

**IBDO**IBDO Audiberia  
Auditores y Consultores

ARTHUR ANDERSEN

**Informe de auditoría de cuentas anuales**A los Accionistas de  
**METROVACESA, S.A.:**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de METROVACESA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, los Administradores presentan, a efectos informativos, los balances de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2000 y 1999 expresados en euros. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 17 de febrero de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1999, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas sobre las que hemos emitido en esta misma fecha nuestro informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el Grupo Metrovacesa, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supone un incremento de las reservas y del resultado del ejercicio por importes de 7.487 y 3.776 millones de pesetas, respectivamente, así como un incremento de los activos de 126.987 millones de pesetas.

Miembro del Registro de Economistas  
 Auditores del Consejo General de Colegios  
 de Economistas de España.

Sección 8ª Folio 201, Hoja N.º M-238188 (Inscripción 1ª)  
 C.I.F. B-82387572

Arthur Andersen y Cia, S. Com. Reg. Merc. Madrid, Tomo 3190, Libro O, Folio 1, Sec. 8, hoja M-54414, Inscrip. 1ª  
 Domicilio Social: Raimundo Fernández Villaverde, 65 - 28003 Madrid, Código de Identificación Fiscal D 79104469  
 INSCRIT. EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC)  
 INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)

**BDO**BDO Audiberia  
Auditors & Consultants

ARTHUR ANDERSEN

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2000 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de METROVACESA, S.A. al 31 de diciembre de 2000, de los resultados de sus operaciones, y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2000, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forman parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BDO Audiberia

Alfonso Osorio Iturmendi

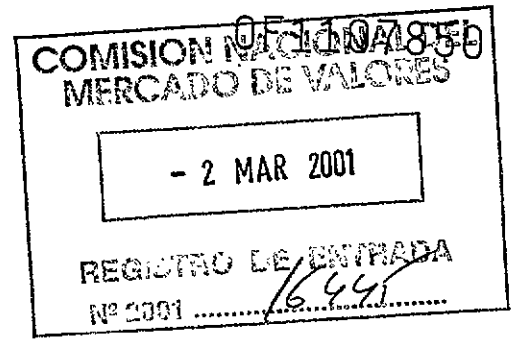
ARTHUR ANDERSEN

Genaro Sarmiento

23 de febrero de 2001



CLASE 8ª



METROVACESA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
Ejercicio 2000

(Junto con el Informe de Auditoría  
Independiente de Cuentas Anuales)



OF1107851

CLASE 8ª

**BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999**  
(Expresados en Miles de Pesetas)

	PASIVO	
	Ejercicio 1999	Ejercicio 2000
<b>INMOVILIZADO</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 6)	10.229	67.262
Terminaciones materiales (Nota 7)	212.178	177.581
Aplicaciones informáticas	309.420	222.115
Otro inmovilizado inmaterial	40.063	47.181
Amortizaciones	(117.905)	(91.937)
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)	93.534.492	61.930.350
Terminos e inmuebles para arrendamiento	85.464.599	59.496.401
Otras instalaciones y mobiliario	420.051	361.428
Inmovilizado material en curso	19.190.716	11.808.815
Otro inmovilizado	173.431	158.621
Amortizaciones	(11.858.134)	(9.861.751)
Provisiones -	(60.173)	(11.251)
Inmovilizaciones financieras (Nota 9)	37.785.298	36.789.419
Participaciones en empresas del grupo	25.052.616	24.148.916
Participaciones en empresas asociadas	4.818.537	5.516.611
Otras participaciones financieras	29.293	10.793
Otros créditos	8.121.701	7.114.612
Cuentas y depósitos constituidos a largo plazo	857.963	739.078
Provisiones	(1.128.112)	(760.641)
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10)</b>	116.413	122.749
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Existencias (Nota 11)	9.904.544	4.150.499
Deudoro	169.864	226.253
Clientes por ventas (Nota 12)	9.352.503	3.804.265
Acreedores (Nota 12)	427.430	158.060
Empresas de grupo y asociadas deudoras (Nota 9)	4.199.178	763.141
Empresas de grupo y asociadas deudoras (Nota 9)	2.580.447	216.932
Exendones varios	1.174.805	1.615.161
Administraciones publicas (Nota 18)	(2.20.643)	1.030.968
Tesorería	301.536	190.716
Ajustes por periodificación	(119.359)	(70.735)
<b>TOTAL GENERAL</b>	141.563.154	103.237.860
<b>PASIVO</b>		
FONDOS PROPIOS (Nota 13)		
Capital suscrito	98.964.612	98.964.612
Prima de emisión	67.262	67.262
Reserva de revalorización	177.581	177.581
Reservas	222.115	222.115
Reserva legal	47.181	47.181
Otras reservas	(91.937)	(91.937)
Resultados de ejercicios anteriores	61.930.350	61.930.350
Pérdidas y ganancias (Beneficios)	59.496.401	59.496.401
Dividendo entregado a cuenta	361.428	361.428
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 14)	11.808.815	11.808.815
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	158.621	158.621
ACREEDORES A LARGO PLAZO	(9.861.751)	(9.861.751)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 15)	(11.251)	(11.251)
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	36.789.419	36.789.419
Impuestos diferidos a largo plazo (Nota 18)	24.148.916	24.148.916
Otros acreedores (Nota 16)	5.516.611	5.516.611
ACREEDORES A CORTO PLAZO	10.793	10.793
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 15)	7.114.612	7.114.612
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 9)	739.078	739.078
Arrendamientos comerciales	(760.641)	(760.641)
Anticipos de clientes	122.749	122.749
Deudas por compras o prestación de servicios	3.804.265	3.804.265
Otras deudas no comerciales	158.060	158.060
Administraciones publicas (Nota 18)	763.141	763.141
Otros acreedores (Nota 17)	216.932	216.932
Provisiones para operaciones de tráfico	1.615.161	1.615.161
Ajustes por periodificación	1.030.968	1.030.968
<b>TOTAL GENERAL</b>	141.563.154	103.237.860

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación a 31 diciembre de 2000



CLASE 8ª



OF1107852

**METROVACESA, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999**  
 (Expresadas en Miles de Pesetas)

GASTOS	D.E.B.E		H.A.B.E.R		Ejercicio 1999	Ejercicio 2000
	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999		
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS, DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS</b>						
Reducción de existencias, de promociones en curso y edificios construidos	10.678	102.411				
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>						
Aprovisionamientos	13.827.854	3.877.007				9.185.287
Consumos de otras materias consumibles	13.827.854	3.877.007				456.425
<b>GASTOS DE PERSONAL (Nota 21)</b>						
Gastos de personal (Nota 21)	1.012.809	1.185.832				8.073.472
<b>DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DE INMOVILIZADO</b>						
Dotaciones para amortizaciones de Inmovilizado	2.149.000	1.652.722				655.390
Amortización gastos primer establecimiento (Nota 6)	68.378	50.982				
Amortización Inmovilizado material (Nota 8)	1.807.966	1.534.146				3.941.130
Amortización Inmovilizado Inmaterial (Nota 7)	45.599	33.863				
Amortización otros gastos amortizables (Nota 10)	227.057	33.711				
<b>VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE TRÁFICO</b>						
Variación de las provisiones de tráfico	75.173	49.644				8.321
<b>VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE EXISTENCIAS</b>						
Variación de las provisiones de existencias	(7.179)	(9.154)				966.035
Variación de las provisiones de inactividad	82.552	58.798				
<b>OTROS GASTOS DE EXPLORACIÓN</b>						
Otros gastos de exploración	2.770.152	2.430.097				
Servicios exteriores	2.247.207	2.066.363				2.736.407
Inbienes	453.532	363.534				217.743
Dotación al fondo de reversión	69.413	--				2.517.985
<b>BENEFICIO DE EXPLORACIONES</b>						
Beneficio de exploraciones	6.210.354	4.803.060				679
<b>GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS</b>						
Gastos financieros y asimilados	1.512.533	544.612				126.495
Variación de las provisiones inversiones financieras (Nota 9)	645.569	--				119.514
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>						
Beneficio de las actividades ordinarias	3.469.371	2.351.706				6.678
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>						
Beneficio de las actividades ordinarias	9.679.725	7.154.766				303
Variación de las provisiones Inmovilizado material	--	--				33.416
<b>PÉRDIDAS INMOVILIZADO INMATERIAL</b>						
Pérdidas Inmovilizado Inmaterial	66.197	28.963				--
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>						
Gastos extraordinarios	13.238	--				282.157
Variación de las provisiones para riesgos y gastos (Nota 14)	2.638.250	1.535.097				994.886
<b>BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>						
Beneficios extraordinarios positivos	--	--				34.550
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>						
Beneficios antes de impuestos	8.344.007	6.884.922				269.844
Impuesto sobre sociedades (Nota 18)	1.066.801	1.299.139				--
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>						
Resultado del ejercicio (Beneficio)	7.277.206	5.585.783				1.335.718

Las Notas 1 a 24, descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2000



CLASE 8ª



0F1107853

## METROVACESA, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.000

#### I. FUSION DE METROVACESA, S.A. Y GESINAR RENTAS, S.L.

El 16 de octubre de 2000 se otorgó la escritura de fusión de METROVACESA, S.A. y GESINAR RENTAS, S.L., mediante la absorción de la segunda por la primera, previa disolución sin liquidación de la absorbida, cuyo patrimonio íntegro se transmitió en bloque a la absorbente que lo adquirió a título universal.

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

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

Como consecuencia del canje de acciones, se realiza un aumento de capital en Metrovacesa, S.A. de 11.141.394 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.427.596 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal, y que se emiten con una prima de emisión de 7,0045644 euros por cada nueva acción hasta un importe total de 52.027.075 euros.

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

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

A continuación se resumen los balances de situación de Metrovacesa, S.A. y Gesinar Rentas, S.L. al 31 de marzo y 30 de abril de 2000, respectivamente (Balances de Fusión).



OF1107854

CLASE 8ª

BALANCES DE FUSION

ACTIVO	Miles de Pesetas		Miles de Pesetas	
	METROVACSA, S.A. 31/3/00	GESINAR RENTAS, S.L. 30/4/00	METROVACSA, S.A. 31/3/00	GESINAR RENTAS, S.L. 30/4/00
	P A S I V O			
INMOVILIZADO	105.007.520	18.317.420	FONDOS PROPIOS	74.322.772
Gastos de establecimiento	63.184	9.317	Capital Suscrito	12.986.026
Inmovilizaciones Inmateriales	187.894	22.416	Prima de emisión	31.939.067
Inmovilizaciones Materiales	67.973.716	17.474.701	Reservas	27.599.289
Inmovilizaciones Financieras	36.782.726	810.986	Pérdidas y Ganancias	1.798.390
GASTOS A DISTRIB. VARIOS EJERCICIOS	113.775		INGRESOS A DISTRIB.VARIOS EJERCICIO	31.815
ACTIVO CIRCULANTE	4.717.301	5.364.177	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	4.365.483
Existencias	70.909		ACREEDORES A LARGO PLAZO	20.716.653
Deudores	4.313.721	4.398.715	ACREEDORES A CORTO PLAZO	10.401.873
Inversiones Financieras Temporales	41.498	965.462		
Tesorería	413.264		TOTAL PASIVO	109.838.596
Ajustes por modificación	(122.091)			
TOTAL ACTIVO	109.838.596	23.681.597	TOTAL PASIVO	23.681.597



OF1107855

2

CLASE 8ª

## 2. ANTECEDENTES Y NATURALEZA DE LA SOCIEDAD

METROVACESA, S.A. (en lo sucesivo Metrovacesa o la Sociedad) tiene su domicilio social en Madrid, Plaza Carlos Trias Bertrán nº 7-6ª planta, siendo su objeto social:

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

## 3. BASES DE PRESENTACION Y COMPARABILIDAD

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con las normas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, 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, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimando que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Con objeto de hacer la información comparable entre los dos ejercicios, el saldo de las partidas "Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado" y "Aprovisionamientos" correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1999, se ha visto reducido por importe de 3.572.236 miles de pesetas. En consecuencia, la cuenta de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1999, difiere de la presentada en las Cuentas Anuales correspondientes a dicho ejercicio en el importe anteriormente señalado.





OF.1107856

3

CLASE 8ª

#### 4. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de beneficios formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

En Miles de Pesetas	
Bases de Reparto	Importe
Pérdidas y Ganancias	7.277.206
<b>Total</b>	<b>7.277.206</b>

En Miles de Pesetas	
Distribución	Importe
A Reserva Legal	370.754
A Dividendos	
- A Cuenta	2.559.937
- Complementario	3.314.218
A Prima de Asistencia a Junta	98.932
A Reservas Voluntarias	933.265
<b>Total</b>	<b>7.277.206</b>

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 3.314.218 miles de pesetas ( 0,35 euros para las 52.031.724 acciones de serie A y 0,23 euros para las 7.427.596 acciones de serie B) que se pagará el día 5 de junio de 2001.



OF1107857

CLASE 8ª

## 5. NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y su posterior adaptación sectorial a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

### a) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de ampliación de capital, y se contabilizan por los costes incurridos, presentándose en el balance de situación adjunto netos de su correspondiente amortización.

### b) Inmovilizaciones inmateriales

Las aplicaciones informáticas se valoran a su coste de adquisición y se amortizan en 5 años, a razón de un 20% anual.

Los gastos de investigación y desarrollo se encuentran valorados a su coste de producción y se presentan netos de su correspondiente amortización.

### c) Inmovilizaciones materiales

**Terrenos :** Los terrenos sin edificar se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los gastos de acondicionamiento, los de derribo, de ser necesarios para poder efectuar obras de nueva planta, los de inspección y levantamiento de planos efectuados con carácter previo a la adquisición, y los impuestos inherentes a la adquisición de los mismos.

**Inmuebles para arrendamiento:** Los inmuebles para arrendamiento, ya sean terminados o en curso, se valoran a su coste de adquisición o ejecución, que incluye el coste del terreno, el de la edificación, las instalaciones y el mobiliario de las fincas arrendadas, así como los costes financieros incurridos, en su caso, en la financiación de su construcción. Determinados inmuebles incluyen actualizaciones realizadas al amparo de diferentes disposiciones legales aprobadas al efecto.

Los gastos de conservación y mantenimiento devengados durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.



OF1107858

5

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

La Sociedad no mantiene ningún inmueble completo para uso propio.

