda: fondos propios, y en estos niveles se irá manteniendo. Además, a medida que entran en explotación las inversiones que han sido financiadas con deuda, el ratio de cobertura de los intereses mejora.

La sociedad tiene una autorización de la Junta General para emitir obligaciones que no ha utilizado, pero no se descarta recurrir a una emisión de obligaciones próximamente.

ACUERDO CON EL BBVA

Adicionalmente y con fecha 10 de mayo de 2000 se firmó un protocolo de acuerdo entre Metrovacesa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria para el desarrollo e integración parcial de sus actividades inmobiliarias. Dicho acuerdo incluía el siguiente alcance:

Fusión por absorción de Gesinar Rentas, S.L. por parte de Metrovacesa, S.A.

Adquisición de dos inmuebles pertenecientes al Grupo BBVA con fecha 15 de junio de 2000 por un importe conjunto abonado en efectivo de 4.200.000.000 de pesetas.



Otorgamiento por parte de BBVA a Metrovacesa de una opción de compra por el 10% de las acciones del capital de DUCH durante el plazo de tres años por un precio de 1.000.000.000 de pesetas.

A este acuerdo estratégico nos hemos referido con más detalle en el capítulo IV.3.1. Circunstancias condicionantes.

ENTIDAD ABSORBIDA

Indicar en primer lugar, que una vez incluídas en el Grupo Metrovacesa, las sociedades del Grupo Gesinar seguirán con su actividad conforme a lo previsto previamente.

La buena marcha del mercado inmobiliario también se hace notar en el segmento de intermediación. En el ámbito de las consultoras existe un alto grado de concentración. Su positiva evolución está sustentada en el crecimiento del tejido empresarial y en la exigencia por las compañías de oficinas de mayor tamaño y calidad, así como el interés creciente que los inversores extranjeros prestan al mercado español. En este entorno Gesinar quiere potenciar sus actividades de consultoría e intermediación en el ámbito empresarial.

En cuanto a las agencias, coexisten un reducido número de empresas dotadas de una amplia red de oficinas propias o en franquicia, con un elevado grupo de agencias de pequeña dimensión que actúan en mercados locales. La amplitud de la red se ha convertido en el factor de referencia en la estrategia de las agencias. Así lo hemos entendido en Gesinar. Tenemos en marcha un ambicioso plan de expansión que implica superar las 30 tiendas inmobiliarias en el 2001 y las 50 en el 2002. El número de oficinas de intermediación totales en España se situó en 1999 alrededor de las 14.000; las cinco primeras marcas únicamente absorben el 10% de la facturación global.

Las subastas inmobiliarias es una vía de comercialización innovadora, con una historia corta (nació en 1998). Presenta un amplio potencial de crecimiento, tanto en el segmento de subastas judiciales como en nuevos canales tecnológicos como Internet. Gesinar ha sido pionero en la consolidación de esta modalidad de comercialización con la realización de más de 30 subastas tradicionales y la puesta en marcha de la primera subasta inmobiliaria por Internet. En el campo de las subastas judiciales también Gesinar ha tomado la iniciativa y en Septiembre de 2000 se realiza la prueba piloto de subasta judicial en el entorno de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil y la futura privatización de las subastas judiciales. Así, el 22 de septiembre de 2000 se ha celebrado la primera convocatoria de dicha prueba, donde se ha puesto de manifiesto la posibilidad de que el público en general tenga acceso real a las subastas judiciales. Los resultados finales de dicha prueba se podrán obtener a partir de la celebración de su tercera convocatoria, que tendrá lugar el 18 de noviembre de 2000.



Los fondos de inversión inmobiliaria (FII) se están convirtiendo en un producto atractivo para inversores conservadores, dadas la rentabilidad y seguridad que ofrecen. Las expectativas para este negocio pasan por una adecuación de la situación fiscal española a la situación que viven otros países como Holanda o Estados Unidos. Una mayor flexibilización de la situación actual en España creemos que es inevitable y deberá provocar el despegue tan deseado de este producto financiero. Gesinar Gestión de Patrimonio, que presta servicios al fondo inmobiliario de BBVA, proporciona la gestión patrimonial tradicional para aquellos activos propiedad del fondo.

También 1999 ha sido un gran año para el sector de Tasaciones fuertemente ligado al desarrollo del mercado hipotecario. Sin embargo el mercado se acerca a una cierta saturación, con un aumento de la competencia. En este sentido, la estrategia de la sociedad Tasaciones Hipotecarias se centra en dos aspectos fundamentales: la diversificación de clientes en la actividad tradicional de tasación con un planteamiento de comercialización más activo, y la diversificación en actividades con interesantes líneas de actividad complementarias a las tasaciones tradicionales, que en los próximos años se convertirán en ingresos recurrentes y reforzarán la cuenta de resultados.

