



METROVACESA

COMUNICACIÓN DE HECHO SIGNIFICATIVO EN

METROVACESA, S.A.

De acuerdo con la reglamentación del mercado de valores, ponemos en su conocimiento, para su mejor difusión a los inversores y público en general, el siguiente hecho, que consideramos relevante:

"Después de su estudio por la última sesión de la Comisión Ejecutiva de la Sociedad, el Comité de Dirección de METROVACESA, ha fijado el presupuesto social para el ejercicio 2003, cuyas principales pautas son las siguientes:

- 1. Aumento de un 23% en la facturación por venta de promociones, respecto al ejercicio del 2002, con un aumento del 57% en el margen bruto de las mismas respecto al presente ejercicio, proporcionando un margen bruto sobre ventas del 18%.*
- 2. Aumento de un 3% en los ingresos por alquileres del patrimonio en renta. Este aumento se producirá a pesar de las ventas de inmovilizado realizadas durante el ejercicio del 2002 (que totalizarán 93,6 millones de euros) y de las ventas de inmovilizado previstas para el 2003, que se estiman en el entorno de los 200 millones de euros.*

Estas ventas están orientadas a aprovechar el buen momento del mercado en precios por m², dado que a pesar de las caídas que se han producido en las rentas, la rentabilidad por rentas exigida por el mercado todavía permanece en niveles reducidos.

Adicionalmente se indica que las ventas se limitan a activos con limitado potencial de crecimiento por NAV, en comparación con el resto del patrimonio de METROVACESA y a activos con rentabilidades sobre NAV inferiores al 5-6%.

Las rentas de los activos que se estima vender serán reemplazadas por inversiones en activos de mayor rentabilidad y mayor potencial de crecimiento en su valor de mercado, lo que explica, junto con el aumento de rentas por revisiones de contratos que se producirá en el resto del patrimonio de la empresa, el aumento de las rentas estimado en el 2003.



METROVACESA

3. *Se estima que el total de la cifra de negocios aumente un 9% y que el total de los Ingresos (incluyendo ventas de inmovilizado), aumente un 29%. Se estima que el margen bruto derivado de las actividades Inmobiliarias (incluyendo ventas de inmuebles) aumente un 18,6%, y un 2% sin incluir las ventas de inmovilizado.*
4. *Se estima que el EBITDA evolucione en la misma línea que el margen bruto ordinario y que el beneficio antes de impuestos aumente un 44%. La estimación del resultado neto es de 180 millones de euros, lo que representa un aumento del 45% respecto a las previsiones de cierre del 2002, de 124 millones de euros.*

El presupuesto 2003, será propuesto, para su aprobación, al Consejo de Administración, convocado para el próximo día 19."

Madrid 16 de diciembre de 2002

METROVACESA, S.A.

Por delegación del Consejo de Administración

**José Gracia Barba
Consejero**