**Anticipos e inmovilizado material en curso:** Se incluyen todos los costes incurridos en promociones inmobiliarias destinadas al alquiler, tales como gastos directos de construcción (materiales, subcontratistas, etc.), financieros y otros gastos correspondientes a la promoción (honorarios de arquitectos, proyectos, licencias, etc.), así como los anticipos y opciones de compra sobre determinados activos.

**Amortización del inmovilizado material:** La amortización acumulada del inmovilizado material se ha calculado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

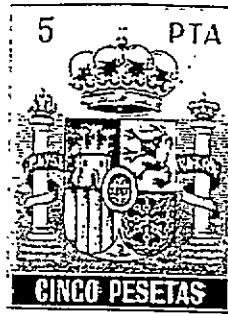
<u>Años de vida útil estimada</u>	
Inmuebles para Arrendamientos	50
Otro Inmovilizado Material	7-12

d) **Inmovilizaciones financieras**

La Sociedad sigue los siguientes criterios en la contabilización de sus inversiones en valores mobiliarios:

**Títulos con cotización oficial:** Al coste de adquisición o a su valor de mercado, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o la cotización al término del mismo, la que resulte inferior.

**Títulos sin cotización oficial y empresas del grupo y asociadas:** Al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor patrimonial al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor 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.



OF1107859

6

CLASE 8.<sup>a</sup>

Las minusvalías que, en su caso, se pongan de manifiesto en la comparación entre el coste y el valor de mercado o el valor patrimonial al cierre del ejercicio se registran en el capítulo "Provisiones" del epígrafe "Inmovilizaciones financieras" del balance de situación adjunto.

La Sociedad considera como empresas del grupo aquellas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquellas en que las que su participación es igual o superior al 20% del capital social.

Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Metrovacesa en aplicación de la normativa vigente al efecto.

Tomando como base la información de las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2.000, la consolidación habría representado unos incrementos de 128.209.131 miles de pesetas en el volumen de los activos, de 7.486.872 miles de pesetas en las reservas de la Sociedad y de 3.775.562 miles de pesetas en el resultado del ejercicio.

e) **Gastos a distribuir en varios ejercicios**

En dicho epígrafe se incluyen, básicamente, los gastos de rescisión de contratos y gastos de precomercialización por considerar que tienen proyección económica futura.

f) **Existencias**

Corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el coste del solar, el de los proyectos, el de financiación hasta la terminación de la promoción, los costes de ejecución y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas. Los solares, terrenos y otras existencias se valoran a su coste de adquisición incrementado en todos los gastos incurridos en su urbanización y promoción.

En el supuesto de que el valor estimado de realización fuera menor que el coste registrado en libros, se dotarían, en su caso, las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.



OF1107860

7

CLASE 8ª

g) **Inversiones financieras temporales**

Estas inversiones se registran por su valor nominal o por el importe realmente entregado, según sea su naturaleza, y representan básicamente colocaciones puntuales en títulos de renta fija de los excesos de tesorería con el fin de obtener una mayor rentabilidad financiera.

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan siguiendo un criterio financiero. El importe resultante se registra en el capítulo "Ingresos de otros valores negociables" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

h) **Provisiones para riesgos y gastos**

La política de la Sociedad con respecto a las provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

**Provisión para responsabilidades:** Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares a cargo de la Sociedad. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

**Otras provisiones:** Incluye otras obligaciones por indemnizaciones o compromisos pendientes de cuantía estimada.

i) **Deudas**

Las deudas se contabilizan por su valor nominal, y la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido se contabiliza en el activo del balance de situación como gastos a distribuir en varios ejercicios imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio siguiendo un método financiero.

Se consideran deudas a corto plazo aquellas con vencimiento hasta 12 meses y a largo plazo aquellas con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha de los estados financieros.

j) **Ingresos y gastos**

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



OF.1107861

8

CLASE 8ª

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

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de inmuebles cuando estos no estén substancialmente terminados y, por tanto, no sea posible su entrega material al cliente, se contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación 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 la aplicación estricta de las normas de adaptación al Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aun cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria de Metrovacesa, al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

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

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad 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.

**k) Intereses financieros por aplazamiento**

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

**l) 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. En los estados financieros al 31 de diciembre de 2.000 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que la Sociedad no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a los mismos.



OF1107862

9

CLASE 8ª

m) 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.

**6. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

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

En Miles de Pesetas	
Saldo Inicial	67.262
Adiciones	2.027
Fusión Gesinar Rentas, S.L.	9.318
Amortización	(68.378)
Saldo Final	10.229

**7. INMOVILIZACIONES INMATERIALES**

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial, se presenta a continuación:

Coste	En Miles de Pesetas				
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Fusión Gesinar Rentas, S.L.	Saldo final
Aplicaciones informáticas	222.135	64.499	--	22.786	309.420
Otro inmovilizado inmaterial	47.383	59.477	(66.197)	--	40.663
Total	269.518	123.976	(66.197)	22.786	350.083
Total Amortización Acumulada	91.937	45.599	--	369	137.905
Total I. Inmaterial Neto	177.581	78.377	(66.197)	22.417	212.178



OF1107863

10

CLASE 8.ª

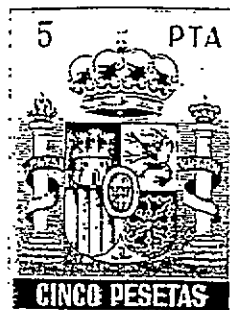
## 8. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

Coste	En Miles de Pesetas					
	Saldo Inicial	Adiciones	Fusión Gesinar Rentas, S.L.	Retiros	Trasposos	Saldo Final
Terrenos, solares y bienes naturales	2.477.409	223.509	--	--	--	2.700.918
Inmuebles para arrendamiento	57.019.082	4.703.603	17.856.810	(643.774)	3.827.960	82.763.681
Otras instalaciones y mobiliario	361.428	58.625	--	--	--	420.053
Otro inmovilizado	158.621	15.571	--	(761)	--	173.431
Inmovilizaciones en curso	11.808.815	12.186.974	--	(657.300)	(3.947.773)	19.390.716
<b>Total</b>	<b>71.825.355</b>	<b>17.188.282</b>	<b>17.856.810</b>	<b>(1.301.835)</b>	<b>(119.813)</b>	<b>105.448.799</b>

Amortización Acumulada y Provisión por Depreciación	En Miles de Pesetas					
	Saldo Inicial	Adiciones	Fusión Gesinar Rentas, S.L.	Retiros	Trasposos	Saldo Final
Inmuebles para arrendamiento	9.538.328	1.762.130	332.452	(144.035)	--	11.488.875
Otras instalaciones y mobiliario	203.350	27.657	--	--	--	231.007
Otro inmovilizado	120.073	18.179	--	--	--	138.252
<b>Total</b>	<b>9.861.751</b>	<b>1.807.966</b>	<b>332.452</b>	<b>(144.035)</b>	<b>--</b>	<b>11.858.134</b>
Provisión depreciación	33.254	--	49.507	(25.648)	--	56.113
<b>Total</b>	<b>9.895.005</b>	<b>1.807.966</b>	<b>382.019</b>	<b>(170.683)</b>	<b>--</b>	<b>11.914.307</b>





OF1107864

11

CLASE 8ª

El valor en libros de los solares contabilizados en la cuenta de inmuebles para arrendamiento asciende a 19.503.335 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 2.000 se han realizado inversiones en edificios en arrendamiento por importe total de 4.703.603 miles de pesetas, siendo la más significativa la compra del edificio Balmes en Barcelona.

En la operación de fusión descrita en la nota 1, Gesinar Rentas, S.L. aportó a Metrovacesa, S.A. la totalidad de sus inmuebles, cuyo coste ascendía a 17.856.810 miles de pesetas y su amortización acumulada por importe de 332.452 miles de pesetas, siendo los más significativos los edificios situados en Recoletos 22, Capitan Haya 1, Claudio Coello 31, Retama 7 y Santa Catalina (Madrid) y Avda. Aragón 271 (Barcelona).

En cuanto a las bajas en edificios, se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos por importe de 643.774 miles de pesetas de coste contable.

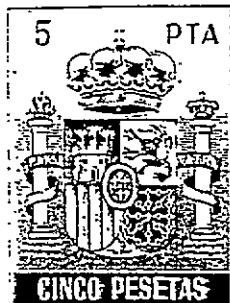
Por lo que respecta al inmovilizado en curso, se ha vendido a Metrovacesa de Viviendas, S.L. un terreno en promoción en Sant Andreu (Barcelona) cuyo coste ascendía a 366.663 miles de pesetas. Se han vendido igualmente, dos opciones de compra sobre un edificio en la calle Hermosilla, (Madrid) y sobre un solar en la Avda. de los Poblados (Madrid), por importe conjunto de 290.637 miles de pesetas. Se trata de ventas a empresas del grupo que se han realizado sin resultado.

Las adiciones registradas durante el ejercicio, correspondientes al inmovilizado en curso ascienden a 12.186.974 miles de pesetas, siendo las más significativas las inversiones realizadas en la construcción de edificios de oficinas en el Campo de las Naciones, Fuencarral I y Vía de los Poblados (Madrid).

Durante el ejercicio 2.000, se han efectuado traspasos desde el inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento por importe de 3.827.960 miles de pesetas y a gastos de precomercialización por importe de 119.813 miles de pesetas. Los traspasos realizados corresponden a los edificios de Pavones y Alcorcón (Madrid) y al Hotel Holliday Inn en El Saler (Valencia).

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.000, ascienden a 646.672 miles de pesetas.

La Sociedad no mantiene ningún elemento del inmovilizado amortizado al 100%.



OF1107865

12

CLASE 8ª

Según se indica en la nota 4.c) de la memoria, determinados inmuebles incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 2.000 asciende a 2.664.988 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 2.000 incluye un importe de 10.334 miles de pesetas, correspondiente a la amortización de la revalorización de dichos activos.

La Sociedad soporta hipotecas sobre algunos inmuebles para arrendamiento cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2000 asciende a 7.071.642 miles de pesetas (véase nota 15). No mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a dichos bienes.

La cobertura de los seguros contratados por la Sociedad en relación con sus activos inmobiliarios, es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.



OF1107866

13

CLASE 8.a

La superficie desditiada al alquiler se desglosa de la forma siguiente por inmueble:

Edificios	Superficie Alquilable m <sup>2</sup>
- Triángulo Princesa	60.453
- Edificio España	60.369
- Torre de Madrid	41.861
- Parque Empresarial Tres Cantos	38.999
- Sollube	35.200
- Benta Berri	26.874
- Plaza Carlos Trias Bertran. 4	22.366
- Cadagua	21.495
- Parque Empresarial JM <sup>a</sup> Churruga	21.290
- Ulises	19.485
- Basílica	16.692
- Santiago de Compostela	15.176
- Alcorcón	14.640
- Valdebernardo	13.469
- Pavones	12.755
- Parque Empresarial El Plantio	12.117
- Océano	7.748
- Balmes	6.937
- Centro Comercial El Saler	6.169
- Claudio Coello, 31	5.876
- Avd. Aragón, 271	5.027
- Recoletos, 22	4.637
- Santa Catalina, 6	3.511
- Capitan Haya, 1	3.091
- Virgen del Sagrario	2.700
- Otros	107.764
<b>Total</b>	<b>586.701</b>



OF1107867

14

CLASE 8ª

La desocupación real de la sociedad al 31 de diciembre de 2000, se sitúa en un 4,5% del total de la superficie.

En cuanto al uso de estos edificios, se distribuyen de la siguiente manera:

	Superficie Alquilable m <sup>2</sup>
- En Viviendas	110.698
- En Oficinas	268.595
- En Hoteles	65.840
- En Locales Comerciales	52.184
- En Garajes	88.687
- En Trasteros	697
<b>Total</b>	<b>586.701</b>

#### 9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS, TRANSACCIONES Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2000 en las diferentes cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de provisiones, han sido los siguientes:

Participación en Empresas del Grupo	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	24.148.916	(613.136)
Adquisiciones o Dotaciones	348.072	(542.219)
Ventas o Retiros	(225.099)	24.428
Fusión Gesinar Rentas, S.L.	780.727	(69.785)
Traspasos	--	--
<b>Saldo Final</b>	<b>25.052.616</b>	<b>(1.200.712)</b>



OF1107868

15

CLASE 8<sup>a</sup>

Durante el ejercicio 2.000 se han llevado a cabo ampliaciones de capital y tomas de participación en diversas sociedades entre las que cabe destacar el desembolso en la ampliación de Metrovacesa Iberoamericana, S.A. por importe de 250.743 miles de pesetas.

En cuanto a las desinversiones llevadas a cabo durante el ejercicio 2.000, cabe destacar la venta de la totalidad de las participaciones que tenía la Sociedad en Metrofisa, S.A. por valor de 225.000 miles de pesetas.

La Sociedad absorbida Gesinar Rentas, S.L. (Nota 1) aporta la participación financiera en las siguientes sociedades:

En Miles de Pesetas	
Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.	290.505
Gesinar Patrimonios Inmobiliarias, S.A.	73.593
Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	97.662
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	318.670
Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A.	297
<b>Saldo Final</b>	<b>780.727</b>

En Miles de Pesetas		
Participación en Empresas Asociadas	Coste	Provisión
Saldo Inicial	5.516.631	(149.548)
Adquisiciones o Dotaciones	118.040	(27.993)
Ventas o Retiros	(786.134)	67.898
Traspasos	--	--
<b>Saldo Final</b>	<b>4.848.537</b>	<b>(109.643)</b>



OF1107869

16

CLASE 8ª

Durante el presente ejercicio se ha llevado a cabo la adaptación del coste contable de las participaciones en sociedades portuguesas al tipo de cambio fijo derivado de la implantación del euro. Esta operación ha supuesto un incremento de las citadas participaciones por importe de 93.790 miles de pesetas.

En cuanto a las desinversiones llevadas a cabo durante el ejercicio 2000, cabe destacar la venta de la totalidad de las participaciones que tenía Metrovacesa, S.A. en Teranum, S.L. por importe de 151.350 miles de pesetas y cuya provisión ascendía a 67.898 miles de pesetas, así como la reducción de capital de El Encinar Metropolitano, S.A. por importe de 444.585 miles de pesetas y la distribución de reserva voluntaria y prima de emisión de esta misma sociedad por importe de 190.199 miles de pesetas.