Después de los años de crecientes resultados y de actividad récord sucesiva, el mercado inmobiliario a lo largo de este primer periodo empieza a manifestar señales puntuales de alerta que expresan, en el sentir de muchos operadores, un proceso de suave ralentización en un periodo tan dilatado e intenso de crecimientos acumulados.

El sostenimiento de muchos indicadores de actividad económica - crecimiento PIB, empleo ... - hace pensar que el ritmo de actividad en el sector inmobiliario no tiene necesariamente que sufrir fuertes castigos, sino que se puede prever adaptaciones, es de esperar no traumáticas, a la aparición de otros indicadores menos positivos.

En este año se ha de consolidar en el Sector las actividades de las diversas sociedades y se ha de generar la adecuación al nuevo mapa que las fusiones de Entidades Financieras ha dibujado.

En el campo de la normativa de valoración, que cuenta ya con cinco largos años y con un intensivo uso, previsiblemente se producirá su revisión en el ánimo de racionalizar su estructura y mejorar su utilización adecuándola a la homogeneización que la UE haga necesaria.

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

Distribución de Resultados

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 2000 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.

Se han realizado tres ampliaciones de Capital (liberadas) en estos tres últimos ejercicios, siendo la presente para llevar a cabo la fusión por absorción de la sociedad Gesinar Rentas, S.L.. Es política de nuestro Grupo remunerar al máximo posible al accionista, bien sea a través de dividendos, bien mediante ampliaciones totalmente liberadas como las llevadas a cabo en los últimos años.

Dotaciones a las Amortizaciones

Es política de nuestro grupo el dotar al máximo la depreciación de nuestros activos, según las normas fiscales, acogiéndose así a la mayor deducción fiscal posible. El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

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

Emisión de Obligaciones

La sociedad tiene una autorización de la Junta General para emitir obligaciones que no ha utilizado, pero no se descarta recurrir a una emisión de obligaciones próximamente.



VII.3. Balances y cuentas de resultados proyectados del emisor

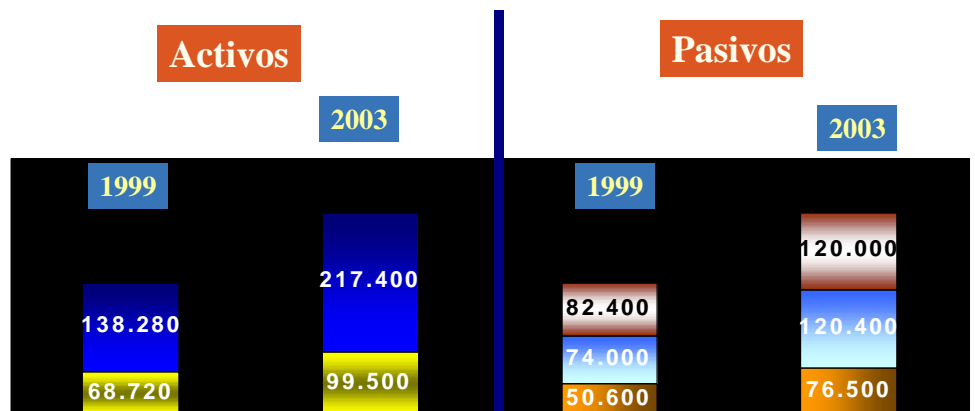
Una vez enunciados los proyectos de inversión que existen en marcha y las perspectivas futuras de los distintos negocios, así como la estrategia del emisor, se presenta de forma sucinta según la presentación que se hizo en febrero de 2000 a los analistas financieros y que está depositada en la CNMV, unas proyecciones de balance y cuenta de resultados que son el reflejo de la actividad prevista llevar a cabo por el Grupo Metrovacesa y el Grupo Gesinar Rentas de forma conjunta hasta el próximo año 2003.



Resultados 2000 => 2003

En Mn. Pts	2000		2003	
	MVC Fusión		MVC Fusión	
TOTAL				
Ingresos	28.900		40.000	
B. NETO	10.650		16.000	
CashFlow	14.200		20.850	

Balance 1999 = > 2003



■ Activo Circulante	■ Activo Fijo
■ Otros Pasivos	■ Deudas Bancarias
■ Fondos Propios	



Firma de las personas responsables del folleto completo

En prueba de conocimiento y conformidad con el contenido del presente folleto completo firmo en Madrid a 7 de octubre de 2000.

Fco. Javier García-Renedo Martínez
Secretario General y del Consejo de Administración
METROVACESA, S.A.
P.P.

Belén Piserra de Castro
Administradora Única
Gesinar Rentas, S.L.
P.P.