Otras Participaciones Financieras	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	30.793	(17.957)
Adquisiciones o Dotaciones	--	--
Ventas o Retiros	(1.000)	--
Traspasos	--	--
<b>Saldo Final</b>	<b>29.793</b>	<b>(17.957)</b>

El epígrafe "Otros créditos" recoge los créditos a largo plazo concedidos a las empresas del Grupo "Federico Moyúa 1, S.L." y "Metrovacesa Rentas, S.A.", que devengan un tipo de interés de mercado. Los movimientos registrados durante el ejercicio 2.000 en las cuentas correspondientes a dichos créditos y a sus intereses han sido los siguientes:

Créditos a Largo Plazo	En Miles de Pesetas	
	Crédito	Intereses
Saldo Inicial	7.128.860	5.782
Aumentos	3.654.990	277.778
Disminuciones	(2.538.209)	(204.500)
<b>Saldo Final</b>	<b>8.245.641</b>	<b>79.060</b>



OF1107870

17

CLASE 8.<sup>a</sup>

Las fianzas constituidas a largo plazo del balance de situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2.000 asciende a 857.963 miles de pesetas, representan los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía, que Metrovacesa deposita en el Instituto Nacional de la Vivienda de cada localidad.

Las sociedades del grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2.000, son las siguientes:

EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y OTRAS

SOCIEDAD	EMPLAZAMIENTO	ACTIVIDAD	% PARTICIPACIÓN		Valor en libras COSTE	Miles de Pesetas	
			Directa	Indirecta		CAPITAL	RESERVAS RESULTADOS
BBV SAN IGNACIO, S.A.	BILBAO	CONST. VENTA/ALQUI.	25,00	--	10.689	53.244	(1.258)
BBV URDANUBIA, S.A.	IRUN	CONST. VENTA/ALQUI.	25,00	--	273.188	199.999	849.154
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	99,99	0,01	9.998	10.000	64.114
DESARROLLO COMERCIAL DE LEIDA, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	98,92	--	209.692	266.925	(68.053)
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S. LAS PALMAS	MADRID	CENTRO COMERCIAL	100,00	--	49.218	10.200	115.773
DURBASK, S.A.	BILBAO	CONST. VENTA/ALQUI.	50,00	25,00	99.999	199.998	(5.071)
EAST BUILDING, S.L.	MADRID	CONST. VENTA/ALQUI.	0,01	99,99	1	6.000	(2.301)
EL ENCTNAR METROPOLITANO, S.A.	MADRID	CONST. VENTA/ALQUI.	28,34	--	2.420.011	10.629	6.140.764
ESPACIOS DEL NORTE, S.A.	VALENCIA	CONSTRUC. Y VENTA	20,00	--	50.000	250.000	(77.149)
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	MADRID	HOSTELERIA	99,99	0,01	87.290	57.130	21.546
FONFR I, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	--	178.686	287.414	(101.837)
INOCRIS SOCIEDAD INMOBILIARIA, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	34,00	--	564.249	1.493.020	(33.356)
INMOBILIARIAS AVENIDAS NOVAS, S.A. (1)	OPORTO	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	--	1.159.255	2.745.019	(77.144)
INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	--	96.1024	1.920.708	(863.279)
INMOBILIARIA FONTES PICONS, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	60,00	--	1.605.639	2.473.080	805.489
INMOBILIARIA POZAS, S.L.	MADRID	ALQUILER	--	100,00	--	2.500	14.045
IRUNESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A.	NAVARRA	CENTRO COMERCIAL	99,99	0,01	14.860	10.000	(49.250)
I MAQUINISTA VILAGIBAL, S.A.	BARCELONA	CENTRO COMERCIAL	--	61,00	--	6.500.000	359.388
METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	VALENCIA	APARCAMIENTOS	54,33	--	470.002	750.000	217.009
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L.	MADRID	CONST. VENTA/ALQUI.	100,00	--	5.115.022	7.681.059	135.517
METROPRICT, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	99,05	0,95	10.791.471	9.688.836	140.617.788
GENSINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS	MADRID	GESTION INMOBILIAR	99,99	0,01	10.196	10.000	1.258
METROPARQUE, S.A.	BILBAO	CENTRO COMERCIAL	0,20	99,80	9.998	7.350.000	400.000
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	75,00	--	750.016	1.000.000	41.257
PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A.	GUADALAJARA	SUELO INDUSTRIAL	50,00	--	1.087.524	2.175.000	289.261
PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFIERAL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	30,00	--	513.000	1.710.000	(4.235)
PROMOTORA METROVACESA, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	58,00	--	541.207	231.633
RESIDENCIAL O'DONNET, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	25,00	--	200.000	799.997	15.893
TRICETAO, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	30,00	--	450.000	1.500.000	(6.315)
VALDEVIVAR, S.A.	MADRID	ALQUILER	45,00	--	367.400	759.985	187.369
METROVACESA IBEROAMERICANA, S.A.	ARGENTINA	CONSTRUC. Y VENTA	100,00	--	1.352.312	1.502.004	(53.371)
FEDERICO MOYUA I, S.I	BILBAO	CONSTRUC. Y VENTA	--	100,00	--	1.485.998	(16.392)
EDIFICIO VALENZUELA, S.A.	BILBAO	CONSTRUC. Y VENTA	--	100,00	--	266.560	115.462
PROMOTORA VALLE VERDE, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	50,00	--	--	0
AVENIDA DE EUROPA, II, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	40,00	--	295.002	119.298
NOVA CALA VIIA OYOSA, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	26,00	--	1.559.969	166.286
DESARROLLO URBANO DE PATRAIX, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	20,00	--	74.874	4
METROVACESA RINIAS	MADRID	ALQUILER	99,99	0,01	9.983	10.016	--
GENAR AGENCIAS INMOBILIARIAS, S.A.	MADRID	ALQUILER Y VENTA	100,00	--	290.505	41.596	87.271
GENAR PATRIMONIOS INMOBILIARIOS, S.A.	MADRID	ADMION. PATRIMONIO	100,00	--	73.593	41.596	13.722
GENAR SUBSISTAS INMOBILIARIAS, S.A.	MADRID	VENTA	100,00	--	97.662	41.596	(41.752)
GENAR TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A.	MADRID	TASACIONES	100,00	--	318.670	99.998	108.089
OTRAS PARTICIPACIONES MINORITARIAS	MADRID		100,00	--	29.793		

(1) Inversiones realizadas en escudo portugués, convertidas a pesetas



SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

SOCIEDAD	Saldo		Miles de Pesetas				
	Deudores	Acreedores	Dividendos	Ingresos alquileres	Ingresos financieros	Otros ingresos	Otros gastos
BBV URDANIBIA, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
BBV SAN IGNACIO, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	575	-	-	-	-	1.800	-
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	450	-	-	-	-	1.800	-
EAST BUILDING, S.L.	-	-	-	-	-	-	-
EL ENCINAR METROPOLITANO, S.A.	2	-	2.461.684	-	-	-	-
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	-	-	73.750	-	-	-	-
FONFR I, S.L.	7.517	-	-	-	-	8.640	-
LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A.	21.981	-	-	-	-	-	-
METROFISA, S.A.	642	-	-	-	-	-	-
METROCES, S.A.	227	-	196	-	-	-	-
METROPARQUE, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
GESINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
METROPRICE, S.A.	2.481.473	1.842.448	2.480.833	-	-	1.800	8.099
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L.	-	7.475	-	-	-	-	-
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	4.538	-	-	-	-	-	-
PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFETRAL, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
PROMOTORA METROVACESA, S.L.	2.470	-	-	-	-	-	-
INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
VALDEVIVAR, S.A.	-	-	4.104	-	-	-	-
METROVACESA IBEROAMERICANA, S.A.	22.188	-	-	-	-	-	-
AVDA. DE EUROPA, 10, S.L.	19.521	-	-	-	-	-	-
METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	1.165	508	-	-	-	-	-
PROMOCT S. S.A.	580	-	-	-	-	-	-
FEDERICO MOYUA I, S.L.	14.427	-	-	-	238.829	-	-
NOVA CALA VILLALCAYOSA, S.A.	14	-	-	-	-	-	-
UTE BENTA-BERRI	-	916	-	-	-	-	-
EDIFICIO VALFNZUELA, S.A.	1.564	-	-	-	-	-	-
METROPOLITANA PROPIETARIA DE INMUEBLES COMERCIALES, S.A.	-	413	-	-	-	-	-
METROVACTSADI-APARCAMIENTOS, S.A.	1.113	-	-	-	-	-	-
DUQUE DE AVILA	-	-	-	-	-	-	-
IMOCRES	-	-	-	-	-	-	-
INMOBILIARIA DOS AVENIDAS NOVAS	-	-	-	-	-	-	-
IRUNESA	-	-	-	-	-	-	-
DURIBASK	-	-	-	-	-	-	-
TRICEFANO	-	-	-	-	-	-	-
METROVACTSARENTAS	-	-	-	-	104.284	-	-
GESINAR SUBASTAS	-	-	-	-	-	-	-
RESIDENCIAL O'DONNEL	-	-	18.242	-	-	-	-
	2.580.447	1.851.760	5.038.809	-	343.113	16.440	34.497



1.046  
255  
110.7872



OF1107873

20

CLASE 8ª

### 10. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento habido durante el presente ejercicio en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" ha sido el siguiente:

	En Miles de Pesetas				
	Rescisión Contratos	Gastos por fusión	Precomer- cialización	Formaliza- cion Deudas	Total
Saldo Inicial	6.717	--	115.115	917	122.749
Adiciones	56.224	45.585	16	--	101.825
Retiros	--	--	--	(917)	(917)
Amortización	(5.626)	(41.449)	(179.982)	--	(227.057)
Trasposos	--	--	119.813	--	119.813
<b>Saldo Final</b>	<b>57.315</b>	<b>4.136</b>	<b>54.962</b>	<b>--</b>	<b>116.413</b>

### 11. EXISTENCIAS

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2.000 es la siguiente:

	En Miles de Pesetas
	<b>Provisión</b>
Edificios de Viviendas	115.572
Provisión Existencias	(19.221)
	96.351
Anticipos Proveedores	258.509
Combustibles	15.004
<b>Total</b>	<b>369.864</b>



OF.1107874

21

CLASE 8ª

El movimiento habido durante el presente ejercicio en el epígrafe "Existencias" ha sido el siguiente:

Uso Residencial	En Miles de Pesetas				
	Edificios en Curso	Edificios Terminados	Otros	Provisión	Total
Saldo Inicial	--	91.983	160.870	(26.600)	226.253
Adiciones	45.821	--	112.643	--	158.464
Ventas o Retiros	--	(20.678)	(1.554)	7.379	(14.853)
<b>Saldo Final</b>	<b>45.821</b>	<b>71.305</b>	<b>271.959</b>	<b>(19.221)</b>	<b>369.864</b>

## 12. CLIENTES

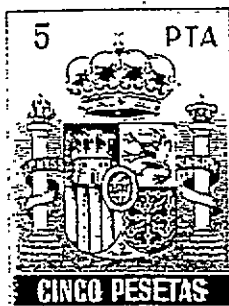
Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2.000:

En Miles de Pesetas	
<b>Cientes</b>	
Cientes por ventas	127.430
Arrendatarios	1.199.178
<b>Total</b>	<b>1.326.608</b>

## 13. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en el epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio 2.000 se detalla a continuación:





OF1107876

23

CLASE 8ª

### Capital Suscrito

Como se describe en la Nota 1, a consecuencia del canje previsto en la operación de fusión con Gesinar Rentas, S.L., Metrovacesa ha realizado un aumento de capital de 11.141.394 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.427.596 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal, y que se emiten con una prima de emisión de 7,0045644 euros por cada nueva acción, hasta un total de 52.027.075 euros.

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

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

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias, realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las empresas cuya participación directa o indirecta al 31 de diciembre de 2.000 es superior al 10% son las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Participación</u>
BBVA	27,93 %
Pensionen Fons PGGM	12,94 %

### Prima de Emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### Reserva de Revalorización

La reserva de revalorización constituye la contrapartida de la actualización del valor de los activos de la Sociedad fusionada, en el marco de la Ley 76/80 sobre Régimen Fiscal de Fusiones y Adquisiciones de Empresas aprobada por la Orden de 21 de junio de 1989 del Ministerio de Economía y Hacienda, neta del Impuesto sobre Sociedades correspondiente. Esta reserva tiene la consideración de libre disposición.



OF1107877

24

CLASE 8ª

### Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

Al 31 de diciembre de 2.000, la cuenta de reserva legal presenta un saldo de 2.597.205 miles de pesetas. Dicha cuenta representa el 17,50% del capital social, por lo que se destinarán 370.755 miles de pesetas con cargo a los beneficios del ejercicio 2.000 para completar el porcentaje legal del 20%.

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

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

### Otras Reservas

Este capítulo incluye una reserva indisponible por importe de 20.862 miles de pesetas, creada con la redenominación del capital social en euros. El resto del importe recogido bajo este epígrafe corresponde a reservas voluntarias de libre disposición.

### Dividendo activo a cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el día 1 de diciembre de 2000 aprobó el pago de un dividendo a cuenta de 0.27 euros por acción para las acciones antiguas y 0.18 euros por acción para las acciones nuevas emitidas en octubre de 2000 (por importe total de 2.559.937 miles de pesetas), para lo cual y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado provisional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de "Tesorería", con un importe al 31 de octubre de 2000 de 2.415 millones de pesetas, y una previsión de ingresos por rentas de 2.000 millones para los dos últimos meses del ejercicio 2000.



0F1107878

25

CLASE 8.a

#### 14. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

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

	En Miles de Pesetas		
	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	4.298.939	88.741	4.387.680
Dotaciones	2.638.250		2.638.250
Bajas	(927.586)	(39.534)	(967.120)
<b>Total</b>	<b>6.009.603</b>	<b>49.207</b>	<b>6.058.809</b>

La "Provisión para responsabilidades" incluye los importes estimados por la Sociedad para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones y tasas, fundamentalmente, el impuesto sobre bienes inmuebles y tasa de equivalencia y otras posibles contingencias.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de las impugnaciones en curso y, no esperan que, caso de producirse liquidaciones por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros de la Sociedad.



CLASE 8.a



OF.1107879

26

### 15. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

A 31 de diciembre de 2.000, la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito, con las siguientes características.

En Miles de Pesetas				
Entidad	C/P	L/P	Límite	Fecha de Vencimiento
Argentaria BEX		1.994.849	2.000.000	25.11.2002
Bancaja		1.987.462	2.000.000	23.02.2002
Banco Bilbao Vizcaya	920.908	17.584.848	21.000.000	16.12.2002
Banco de Valencia		927.248	1.000.000	02.07.2002
Banco Bilbao Vizcaya (*)	79.434	2.140.927	2.289.435	26.06.2019
La Caixa		1.920.301	2.000.000	28.02.2003
Banco Central Hispano		(230.162)	3.000.000	30.10.2002
Bilbao Vizcaya Kutxa		433.097	1.000.000	17.10.2003
Caja Madrid		1.978.344	2.000.000	11.12.2003
Banco del Comercio	301.264	--	400.000	10.12.2001
Banco Guipuzcoano		168.153	500.000	15.06.2002
Banco Hipotecario		982.602	1.000.000	10.07.2002
Instituto de Crédito Oficial (*)	111.892	3.011.560	3.407.234	11.03.2010
<b>Total</b>	<b>1.413.498</b>	<b>32.899.229</b>	<b>41.596.669</b>	

(\*) Hipotecarios





OF1107880

27

CLASE 8ª

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Mibor más un diferencial, básicamente el 0,15 %. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2.000 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 308.367 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 2.000, existían créditos con garantía hipotecaria con un límite de 5.696.669 miles de pesetas y un importe dispuesto de 5.343.813 miles de pesetas.

El coste financiero durante el ejercicio 2.000 por este concepto ascendió a 1.017.021 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista de la Sociedad, a finales del ejercicio 1997 se han contratado determinadas operaciones de cobertura de riesgo del tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones la Sociedad ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas, en base a los endeudamientos estimados. El desglose de estas operaciones en base a los importes nacionales y plazos es el siguiente :

En Miles de Pesetas			
Tipo de Operación	Tipo de interés	2000	2001
Interest Rate Swap	5,24 %	7.000.000	7.000.000
Interest Rate Swap	5,25 %	4.000.000	4.000.000
<b>Total</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2.000 asciende a 100.247 miles de pesetas.



OF1107881

28

CLASE 8ª

### 16. OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

Representan básicamente las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento. El saldo de la cuenta a 31 de diciembre de 2.000 asciende a 1.488.524 miles de pesetas.

### 17. OTROS ACREEDORES A CORTO PLAZO

El saldo del epígrafe "Otras deudas no comerciales" - "Otros acreedores" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2.000. incluye 2.625.755 miles de pesetas en concepto de acreedores por dividendos activos, y el resto corresponde a proveedores de inmovilizado material.

### 18. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones públicas" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2.000 es la siguiente:

	En Miles de Pesetas	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.264.664	(22.580)
Impuesto sobre Rendimientos del Capital	4.424	--
Impuesto sobre Beneficios Anticipados	1.575.993	--
Tesorería de la Seguridad Social	--	(13.137)
Impuesto sobre la Renta Personas Físicas	--	(49.952)
Impuesto sobre Beneficios	425.562	(64.329)
Impuesto sobre Beneficios Diferidos	--	(91.343)
<b>Totales</b>	<b>4.270.643</b>	<b>241.341</b>



OF1107882

29

CLASE 8ª

El saldo acreedor del impuesto sobre beneficios por importe de 21.945 miles de pesetas del año 1988, supone la parte pendiente del aplazamiento en el pago del impuesto resultante de la fusión de las sociedades Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A., Compañía Urbanizadora Metropolitana, S.A., e Inmobiliaria Vasco Central, S.A. en el ejercicio en que se aprobó la citada fusión.

Al 31 de diciembre de 2.000, la Sociedad tiene abiertos a la Inspección los impuestos devengados en los cuatro últimos ejercicios.

El Impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

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

	En Miles de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado Contable (antes de impuestos)			8.344.007
Diferencias Permanentes		(208.561)	
Diferencias Temporales con origen en el			
Ejercicio	2.995.322	(2.267.400)	
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>8.863.368</b>

De entre las diferencias permanentes de carácter negativo destaca, por su cuantía, la derivada de la corrección monetaria establecida en el apartado 11 del artículo 15 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, reguladora del impuesto sobre sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad. El importe de esta corrección monetaria asciende a 208.561 miles de pesetas.

Entre las diferencias temporales de carácter negativo se encuentra la derivada del diferimiento por reinversión, aplicado básicamente a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicados en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria.



OF1107883

30

CLASE 8ª

El total de las rentas diferidas en el ejercicio por dicho concepto asciende a 1.060.685 miles de pesetas

La total renta acumulada, en el período 1 de enero de 1.996 a 31 de diciembre de 2.000, objeto de diferimiento por reinversión, incluyendo las derivadas de la transmisión de valores representativos de la participación en el capital de otras sociedades, asciende a 8.441.738 miles de pesetas, habiendo generado compromisos de reinversión en el referido período de 13.949.283 miles de pesetas, de los que ya se encuentran materializados en inmuebles en explotación 9.606.184 miles de pesetas.

El método de integración de dicha renta en la base imponible es el de los períodos impositivos en que se amortizan los elementos patrimoniales en los que se encuentra materializada la reinversión (construcción, instalaciones y mobiliario), habiéndose incorporado por este método las siguientes rentas desglosadas por ejercicios:

En Miles de Pesetas

Ejercicio	Importe
1.997	4.996
1.998	59.953
1.999	107.065
2.000	106.027
<b>Total</b>	<b>278.041</b>

Los períodos impositivos para la integración de la renta restante se extienden hasta el cumplimiento de los 75 años del período de amortización de las edificaciones.

También se incluyen los ajustes derivados de la amortización acelerada de aquellos elementos de activo fijo material nuevo acogidos a lo dispuesto en el art. 12 del Real Decreto Ley 3/1993, de 26 de febrero, por importe de 1.439 miles de pesetas de ajuste positivo y 34.278 miles de pesetas de ajuste negativo.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición en 1.780.970 miles de pesetas.



OF1107884

31

CLASE 8ª

19. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

A 31 de diciembre de 2.000, la Sociedad tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos:

	En Miles de Pesetas
Por Impugnaciones pendientes para Impuestos y Tributos	2.136.822
Por Obligaciones pendientes en Terrenos y Urbanizaciones	713.666
Por Garantías a empresas del grupo	61.158.653
<b>Total</b>	<b>64.009.141</b>

20. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2.000 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido básicamente en las provincias de Madrid y Barcelona.

El desglose es el siguiente:

	En Miles de Pesetas
Ventas de Inmuebles de Uso Residencial	16.075
Alquileres	10.150.823
Prestaciones de Servicios	322.388
<b>Total</b>	<b>10.489.286</b>

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 2.000, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 1.818.633 miles de pesetas, cuyo margen neto de 1.276.785 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



CLASE 8ª



OF1107885

32

## 21. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2.000 distribuido por categorías fue el siguiente:

<u>Categoría Profesional</u>	<u>Nº Medio de Empleados</u>
Dirección General	4
Dirección	7
Jefes y Técnicos	28
Administrativos y Comerciales	48
Oficios varios y Subalternos	35
<b>Total</b>	<b>122</b>

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 2.000, se detalla a continuación:

<u>En Miles de Pesetas</u>	
<u>Concepto</u>	
Sueldos, Salarios y asimilados	870.316
Seguridad Social	142.493
<b>Total</b>	<b>1.012.809</b>

## 22. RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 2.000 por los miembros del órgano de administración, ascendió a 201.600 miles de pesetas.



OF1107886

33

CLASE 8.<sup>a</sup>

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

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

### 23. ADAPTACIÓN AL EURO

La Sociedad, estima que no procederá a contabilizar sus operaciones en EUROS, hasta finales del año 2001. El proceso de adaptación de su sistema de información al euro terminará, por tanto en dicho periodo, en consecuencia, al efectuar la adaptación de su sistema de información al nuevo milenio, ya se han considerado los posibles efectos de la contabilización en céntimos de EURO.

### 24. CUADRO DE FINANCIACION



CLASE 8ª



OF1107887

MIETROVACESA, S.A.CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS 2000 Y 1999

(Expresados en Miles de Pesetas)

APLICACIONES	Ejercicio	Ejercicio	ORIGENES	
	2000	1999	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
Gastos de establecimiento	11.345	80.172	11.438.513	7.492.106
Adquisición de Inmovilizado				
Inmovilizaciones Inmateriales	146.393	87.617		
Inmovilizaciones Materiales	34.663.073	4.614.231	2.407.937	1.645.159
Inmovilizaciones Financieras				
Empresas del Grupo	1.128.799	1.151.579	325.436	885.273
Empresas Asociadas	118.040	226.741	718.236	1.576.754
Otros créditos y participaciones	4.051.653	8.784.341	2.743.709	1.575.880
Gastos a distribuir en varios ejercicios	100.908	--	19.471.059	4.537.509
Provisiones para riesgos y gastos	1.036.534	475.590	--	--
Dividendos				
A Cuenta	2.559.917	1.821.110	20.077	26.965
Complementario año anterior	2.289.396	1.734.391	10.510.349	--
Prima de Junta	111.924	99.108		
TOTAL APLICACIONES	46.218.002	19.074.880	47.635.316	17.739.646
AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE	1.417.314	--	--	1.335.234
TOTAL	47.635.316	19.074.880	47.635.316	19.074.880





OF1107888

CLASE 8.<sup>a</sup>METROVACESA, S.A.VARIACION DE CAPITAL CIRCULANTE DE LOS EJERCICIOS 2000 Y 1999

	Miles de Pesetas			
	Aumentos		Disminuciones	
	2000	1999	2000	1999
Existencias	143.611	--	--	125.449
Deudores	5.548.238	--	--	19.301
Acreedores	--	89.277	4.296.494	--
Inversiones Financieras Temporales	--	--	--	--
Tesorería	110.820	--	--	1.176.168
Provisión para operaciones de tráfico	--	--	40.237	76.592
Ajustes por Periodificación	--	--	48.624	27.001
	<u>5.802.669</u>	<u>89.277</u>	<u>4.385.355</u>	<u>1.424.511</u>
Variación Capital Circulante	--	1.335.234	1.417.314	--
<b>TOTAL</b>	<u>5.802.669</u>	<u>1.424.511</u>	<u>5.802.669</u>	<u>1.424.511</u>

CORRECCIONES AL RESULTADO

	Miles de Pesetas	
	2000	1999
Resultado del Ejercicio	7.277.206	5.585.783
Más:		
Dotación Amortizaciones del Inmovilizado	2.149.000	1.652.722
Dotación Provisiones del Inmovilizado	--	28.963
Dotación a la Provisión para Riesgos y Gastos	2.638.250	1.535.097
Dotación al fondo de reversión	69.413	--
Pérdidas Inmovilizado Inmaterial	66.197	--
Variación Inmovilizado Financiero	615.569	--
Menos:		
Beneficios en Enajenación de Inmovilizado Material	(1.276.785)	(994.886)
Beneficios en Enajenación de Inmovilizado Financiero	(100.337)	(282.157)
Variación Provisiones del Inmovilizado Financiero	--	(33.416)
Recursos Procedentes de las Operaciones	<u>11.438.513</u>	<u>7.492.106</u>



CLASE 8ª



OF1107889

36

**METROVACESA, S.A.**

### INFORME DE GESTION 2000

#### **Actividad desarrollada en el ejercicio:**

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 8.344 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 21% respecto a la cifra del año anterior, si bien, tal como indicábamos en los informes de ejercicios anteriores, la diversificación de negocio acometida en los últimos años se está canalizando principalmente y cada vez más a través de sociedades filiales.

Así mismo, el beneficio neto que ascendió a 7.277 millones de pesetas representa un incremento del 30%, respecto de los 5.586 millones obtenidos en el ejercicio 1999.

Este incremento, muy superior al del beneficio bruto, es consecuencia de lo enunciado anteriormente respecto a la actividad canalizada a través de sociedades filiales, de tal forma, que en el ejercicio 2000 Metrovacesa ha percibido dividendos por importe de 5.038 millones de pesetas, que no suponen gasto por impuesto de sociedades, ya que están exentos del mismo.

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

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



OF1107890

37

CLASE 8ª

La fusión ha supuesto una ampliación de capital de 7.427.596 acciones de 1,5 Euros de valor nominal cada una emitidas con una prima de emisión de 7,045644 Euros por acción. Las nuevas acciones han ido a parar íntegramente al grupo BBVA al ser una fusión. Dichas acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos que las existentes en Metrovacesa, S.A., destacando que los políticos son desde la fecha de emisión, y los económicos en cuanto a participación en las ganancias sociales de Metrovacesa, S.A., desde el día 1 de mayo de 2000.

El volumen de ingresos ha sido de 12.380 millones de pesetas incluyendo las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 10.151 millones, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 26% frente a los 8.073 millones obtenidos en 1999, el resto corresponde a ventas y servicios.

Las dotaciones a las provisiones totalizan 3.398 millones de pesetas, cifra muy superior a los 1.613 millones de pesetas registrados en el ejercicio 1999. Esta mayor dotación se debe a la política seguida por Metrovacesa en los últimos ejercicios de dotar provisiones aprovechando los buenos resultados generados, para la cobertura de posibles contingencias generales que pudieran producirse en ejercicios futuros.

A los efectos de mejorar la gestión del patrimonio en renta, se ha procedido a la venta de inmuebles que por su antigüedad o características técnicas mantenían índices de rentabilidad muy por debajo de la media. Los beneficios obtenidos por este capítulo ascendieron a 1.277 millones de pesetas. Asimismo, y en aras de potenciar el carácter patrimonialista que define la sociedad, se ha continuado con las inversiones en nuevos edificios para viviendas en Pavones y Alcorcón en Madrid, poniéndose en explotación en este ejercicio 2000 y que se suman a las recientes incorporaciones de Benta Berri en San Sebastián y Valdebernardo en Madrid en Diciembre de 1998 y Abril de 1999 respectivamente, se continúan las obras de construcción del parque empresarial de oficinas en el Campo de las Naciones en Madrid y del edificio de oficinas Océano 2 en Barcelona, se han adquirido solares para la construcción de oficinas en la Avda. de los Poblados y Hortaleza en Madrid, así como en San Cugat, Barcelona. Se ha continuado con la actividad de actualización y remodelación de los edificios antiguos para alquiler básicamente en oficinas y viviendas y se ha adquirido el solar para la construcción de un Hotel en Almusaffes, Valencia, que se añadirá a los 5 actualmente en explotación y al de Santiago de Compostela adquirido el ejercicio anterior, todo ello ha supuesto para el año 1999 una inversión en este capítulo cercana a los 15.000 millones de pesetas.



OF1107891

38

CLASE 8.<sup>a</sup>

Cabe destacar el incremento de la actividad arrendaticia en Centros Comerciales, dicha actividad viene desarrollada básicamente a través de nuestra sociedad filial Metroprice, S.A. participada por Metrovacesa, S.A. en un 100%. Durante el ejercicio de 2000 se han obtenido por este concepto unos ingresos por alquileres superiores a los 5.100 millones de pesetas. Además, también en este producto se ha producido una rotación de patrimonio, habiéndose enajenado los 5 centros más antiguos que poseíamos y generando unas plusvalías por importe superior a 7.300 millones de pesetas. Igualmente, se ha inaugurado el centro comercial La Maquinista que genera al año unas rentas superiores a los 2.300 millones de pesetas (más de 2 veces las rentas enajenadas).

Metrovacesa en 2000 ha seguido potenciando la promoción y venta de viviendas de una manera decidida en ubicaciones con mayores expectativas de desarrollo inmobiliario en el ámbito de todo el territorio nacional, desarrollando esta actividad básicamente a través de su filial Metrovacesa de Viviendas, S.L. El índice de comercialización alcanzado durante el ejercicio ha confirmado y en algunos casos superado, las mejores previsiones establecidas en el momento de la puesta en marcha de cada proyecto. Estos datos confirman los aciertos en la elección de las ubicaciones así como en la gestión de éste área de negocio, a la cual han ayudado en buena parte, las actuales condiciones económicas generales y las particulares del sector inmobiliario.

#### Situación Financiera:

Metrovacesa mantiene una sólida y saneada posición financiera, donde el porcentaje de fondos propios asciende a un 62% del total pasivo y al 67% del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 2000, se incrementó hasta los 87.744 millones de pesetas. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 14.840 y 65.627 millones de pesetas, respectivamente.

Se ha realizado la ampliación de capital social descrita anteriormente como consecuencia de la fusión.

El inmovilizado, incluidos los gastos a distribuir en varios ejercicios, al finalizar el ejercicio de 2000, ascendía a 131.658 millones de pesetas, lo que supone un incremento neto de 32.570 millones respecto al cierre del ejercicio precedente, básicamente por las inversiones mencionadas anteriormente y por la fusión con Gesinar Rentas, S.L., que ha supuesto un incremento en el Balance de 23.682 millones de pesetas.



OF1107892

39

CLASE 8.ª

#### **Evolución previsible:**

En los próximos años, Metrovacesa continuara su expansión en la actividad del alquiler, sus rentas crecerán progresivamente, sobre todo por los incrementos significativos en el precio de los alquileres y por la puesta en marcha de nuevas superficies que en la actualidad se encuentran en proceso de construcción, y otras ya programadas, a medida que vayan entrando en explotación. El resto de la actividad inmobiliaria, sobre todo el área de promoción y diversificación, si bien seguirán un claro periodo expansivo igual ó incluso superior al de los alquileres, se canalizará mayoritariamente a través de compañías filiales, por lo que en estos casos, el efecto real de su evolución, se verá reflejado con mayor claridad en el informe de gestión del Grupo consolidado, como ya se ha mencionado anteriormente.

#### **Otra información:**

En la línea de constante innovación que caracteriza nuestra actividad, cabe destacar que todos nuestros edificios de oficinas se catalogan dentro del ámbito denominado como "inteligentes", con sistemas de gestión centralizada y nuevos desarrollos donde se aplican las más modernas tecnologías.

Los miembros del Consejo de Administración firmaron las Cuentas Anuales de Metrovacesa, referidas al 31 de diciembre de 2000, el día 22 de Febrero de 2000, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre ambas fechas, además de los ya señalados en la nota 23 de la memoria adjunta.

Al cierre del ejercicio 2000, Metrovacesa no tenía acciones propias en cartera.



CLASE 8ª  
REVENA



OF1108000

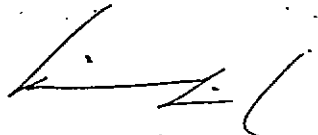
METROVACESA, S.A.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES (BALANCE, CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA) E INFORME DE GESTION DE METROVACESA, S.A. Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO, ASI COMO LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO, REFERIDOS AL EJERCICIO 2000.

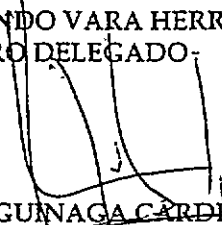
DILIGENCIA que levanta el Secretario, para hacer constar que tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de METROVACESA, S.A. y de su Grupo consolidado, así como de la Propuesta de Aplicación del Resultado correspondiente todo ello al Ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2000, se ha procedido a suscribir todos los documentos que se componen de 96 hojas de papel timbrado que comprenden de la número OF1107850 a la OF1107892 ambas inclusive, y de la número OF1107947 a la OF1107999 ambas inclusive, mediante la firma por cada uno de los señores consejeros, junto a su nombre y apellidos, que consta al dorso del presente documento, de lo que Doy Fe,

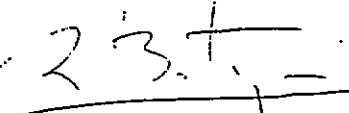
Madrid, 22 de febrero de 2001

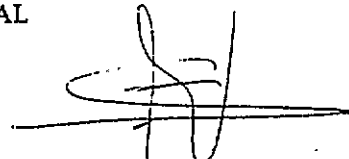
Fdo. D. Fco. Javier García-Renedo Martínez  
SECRETARIO

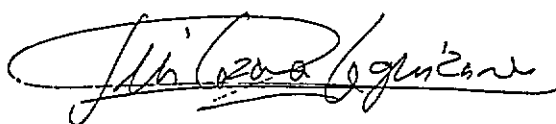
  
D. JOSÉ ANTONIO SÁENZ-AZCÚNAGA  
USANDIZAGA  
PRESIDENTE


  
D. FERNANDO VARA HERRERO  
CONSEJERO DELEGADO


  
D. JOSÉ AGUINAGA CÁRDENAS  
VOCAL

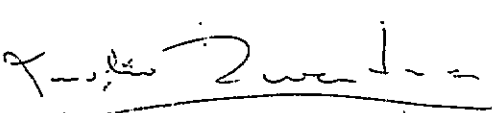
  
D. ROBERTO BOTIJA ENCISO  
VOCAL

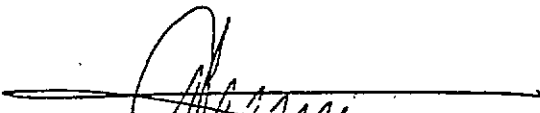
  
D. SANTIAGO FERNÁNDEZ VALBUENA  
VOCAL

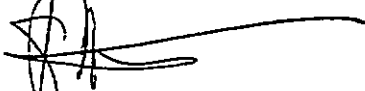
  
D. LUIS LEZAMA-LEGUIZAMÓN DOLAGARAY  
VOCAL

  
D. JOSÉ RAMÓN MARCO-GARDOQUI IBÁÑEZ  
VOCAL

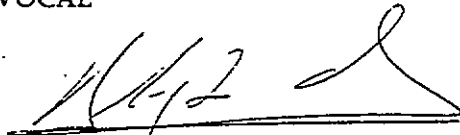
  
D. RAMÓN DE ROTAECHE Y VELASCO  
VOCAL


  
D. EMILIO ZURUTUZA REIGOSA  
VOCAL

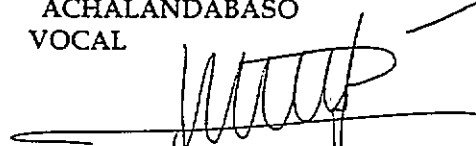
  
D. JOSÉ ANTONIO RAMÍREZ-ESCUDERO  
VALDÉS  
VICEPRESIDENTE

  
D. JOSÉ M.º ABRIL PÉREZ  
VOCAL

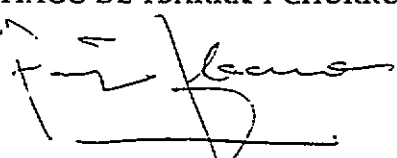
  
D. ALFONSO BERNAR CASTELLANOS  
VOCAL

  
D. ALEJANDRO CHURRUGA OTAMENDI  
VOCAL

  
D. PEDRO M.º FURUNDARENA  
ACHALANDABASO  
VOCAL


  
D. FERNANDO LÓPEZ TERÁN  
VOCAL

  
D. JUAN IGNACIO DE MUGURUZA  
GARTEIZGOEASCOA  
VOCAL

  
D. SANTIAGO DE YBARRA Y CHURRUGA  
VOCAL

CONTROLVIEW  
VOCAL

El Representante en el Consejo  
D. KHALIL MOHAMMED SHARIF FOULATHI



**BDO**BDO Audiberia  
Auditors & Consultants**ARTHURANDERSEN****Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas****C N M V**  
Registro de Auditorías

Emisores

6661

A los Accionistas de  
METROVACESA, S.A.Comisión Nacional  
del Mercado de ValoresREGISTRO DE ENTRADA  
Nº 200118081 12 MAR 2001Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas nº 1.273  
Miembro del Registro de Economistas  
Auditores del Consejo General de Colegios  
de Economistas de España.BDO Audiberia Auditores, S.L.  
Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413  
Sección 1ª Folio 201, Hoja Nº M-238188 (Inscripción 1ª)  
C.I.F. B-82387372

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO METROVACESA (formado por Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación además de las cifras del ejercicio 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, los Administradores presentan, a efectos informativos, los balances de situación consolidados y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2000 y 1999 expresados en euros. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 17 de febrero de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del GRUPO METROVACESA al 31 de diciembre de 2000 y de los resultados consolidados de sus operaciones así como de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

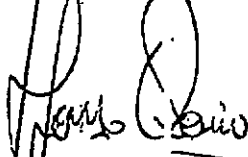
Arthur Andersen y Cía, S. Com. Reg. Merc. Madrid, Tomo 3190, Libro O, Folio 1, Sec. 8, hoja M-54414, Inscrip. 1ª  
 Domicilio Social: Iñaki Fernández Villaverde, 65 - 28003 Madrid, Código de Identificación Fiscal D 79104469  
 INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC)  
 INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)



**BDO**BDO Audiberia  
Auditores y Consultores  
**ARTHURANDERSEN**

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2000 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo.


BDO Audiberia



Alfonso Osorio Iturmendi

23 de febrero de 2001

ARTHUR ANDERSEN

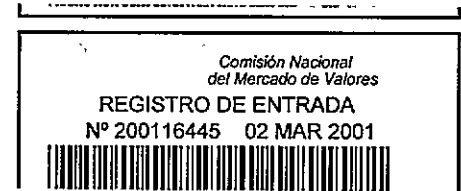
  
Genaro Sarmiento



CLASE 8ª



OF1107947



**METROVACESA, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO METROVACESA)**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
Ejercicio 2000  
(Junto con el Informe de Auditoría  
Independiente de Cuentas Anuales)**

**METROVACESA, S. A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)  
BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999  
(EN MILLONES DE PESETAS Y EUROS)**

ACTIVO	PESETAS		EUROS		PASIVO	PESETAS		EUROS	
	2000	1999	2000	1999		2000	1999	2000	1999
<b>INMOVILIZADO</b>	175.017.665	178.060.126	1.051.851	829.758	<b>FONDOS PROPIOS (NOTA 14)</b>	99.006.573	82.398.625	595.011	495.226
- Gastos de establecimiento (NOTA 7)	4.18.037	506.547	2.633	3.041	Capital suscrito	14.839.798	12.986.026	89.189	78.018
- Inmovilizaciones inmobiliarias (NOTA 8)	1.137.136	861.530	6.834	5.178	Prima de Emisión	40.935.644	31.939.067	243.985	191.958
- Inmovilizaciones materiales (NOTA 9)	167.085.267	128.433.203	1.001.204	771.899	Reserva de Revalorización	1.086.509	1.086.509	6.530	6.530
- Terrenos e inmuebles para Arrendamiento	160.598.187	110.894.559	965.215	666.490	Reserva Legal	2.597.265	2.477.701	15.610	14.891
- Otras instalaciones y Altillos	581.411	407.463	3.506	2.810	Reserva de Sociedades de la Sociedad Dominante	23.907.715	22.663.867	147.688	135.213
- Inmovilizado Material en Curso	20.942.142	30.811.487	125.865	185.181	Reservas de Sociedades por Integración Club o Proporcional	6.850.768	4.129.467	41.174	23.819
- Otros Inmovilizado	675.234	521.120	4.058	3.132	Reservas de Sociedades Pasivas en Equivalencia	282.244	918.513	1.696	5.520
- Amortizaciones y Provisiones	(15.713.407)	(14.261.426)	(94.476)	(85.713)	Diferencias de Conversión	351.859	349.518	2.127	2.101
					Beneficios Atribuibles a la Sociedad Dominante	11.052.768	7.689.037	66.428	46.092
					Dividendo a Cuenta Entregada	(2.559.937)	(1.821.100)	(15.986)	(10.945)
<b>INSTRUMENTOS FINANCIEROS (NOTA 10)</b>	6.173.763	8.076.474	37.105	48.300		4.314.510	3.512.178	25.931	21.009
- Participaciones Pasivas en Equivalencia	1.978.952	6.407.399	21.914	37.948	<b>SOCIOS EXTERNOS (NOTA 15)</b>				
- Cartera de Valores a Largo Plazo	266.101	554.515	1.599	3.133	<b>INGRESOS A DISMINUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	66.881	66.992	402	415
- Otros créditos	321.392		1.911						
- Cartera constituida a Largo Plazo	1.650.731	1.212.945	9.921	7.410					
- Provisiones	(15.409)	(58.285)	(27.0)	(56)					
<b>ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO</b>	129.162	222.172	1.027	1.116					
<b>GASTOS A DISMINUIR EN VARIOS EJERCICIOS (NOTA 11)</b>	211.614	224.686	1.284	1.350	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (NOTA 16)</b>	7.361.918	5.022.897	44.264	30.188
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	93.322.393	68.619.582	560.879	412.412	<b>ACRUELOS A LARGO PLAZO (NOTA 17)</b>	88.221.258	67.021.511	530.220	402.807
<b>EMISIONES FINANCIERAS (NOTA 12)</b>	59.340.941	47.141.427	356.866	259.285	Deudas con Entidades de Crédito	80.914.097	54.412.065	486.301	327.023
<b>DEPOSITOS</b>	31.266.160	23.008.292	187.913	138.287	Otros acreedores	2.685.961	10.086.284	16.143	60.620
- Carteras por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 13)	19.214.961	13.412.701	115.884	80.612	Impuesto Diferido (NOTA 18)	4.621.200	2.523.162		15.165
- Arrendatarios	1.395.304	1.012.754	8.366	6.087	<b>ACRUELOS A CORTO PLAZO</b>	69.575.532	48.880.191	418.157	291.776
- Pendientes de Votos	2.254.085	3.585.528	13.547	21.549	Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	801	803	5	5
- Administraciones Públicas (NOTA 18)	9.521.197	7.940.818	57.341	48.026	Deudas con Entidades de Crédito (NOTA 17)	22.599.140	19.056.427	175.824	118.138
- Provisiones	(1.123.587)	(2.944.519)	(6.717)	(17.932)	Empresas Pasivas en Equivalencia	15.000	0	90	0
<b>INSTRUMENTOS FINANCIEROS CORTOS (NOTA 15)</b>	1.587.680	1.088.951	9.514	6.545	Acreedores Comerciales	38.616.125	21.575.181	212.088	129.069
<b>RECORRIENTE</b>	1.154.402	1.461.609	6.936	8.203	Anticipos Recibidos	7.563.471	8.779.629	45.157	52.767
<b>RESERVAS PERDIDAS Y GASTOS</b>	(16.811)	16.533	(0,01)	99	Deudas por Efectos a Pagar	21.094.160	9.571.112	126.780	57.524
					Acreedores de Sociedades	9.958.490	3.224.423	59.852	19.379
					Administraciones Públicas (NOTA 18)	1.114.082	2.297.018	8.078	11.806
					Otros Acreedores (NOTA 17)	7.011.593	5.216.771	12.180	11.511
					Ajustes por Penalización	(11.144)	101.958	(68)	625
<b>TOTAL ACTIVO</b>	268.549.672	206.961.394	1.611.016	1.241.520	<b>TOTAL PASIVO</b>	268.549.672	206.961.394	1.611.016	1.241.520

Las notas 1 a 21 adjuntas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2000



CLASE 8ª



OF1107948

**MEIROVACHESA, S. A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACHESA)**  
**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999**  
 (EN MILES DE PESETAS Y EUROS)

CATEGORÍA	PESETAS		EUROS	
	2000	1999	2000	1999
<b>INGRESOS</b>				
IMPORTE NETO DE LA CUPRA DE NEGOCIOS (NOTA 20)	50.889.228	13.978.416	485.850	136.201
- Venta de Inmuebles	31.981.410	19.626.624	188.166	117.958
- Ingresos por Alquileres	16.570.888	17.622.074	99.591	76.000
- Prestaciones de Servicios	1.010.200	899.708	18.022	4.206
<b>INGRESOS</b>	<b>41.098.417</b>	<b>21.956.190</b>	<b>291.019</b>	<b>141.960</b>
<b>EXPENDIDOS</b>				
IRRUBROS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA INMOVILIZADO (NOTA 8)	786.000	181.291	4.721	2.891
CHARGOS INGRESOS DE EXPLICACION	3.611.711	1.980.877	15.719	11.905
- Ingresos Participaciones en Capital	5.110	8.571	12	52
- Beneficios Inversiones Financieras Temporales	8.809	8.809	0	51
- Otros Ingresos Financieros	299.880	99.767	1.802	600
- Participaciones en P. de Sociedades P. en Equivalencia	451.974	1.361.111	2.716	11.800
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>3.109.771</b>	<b>631.048</b>	<b>18.690</b>	<b>3.793</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>10.207.005</b>	<b>10.883.080</b>	<b>61.350</b>	<b>65.409</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>10.207.005</b>	<b>10.883.080</b>	<b>61.350</b>	<b>65.409</b>
<b>PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO</b>	<b>98.272</b>	<b>22.771</b>	<b>591</b>	<b>117</b>
Vanos de las Provisiones de Inmovilizado Material e Inmaterial	80.810	8.121	186	51
Vanos de las Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 10)	1.111.250	1.295.098	31.029	7.781
Gastos Unaudados	211.911	108.968	1.165	631
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>5.330.236</b>	<b>84.488</b>	<b>508</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>16.037.001</b>	<b>10.967.518</b>	<b>61.150</b>	<b>65.916</b>
<b>IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS (NOTA 18)</b>	<b>4.921.918</b>	<b>1.171.607</b>	<b>29.440</b>	<b>1916,2</b>
<b>RESULTADOS ATRIBUIBLES A ACCIONISTAS (NOTA 15)</b>	<b>(591.685)</b>	<b>(1.26.900)</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(76,1)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>11.052.768</b>	<b>7.689.017</b>	<b>66.428</b>	<b>46.092</b>

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



CLASE 8ª



OF1107949



OF1107950

CLASE 8ª

## METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### GRUPO METROVACESA

#### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

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

#### 1. ACTIVIDAD DEL GRUPO METROVACESA

Metrovacesa, S.A., se constituyó bajo la denominación de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. mediante escritura otorgada el 26 de marzo de 1935. Con fecha 1 de agosto de 1989 se formalizó la absorción por parte de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. de la Compañía Urbanizadora Metropolitana, S.A. e Inmobiliaria Vasco Central, S.A., cambiando simultáneamente la denominación social por la de Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. La Junta General de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 1998 acordó cambiar la denominación de la Compañía por la de METROVACESA, S.A.

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

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



OF1107951

CLASE 8ª

## 2. FUSION DE METROVACESA, S.A. Y GESINAR RENTAS S.L.

El 16 de octubre de 2000 se otorgó la escritura de fusión de METROVACESA, S.A. y GESINAR RENTAS, S.L., mediante la absorción de la segunda por la primera, previa disolución sin liquidación de la absorbida, cuyo patrimonio íntegro se transmitió en bloque a la absorbente que lo adquirió a título universal.

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

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

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

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

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

## 3. PERIMETRO DE LA CONSOLIDACION

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



CLASE 8ª



OF1107952

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta 2000	Valor neto a 31/12/2000 (M de Ptas.)	Accionista	Audidores
<b>GRUPO OMBU TIGRUPQ</b>						
<b>CENTROS COMERCIALES:</b>						
Centros Comerc. Metrop., S.A. (Com) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	9.999	Metrovacesa/Euresa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial de Uleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	99%	209.692	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	100%	46.654	Metrovacesa/Euresa	-
Irlanda de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	100%	(38.256)	Metrovacesa/Com	PriceWaterhouseCoopers
Metrop. Prop. De Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	10.791.471	Metrovacesa/Com	PriceWaterhouseCoopers
La Maquinista Via Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	61%	3.709.000	Metroprice	PriceWaterhouseCoopers
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	9.998	MVC/Euresa	PriceWaterhouseCoopers
Metroprice Canarias, S.L. (1)	Canarias	C. Comercial	100%	-	Metroprice/CCM	-
<b>CONSTRUCCIÓN Y VENTA:</b>						
Durbank, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	50%	99.999	Metrovacesa/Pegusa	-
East Building, S.L. (1)	Valencia	Const. y Venta	100%	579.350	MVC de Viviendas	-
Fontir I, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	38.664	Metrovacesa	Arthur Andersen
Inmobiliaria Das Avenidas Navas, S.A. (*) (2)	Oporno	Const. y Venta	50%	997.370	Metrovacesa	KPMG
Inmadurara Duque I PAVILA, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	531.895	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliaria Fontes Picos, S.A. (*) (1)	Lisboa	Const. y Venta	60%	1.605.639	Metrovacesa	KPMG
Metrovacesa de Viviendas, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	5.115.022	Metrovacesa/Euresa	Arthur Andersen
Metrovacesa Residencial, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	750.016	Metrovacesa	Altust
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	270.632	MVC de Viviendas	Altust
Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1)	Argentina	Const. y Venta	100%	1.552.312	Metrovacesa	E.M. Echaide
Promotora Canabro I comsa, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	810.030	MVC de Viviendas	Arthur Andersen
<b>NAVES INDUSTRIALES:</b>						
Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegusa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	1.087.524	Metrovacesa	HEXO Andiberia
<b>APARCAMIENTOS:</b>						
Metropark Aparcamientos, S.A. (1)	Madrid	Aparcamientos	51%	470.003	Metrovacesa	Altust

- (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.



CLASE 8a



OF1107953

Secretaría	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta 2000	Valor Neto a 31/12/2000	Accionista	Auditor
<b>SERVICIOS:</b>						
Gesmar Servicios Inmobiliarios, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	9.998	Metrovacesa	BJO Audiberia
Gesmar Subastas Inmobiliarias, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	27.877	Metrovacesa	-
Gesmar Agencias Inmobiliarias, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	290.505	Metrovacesa	-
Gesmar Patrimonios Inmobiliarios, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	73.890	Metrovacesa	-
Tasaciones Hipotecarias, S.A. (1)	Madrid	Servicios	100%	318.669	Metrovacesa	Arthur Andersen
<b>OFICINAS:</b>						
Federico Moyua I, S.L. (1)	Vizcaya	G. Inmuebles	100%	1.156.897	MVC de Viviendas/Metroparque	-
Metrovacesa Rentas, S.A. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	(30.536)	Metrovacesa	-
Edificio Valenzuela, S.A. (1)	Vizcaya	G. Inmuebles	100%	4.615.013	Federico Moyua	-
<b>OTRAS:</b>						
Esp. U bonas Españolas, S.A. (Ucesa) (1)	Madrid	Hotelera	100%	87.291	Metrovacesa/Cem	-
Inmobiliaria Pazos, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%	39.000	Eucsa/Cem	-
<b>ASOCIADAS</b>						
Avenida de Europa 10, S.L. (3)	Madrid	C. Comerciales	40%	371.062	Metroprice	-
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	(6.730)	Metrovacesa	Alltest
BBV Urdaibai, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	273.187	Metrovacesa	Alltest
Intérens, Sociedad Inmobiliaria, S.A. (3) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34%	526.648	Metrovacesa	KPMG
Valdevenir, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	45%	363.749	Metrovacesa	-
Residencial Thompson, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	25%	200.000	Metrovacesa	-
Tricéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	447.153	Metrovacesa	Alltest
Promociones Residenciales Soletrol, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	510.377	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Nova Cala Villapuyvat, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	26%	445.486	Metrovacesa	Arthur Andersen
Desarrollo Urbano de Euzkara, S.A. (3)	Barcelona	Const. y Venta	20%	14.982	MVC de Viviendas	-
Españoles del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20%	43.311	MVC de Viviendas	-
El Encinar Metropolitano, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	28%	2.420.012	Metrovacesa	Alltest
<b>NO CONSOLIDADAS</b>						
Adygal-a Palma, S.A.	Madrid	Hotelera	8%	7.000	Metrovacesa	-
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	16.159	MVC de Viviendas	-
El Espin Valencia	Valencia	Const. y Venta	37%	39.431	MVC de Viviendas	-
BencossmCoatl	Valencia	Const. y Venta	15%	38.250	MVC de Viviendas	-





CLASE 8.a



OF1107954

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta 2000	Valor Neto a 31/12/2000	Accionista	Audidores
Agenc AIF	Madrid	Presl. Servicios	20%	4.316	Metrovacesa	.
<b>Total</b>				<b>12.299.097</b>		



CLASE 8.ª



OF1107955

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto del Grupo como asociadas o multigrupo, finaliza el 31 de diciembre de cada año, excepto en la sociedad el Encinar Metropolitano, que finaliza el 30 de septiembre, por lo que se ha realizado la homogeneización temporal correspondiente.

#### 4. DISTRIBUCION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
Distribución	
A Dividendos	
A Cuenta	2.559.937
Complementario	3.314.318
A Prima de Asistencia a Junta	98.932
A Reservas Voluntarias	933.265
A Reserva legal	370.754
<b>Total</b>	<b>7.277.206</b>

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

#### 5. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

##### 5.1 Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Metrovacesa, S.A. y de sus sociedades dependientes y asociadas (que se detallan en la Nota 3), cuyas respectivas cuentas anuales, formuladas por los Administradores, han sido elaboradas de acuerdo, en su caso, con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias. Dichas cuentas se someterán a la aprobación de las Juntas Generales Ordinarias correspondientes, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.



OF1107956

CLASE 8ª

### 5.2 Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión, por el método de integración proporcional para aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros, y cuando no se tiene la mayoría de votos, ni se gestiona conjuntamente con terceros siendo la participación superior al 20%, mediante el procedimiento de puesta en equivalencia.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global se presenta en los capítulos "Socios Externos" del pasivo del Balance de Situación consolidado y "Resultado Atribuido a Socios Externos" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, respectivamente.

### 5.3 Cambios en el perímetro de consolidación

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

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

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

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



OF1107957

CLASE 8.a

#### 5.4 Comparación de la información

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

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

#### 6. NORMAS DE VALORACION

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

##### 6.1 Homogeneización de partidas

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

##### 6.2 Saldos y transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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

##### 6.3 Método de conversión

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

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



OF1107958

CLASE 8.ª

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

#### 6.4 Gastos de establecimiento

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

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

#### 6.5 Inmovilizaciones inmateriales

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

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

#### 6.6 Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se ha valorado al precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones posteriores se han valorado al coste de adquisición o de construcción. En concreto:

**Terrenos, solares y bienes naturales:** Se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los costes de urbanización, proyecto y planeamiento hasta el momento de terminación de la obra.



OF1107959

CLASE 8ª

**Inmuebles para arrendamiento:** Los inmuebles para arrendamiento, ya sean terminados o en curso, se valoran a su coste de adquisición o ejecución, que incluye el coste del terreno, el de la edificación, las instalaciones y el mobiliario de las fincas arrendadas, así como los costes financieros incurridos, en su caso, en la financiación de su construcción. Asimismo, los inmuebles existentes en la Sociedad Dominante en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa S.A. (Notas 9 y 13) incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial que autorizó la mencionada fusión. Con anterioridad se habían aplicado las normas de actualización dispuestas por la Ley 9/1983 y otras disposiciones legales.

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

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

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

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



OF1107960

CLASE 8.<sup>a</sup>

#### 6.7 Inmovilizaciones financieras

Excepto las inversiones que se presentan valoradas en puesta en equivalencia, según se indica en la Nota 5.2, el resto de las inversiones en valores mobiliarios se contabilizan, tanto si se trata de renta variable como fija y si son a corto o a largo plazo, al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso de coste sobre el valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor para renta variable se ha considerado el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

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

#### 6.8 Acciones de la sociedad dominante

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

#### 6.9 Gastos a distribuir en varios ejercicios

En dicho epígrafe se incluyen, básicamente, gastos de formalización de deudas y otros, por considerar que tienen proyección económica futura.

#### 6.10 Existencias

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

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



OF1107961

CLASE 8.<sup>a</sup>

#### 6.11 Provisiones para riesgos y gastos

La política del Grupo con respecto a las provisiones para riesgos y gastos es la siguiente:

**Provisión para responsabilidades:** Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

**Otras provisiones:** Incluye otras obligaciones por indemnizaciones o compromisos pendientes de cuantía estimada.

#### 6.12 Deudas

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

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

#### 6.13 Ingresos y gastos

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

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

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





OF1107962

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

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

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

#### 6.14 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2000 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que el Grupo no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a las mismas.

#### 6.15 Impuesto sobre beneficios

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



OF1107963

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 7. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones	Adiciones por Fusión	Variación Perimetro	Amortizaciones	Saldo Final
Gastos de Constitución y Primer Establecimiento	406.161	1.556.928	-	414.000	(1.949.282)	427.807
Gastos de Ampliación de Capital	100.386	2.027	9.318	-	(101.501)	10.230
Total	506.547	1.558.955	9.319	414.000	(2.050.783)	438.037

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

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

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

## 8. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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



OF1107964

CLASE 8ª

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Varaciones perímetro	Retiros o Aplicaciones	Saldo Final
Concesiones Administrativas	358.677	-	-	(5.000)	353.677
Bienes en Régimen de Leasing	379.184	-	(379.184)	-	-
Fondo de comercio	-	-	277.500	-	277.500
Otro Inmovilizado Inmaterial	284.867	87.450	350.500	-	722.817
<b>Total Coste</b>	<b>1.022.728</b>	<b>87.450</b>	<b>248.816</b>	<b>(5.000)</b>	<b>1.353.994</b>
Concesiones Administrativas	(19.601)	(6.359)	-	3.808	(22.152)
Bienes en Régimen de Leasing	(47.001)	-	47.001	-	-
Fondo de comercio	-	-	(2.500)	-	(2.500)
Otro Inmovilizado Inmaterial	(94.596)	(54.110)	(43.500)	-	(192.206)
<b>Total Amortización</b>	<b>(161.198)</b>	<b>(60.469)</b>	<b>1.001</b>	<b>3.808</b>	<b>(216.858)</b>
<b>Total</b>	<b>861.530</b>	<b>26.981</b>	<b>249.817</b>	<b>(1.192)</b>	<b>1.137.136</b>

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

El fondo de reversión dotado para estas concesiones se encuentra recogido en el epígrafe "Provisiones para Riesgos y Gastos" del Balance de Situación consolidado adjunto por importe de 51 millones de pesetas.



OF1107965

CLASE 8ª

## 9. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Adiciones por fusión	Variación perímetro	Trasposos	Retiros o Aplicaciones	Saldo Final
terrenos, Solares y Bienes Naturales	4.562.581	1.077.284	-	2.251	-	-	5.642.1
Inmuebles para Arrendamiento	106.331.978	14.638.679	17.856.810	(113.000)	23.426.061	(7.184.457)	154.956.0
Inmovilizado Material en Curso	30.811.487	18.553.372	-	-	(23.545.874)	(4.876.843)	20.942.1
Instalaciones y Mobiliario	467.463	58.625	-	57.323	-	-	583.4
Inmovilizado	521.120	15.571	-	139.304	-	(761)	675.2
<b>Total Coste</b>	<b>142.694.629</b>	<b>34.343.531</b>	<b>17.856.810</b>	<b>85.878</b>	<b>(119.813)</b>	<b>(12.062.061)</b>	<b>182.798.9</b>
terrenos, Solares y Bienes Naturales (provisión)	(664.930)	(80.840)	-	274.647	-	-	(471.12)
Inmuebles para Arrendamiento	(12.926.579)	(2.954.370)	(332.452)	-	-	1.775.038	(14.438.36)
Instalaciones y Mobiliario	(407.298)	(50.268)	-	(8.644)	-	-	(466.21)
Inmovilizado	(262.619)	(39.419)	-	(35.673)	-	-	(337.71)
<b>Total Amortización y Provisiones</b>	<b>(14.261.426)</b>	<b>(3.124.897)</b>	<b>(332.452)</b>	<b>230.330</b>	<b>-</b>	<b>1.775.038</b>	<b>(15.713.40)</b>
<b>Total</b>	<b>128.433.203</b>	<b>31.218.634</b>	<b>17.524.358</b>	<b>316.208</b>	<b>(119.813)</b>	<b>(10.287.023)</b>	<b>167.085.5</b>

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

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

Durante el ejercicio se han adquirido los inmuebles para arrendamiento de Balmes en Barcelona con una superficie alquilable sobre rasante de 6.198 metros cuadrados, el Liceo en Madrid con una superficie alquilable sobre rasante de 8.382 m<sup>2</sup> y el edificio Hermosilla con una superficie alquilable sobre rasante de 2.605 metros cuadrados en Madrid. Adicionalmente se ha adquirido el Hotel Mercator en Madrid con una superficie de 5.458 m<sup>2</sup> y una Nave Logística en Getafe (Madrid) con una superficie de 16.100 m<sup>2</sup> sobre rasante. Todo ello ha supuesto una inversión aproximada de 11.700 millones de pesetas.



CLASE 8ª



OF1107966

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

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

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

Durante el presente ejercicio se han efectuado la venta de los centros comerciales El Ferial, La Ballena, Las Huertas, La Loma y Ruta de la Plata. Dichas ventas han supuesto un beneficio de 7.306 millones de pesetas, importe que se encuentra registrado en el epígrafe "Beneficios Procedentes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta (Nota 20). Adicionalmente la Sociedad dominante ha realizado ventas por importe de 1.819 millones de pesetas, con un beneficio de 1.277 millones de pesetas.

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

Según se indica en la Nota 6.6 de la memoria, el coste de los inmuebles existentes en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, incluye las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 2000 asciende a 2.665 millones de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 2000 incluye un importe de 10 millones de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material por importe de 25.062 millones de pesetas, y no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OF1107967

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

La tasa de desocupación real sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se sitúa en el 2,63 %.

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

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



CLASE 8ª



OF1107968

## 10. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

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

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Participaciones Puestas en Equivalencia	3.978.952
Cartera de Valores a Largo Plazo	266.104
Otros créditos	323.392
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.650.724
Provisiones	(45.409)
<b>Total</b>	<b>6.173.763</b>

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

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

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Saldo Inicial	Dev. Capital Adquisiciones Ventas	Participación Resultados del Ejercicio	Dividendos	Dif. Conversión y otros	Saldo Final
BBV San Ignacio, S.A.	12.932	-	314	-	64	13.310
BBV Urdanibia, S.A.	258.671	-	29.885	-	3.618	292.174
Residencial O'Donnell, S.A.	222.312	-	22.220	(18.242)	(98)	226.192
Tricéfalo, S.A.	418.106	-	(1.287)	-	-	416.818
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	488.480	69.750	(1.353)	-	(46.500)	510.377
Valdeivar, S.A.	603.483	-	(3.651)	(4.104)	-	595.728
Inoeris Sociedade Inmobiliaria, S.A.	552.168	(81.653)	(25.352)	-	81.653	527.117
Teranum, S.L.	82.152	-	-	-	(82.452)	-
El Encinar Metropolitano, S.A.	3.012.142	(634.783)	398.636	(2.161.684)	189.970	50
Espacios del Norte, S.A.	34.550	-	918	-	20	35.468
Avenida de Europa 10, S.L.	131.218	237.300	-	-	2.545	370.763
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	415.523	-	(4.095)	-	-	411.428
Desarrollo Urbano de Patroix, S.A.	14.972	-	2	-	2	14.974
<b>Total</b>	<b>6.307.309</b>	<b>(412.386)</b>	<b>416.237</b>	<b>(2.484.030)</b>	<b>151.823</b>	<b>3.978.952</b>



OF1107969





OF1107970

CLASE 8ª

### Cartera de Valores a Largo Plazo y otros créditos

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

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión
Saldo Inicial	554.545	(58.285)
Adiciones	103.816	-
Ventas o Traspasos	(68.865)	12.876
Saldo Final	589.496	(45.409)

### Fianzas Constituidas a Largo Plazo

Se corresponden, básicamente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma.

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

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Saldo Inicial	1.232.905
Adiciones	417.871
Aplicaciones	(52)
Saldo Final	1.650.724

## 11. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento habido durante el presente ejercicio en el epígrafe "Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios" ha sido el siguiente:



OF1107971

CLASE 8.<sup>a</sup>

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo Final
Rescisión de Contratos	6.717	53.871	-	(5.626)	54.962
Intereses Diferidos	7.173	-	-	(3.037)	4.136
Formalización Deudas y Otros	210.796	16	119.813	(176.109)	154.516
<b>Total</b>	<b>224.686</b>	<b>53.887</b>	<b>119.813</b>	<b>(184.772)</b>	<b>213.614</b>

## 12. EXISTENCIAS

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

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión	Total
Solares y Terrenos	34.432.633	(416.917)	34.015.716
Inmuebles Terminados	144.811	(27.000)	117.811
Promociones en Curso	24.196.016	(532.000)	23.664.016
Otras	14.121	-	14.121
Anticipos a proveedores	1.519.279	-	1.519.279
<b>Total</b>	<b>60.306.860</b>	<b>(975.917)</b>	<b>59.330.943</b>

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

(En Miles de Pesetas)

	S. Inicial	Adiciones Dotaciones	Retiros	S. Final
Inmuebles Terminados	483.739	-	(338.948)	144.811
Solares y Promociones en Curso	42.140.668	43.095.296	(26.607.315)	58.628.649
Otras	-	14.121	-	14.121
Provisiones	(568.376)	(407.541)	-	(975.917)
<b>Total</b>	<b>42.056.051</b>	<b>42.701.876</b>	<b>(26.946.263)</b>	<b>57.811.664</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OF1107972

Los compromisos firmes de venta con entrega de cantidad que mantenía el Grupo en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 2000, ascendían a 36.659 millones de pesetas, correspondiendo a:

(En Millones de Pesetas)	
	Importe
Viviendas Retiro III	4.345
Viviendas Barajas	3.021
Viviendas Ribadesella	2.317
Viviendas Santa Rita	2.291
Viviendas Extebarri	2.317
Viviendas Larios	1.636
Viviendas Sotogrande	1.509
Viviendas Santa Ana	1.346
Viviendas Algeciras	1.337
Otras Viviendas	10.780
Solares	5.760
<b>Saldo Final</b>	<b>36.659</b>

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

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



OF1107973

CLASE 8ª

### 13. CLIENTES

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

(En Miles de Pesetas)

Promoción	Importe
Viviendas Retiro II	3.041.811
Viviendas Boadilla	27.409
Viviendas Pozuelo	94.059
Viviendas Santa Ana	1.784.019
Santa Rita	2.978.001
Sotogrande	232.000
Barajas	154
Torre Alameda	1.654
Picoas	100.879
Pegesa	866.000
Efectos a Cobrar Promociones	3.869.168
Clientes de dudoso Cobro	469.649
Viviendas, Oficinas, Desinversión Alquiler y Otros	5.750.158
<b>Total</b>	<b>19.214.961</b>

# 14. FONDOS PROPIOS

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 2000 es la siguiente:  
 (En Miles de Pesetas)

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalorización	Otras Reservas Sociedad Dominante	Reservas Sociedades Integración Cíbal o Proporcional	Reservas Sociedades Fuesas en Equivalencia	Diferencias de Conversión	Dividendo Complementario y Otros	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante
<b>Saldo a 31 de Diciembre de 1999</b>	12.986.020	31.939.067	1.086.509	25.141.568	4.129.467	918.513	349.548	-	1.111.110	7.669.037
<b>Ampliación de Capital por fusión (véase Nota 2)</b>	1.853.772	8.656.577							1.180.000	
<b>Distribución de Beneficios</b>				1.371.214	2.719.523	(636.269)		2.393.459		
<b>Diferencias de Conversión y Otros</b>				(7.862)	1.778		4.311			
<b>Beneficio del Ejercicio</b>										
									(2.559.937)	11.052.768
<b>Saldo a 31 de Diciembre de 2000</b>	14.839.798	40.595.644	1.086.509	26.504.920	6.850.768	282.244	353.859	-	(2.559.937)	11.052.768



OF1107974



OF1107975

CLASE 8.<sup>a</sup>

### Capital Suscrito

Tal y como se describe en la Nota 2 y como consecuencia del canje previsto en la operación de fusión con Gesinar Rentas, S.L., Metrovacesa ha realizado un aumento de capital de 11.141.394 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.427.596 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal, y que se emiten con una prima de emisión de 7,0045644 euros por cada nueva acción hasta un total de 52.027.075 euros.

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

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

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias, realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las empresas cuya participación directa o indirecta al 31 de diciembre de 2.000 es superior al 10% son las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Participación</u>
BBVA	27,93 %
Pensionen Fons PGGM	12,94 %

### Prima de Emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### Reserva de Revalorización

La reserva de revalorización constituye la contrapartida de la actualización del valor de los activos de la Sociedad Dominante, en el marco de la Ley 76/80 sobre Régimen Fiscal de Fusiones y Adquisiciones de Empresas aprobada por la Orden de 21 de junio de 1989 del Ministerio de Economía y Hacienda, neta del Impuesto sobre Sociedades correspondiente. Esta reserva tiene la consideración de libre disposición.



OF1107976

CLASE 8.<sup>a</sup>

### Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% de capital social.

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

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

### Acciones propias

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

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

El movimiento en el ejercicio ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Nº Acciones	%	Importe
Saldo a 31.12.99	77.704		222.372
Venta	(25.103)		(52.090)
Adquisición	8.133		8.880
Saldo a 31.12.2000	60.734	0,10%	179.162



CLASE 8.<sup>a</sup>



OF1107977

### Otras Reservas

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

### Dividendo a Cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 1 de diciembre de 2000 aprobó el pago de un dividendo a cuenta de 0,27 euros por acción para las acciones antiguas y 0,18 euros por acción para las acciones nuevas emitidas en octubre de 2000, (por importe total de 2.560 millones de pesetas), para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de "Tesorería", con un importe al 31 de octubre de 2000 de 2.415 millones de pesetas y una provisión de ingresos por rentas de 2.000 millones para los dos últimos meses del ejercicio 2000.

A continuación se presenta el desglose por sociedades, de los siguientes epígrafes incluidos en el capítulo de "Fondos Propios" del Balance de Situación consolidado adjunto.





OF1107978

**CLASE 8ª**  
**Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global o Proporcional.**

El detalle de las reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional, es:  
(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
INTEGRACION GLOBAL	
Ccm. S.A.	(640.816)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	8.965
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	108.877
Euesa, S.A.	35.137
Inmobiliaria Pozas, S.L.	(22.455)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	13.236
Metropark Aparcamientos, S.A.	65.089
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	3.743.790
Metroparque, S.A.	484.120
Metroprice, S.A.	2.025.020
Metroservice, S.A.	11.077
Metrovacesa Residencial, S.A.	232.933
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	507.905
Durbask, S.A.	(2.663)
East Building, S.L.	1.953
La Maquinista Vila Global, S.A.	(34.936)
Federico Moyua I, S.L.	(19.605)
Edificio Valenzuela, S.A.	12.237
Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	566
Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.	2.514
Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	26
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	105
INTEGRACION PROPORCIONAL	
Fonfir I, S.L.	77.200
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	3.156
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	(637)
Metroña, S.A.	48.590
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	(8.530)
Pegesa, S.A.	162.482
Promotora Metrovacesa, S.L.	34.492
<b>Total</b>	<b>6.850.768</b>



OF1107979

CLASE 8ª

### Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia.

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

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	38.304
BBV San Ignacio, S.A.	21.661
BBV Urduñibia, S.A.	21.630
Valdevivar, S.A.	236.083
Espacios del Norte, S.A.	(8.761)
Residencial O'Donnell, S.A.	22.312
Tricéfalo, S.A.	(334)
El Encinar Metropolitano, S.A.	(42.653)
Avenida de Europa 10, S.L.	(2.545)
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(3.444)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	(7)
<b>Total</b>	<b>282.244</b>

Las reservas de las sociedades consolidadas por los métodos de integración global, proporcional o puesta en equivalencia incluyen las provisiones de cartera realizadas por la Sociedad Dominante.

### Diferencias de Conversión

El detalle de las diferencias de conversión, es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	120.550
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(713)
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	11.223
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	(37.833)
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	260.632
<b>Total</b>	<b>353.859</b>



OF1107980

CLASE 8.ª

## 15. SOCIOS EXTERNOS

El saldo del capítulo "Socios Externos", así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2000, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	2.224	77
Metropark Aparcamientos, S.A.	508.520	57.324
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	1.358.716	39.716
La Maquinista Vila Global, S.A.	1.951.977	(140.121)
Durbask, S.A.	47.832	(899)
Metrovacesa Residencial, S.A.	445.241	103.588
<b>Total</b>	<b>4.314.510</b>	<b>59.685</b>

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

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Saldo Inicial	3.512.178
Participación en el Resultado (Nota 20)	59.685
Ampliación de capital	742.647
<b>Saldo Final</b>	<b>4.314.510</b>



CLASE 8ª



OF1107981

## 16. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

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

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Saldo Inicial	5.022.897
Dotaciones y Aplicaciones	3.344.250
Trasposos y Bajas	(1.002.229)
Saldo Final	7.364.918

La "Provisión para Riesgos y Gastos" incluye, entre otros, los importes estimados por el Grupo para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones y tasas, fundamentalmente el impuesto sobre bienes inmuebles, y otras posibles contingencias.

Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo Metrovacesa consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de las impugnaciones en curso y no esperan que, en caso de producirse liquidaciones por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los Estados Financieros del Grupo.

## 17. ACREEDORES A LARGO PLAZO

### Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2000, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de miles de pesetas, con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)		
	Largo Plazo	Corto Plazo
Líneas de Crédito e Hipotecarios	80.914.097	21.821.721
Intereses	-	777.419
Total	80.914.097	22.599.140

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

Vencimiento	Limite	Dispuesto
	2.000.000	1.978.344
25/11/13	16.200.000	11.041.477
04/08/13	169.968	169.968
16/12/12	145.440	145.440
31/07/12	103.930	103.930
31/07/12	96.360	96.360
CLASE 8 a	2.054.500	2.054.500
08/06/12	1.147.331	975.214
05/04/11	4.500.000	3.173.347
31/12/10	147.921	147.921
31/07/10	4.247	4.247
31/07/10	454.309	454.309
31/07/10	176.666	176.666
31/07/10	257.750	257.750
11/03/10	1.025.903	952.578
31/07/08	281.596	281.596
31/07/08	148.790	148.790
30/10/06	72.690	72.690
11/12/03	2.000.000	1.920.301
21/11/03	12.200.000	12.195.141
21/11/03	2.000.000	1.994.849
17/10/03	1.234.000	1.195.660
04/08/03	3.000.000	2.742.113
04/08/03	4.000.000	3.791.282
26/07/03	5.000.000	3.976.542
17/07/03	1.000.000	990.886
31/03/03	1.000.000	437.356
28/02/03	2.000.000	1.987.462
19/12/02	2.000.000	(504.537)
16/12/02	2.500.000	1.873.285
16/12/02	2.000.000	(307.974)
16/12/02	2.000.000	1.665.353
16/12/02	900.000	896.591
01/12/02	2.000.000	1.968.570
30/11/02	18.750	18.750
25/11/02	1.000.000	982.602
22/10/02	2.000.000	1.733.321
30/09/02	1.500.000	1.373.534
03/09/02	6.015.000	6.015.000
24/08/02	1.000.000	61.401
30/07/02	2.000.000	(1.219.303)
30/07/02	1.500.000	(395.275)
30/07/02	2.500.000	1.141.200
22/07/02	2.000.000	1.614.733
10/07/02	2.289.435	2.220.361
02/07/02	1.000.000	433.047
02/07/02	1.000.000	457.445
21/04/02	1.600.000	1.334.844
15/04/02	3.000.000	2.446.558
03/04/02	1.950.000	1.707.362
31/03/02	0	(46.735)
23/02/02	1.000.000	927.148
	105.194.586	80.914.097



Vencimiento	Limite	Dispuesto
29/12/01	0	1107932
18/12/01	900.000	535.171
18/12/01	850.000	455.825
16/12/01	400.000	327.093
16/12/01	700.000	430.700
16/12/01	400.000	182.232
16/12/01	800.000	494.735
16/12/01	300.000	280.892
16/12/01	1.600.000	1.100.777
16/12/01	700.000	683.894
16/12/01	300.000	202.551
16/12/01	700.000	748.837
16/12/01	400.000	438.096
16/12/01	2.750.000	2.660.393
16/12/01	1.000.000	500.929
16/12/01	1.000.000	697.329
16/12/01	500.000	849
16/12/01	700.000	515.879
16/12/01	600.000	592.933
16/12/01	875.000	492.068
16/12/01	500.000	463.010
16/12/01	3.950.000	1.865.837
16/12/01	18.750	18.750
16/12/01	5.849	5.849
16/12/01	74.648	74.648
16/12/01	44.141	44.141
16/12/01	50.378	50.378
16/12/01	60.855	60.855
16/12/01	539.435	539.435
16/12/01	59.424	59.424
16/12/01	2.256.960	965.488
16/12/01	25.664	25.664
16/12/01	16.446	16.446
16/12/01	89.608	89.608
16/12/01	158.570	158.570
16/12/01	24.825	24.825
16/12/01	76.583	76.583
16/12/01	51.666	51.666
16/12/01	12.683	12.683
16/12/01	15.773	15.773
16/12/01	27.684	27.684
15/12/01	800.000	18.172
10/12/01	400.000	301.264
10/12/01	4.700.000	2.737.319
20/11/01	2.500.000	600.000
30/10/01	3.000.000	(230.162)
20/10/01	750.000	701.864
25/09/01	1.000.000	(156.699)
31/08/01	1.000.000	470.943
27/07/01	2.500.000	636.562
15/06/01	500.000	168.152
15/06/01	850.000	41.046
	41.585.002	21.821.721



OF1107983

CLASE 8.<sup>a</sup>

Todos los préstamos relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados a MIBOR más diferenciales que, en su mayoría, se encuentran en torno al 0,15%.

Los importes dispuestos con BBVA, S.A., accionista del Grupo, ascendían a 47.251 millones de pesetas sobre un límite conjunto de 70.352 millones de pesetas.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista del Grupo, durante los ejercicios 1998 y 2000 se contrataron determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones el Grupo ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos estimados. El desglose de estas operaciones en base a los importes nominales y plazos es el siguiente:

En Miles de pesetas

Tipo de Operación	Tipo de Interés	2000	2001	2002	2003	2004
Interest Rate Swap	5,21%	4.200.000	3.600.000	-	-	-
Interest Rate Swap	5,24%	11.000.000	10.500.000	-	-	-
Interest Rate Swap	5,25%	4.000.000	4.000.000	-	-	-
Interest Rate Swap	5,28%	4.400.000	4.200.000	-	-	-
IRS Collar	6,75% - 4,91%	-	10.692.000	10.308.000	9.923.000	9.506.000
<b>Totales</b>		<b>23.600.000</b>	<b>32.992.000</b>	<b>10.308.000</b>	<b>9.923.000</b>	<b>9.506.000</b>

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2000 asciende a 237 millones de pesetas.

#### Otros Acreedores

El saldo del capítulo "Otros Acreedores" incluido en los epígrafes "Acreedores a Corto Plazo" y "Acreedores a Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 2000, se desglosa como sigue:



OF1107984

CLASE 8ª

(En Miles de Pesetas)

	Largo Plazo	Corto Plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado y solares	(73.095)	(5.250.000)
Fianzas recibidas	(2.557.941)	(25.565)
Dividendo a pagar	-	(2.625.757)
Otras deudas	(54.925)	(1.846.143)
Remuneraciones pendientes de pago	-	(211.025)
<b>Total</b>	<b>(2.685.961)</b>	<b>(9.958.490)</b>

## 18. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

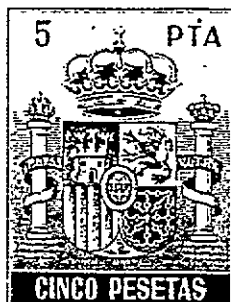
La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2000 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos	7.531.842	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	1.163.138	-
Hacienda pública deudor por IVA	829.417	-
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	-	(1.155.770)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	(71.533)
Impuesto sobre Beneficios Diferido	-	(116.779)
<b>Total</b>	<b>9.524.397</b>	<b>(1.344.082)</b>

El Grupo Metrovacesa no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios" recogido en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada refleja la suma de los importes que resultan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2000, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección por las Autoridades Fiscales los últimos cuatro ejercicios al igual que sus sociedades dependientes, multigrupo y asociadas.



OF.1107985

CLASE 8ª

Algunas sociedades del Grupo tienen declaradas bases imponibles negativas que pueden compensar en los diez ejercicios siguientes a aquél en que se generaron. La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto, es como sigue:

(En Miles de Pesetas)

	Aumento	Disminución	Total
Resultado Contable (Antes de Impuestos)			16.037.401
Diferencias Permanentes			
De las Sociedades Individuales	0	(1.602.737)	(1.602.737)
De los Ajustes Por Consolidación	4.996.954		4.996.954
Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio)	3.758.485	(8.262.314)	(4.503.829)
Base Imponible (Resultado Fiscal)			14.927.789

De entre las diferencias permanentes de carácter negativo en la base imponible destaca por su cuantía la derivada de la corrección monetaria establecida en el apartado 11 del art. 15 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre reguladora del Impuesto sobre Sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de las sociedades del Grupo. El importe de esta corrección monetaria asciende a 1.109.443 miles de pesetas.

De entre las disminuciones en la base imponible que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio destaca la derivada del diferimento por reinversión aplicado básicamente a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicados en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria.

Lo anterior supuso una disminución en la base imponible del impuesto por importes de 1.921.043, 2.479.671, 2.089.718, 890.621 y 7.055.599 miles de pesetas, respectivamente para 1996, 1997, 1998, 1999 y 2000. Por este motivo se han generado compromisos de reinversión por importes de 3.319.955, 3.672.565, 3.302.534 y 15.467.159 miles de pesetas que se cumplirán con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios.

El impuesto diferido asociado a estos compromisos, por importe de 4.621.200 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Impuesto diferido" del Balance de Situación adjunto.

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





OF1107986

CLASE 8.<sup>a</sup>

Para dichas reinversiones el método de integración de la renta diferida en la base imponible será el de los períodos impositivos en los que se amorticen los referidos edificios, con sus instalaciones, excluido el suelo.

La renta ya incorporada a la base imponible ha sido la siguiente:

Ejercicio	Miles de Pesetas
1997	4.996
1998	59.953
1999	107.065
2000	106.027
Total	278.041

También se incluyen los ajustes derivados de la amortización acelerada de aquellos elementos de activo fijo material nuevo acogidos a lo dispuesto en el art. 12 del Real Decreto Ley 3/1993, de 26 de febrero, por importe de 1.439 miles de pesetas de ajuste positivo y 34.278 miles de pesetas de ajuste negativo.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición de los dividendos y plusvalías de fuente interna percibidos de las sociedades participadas, doble imposición internacional, de los incentivos fiscales a la inversión en activos fijos nuevos y de otras inversiones de títulos bonificados. Las deducciones totales por éstos conceptos suman un total de 1.977.558 miles de pesetas.

#### 19. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

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

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades, Contribuciones y Tasas por Impugnaciones Pendientes	2.136.822
Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos, Urbanización de Obras y Otros	713.666
Por Garantías a empresas del Grupo	61.158.653
Total	64.009.141



OF1107987

CLASE 8ª

## 20. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

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

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Alquileres	16.570.888
Ventas de Inmuebles:	31.308.140
Locales Comerciales	4.399.059
Edificios de Viviendas	23.340.000
Solares y Terrenos	2.386.200
Naves Industriales y Aparcamientos	1.182.881
Ingresos por Servicios	3.010.200
<b>Total</b>	<b>50.889.228</b>

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 2000, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 15.569 millones de pesetas, cuyo margen por importe de 8.583 millones de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios Procedentes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OF1107988

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Albacete	8.984
Argentina	171.805
Barcelona	11.456.253
Cáceres	3.440.292
Cádiz	3.242
Galicia	155.000
Granada	7.000
Guadalajara	1.272.785
Jaén	3.211.102
Las Palmas	2.924.043
Madrid	27.320.247
Murcia	75.850
Oviedo	486.752
Palencia	1.288.775
Portugal	740.019
San Sebastián	223.229
Sevilla	74.055
Tenerife	13.781
Valencia	8.381.542
Valladolid	4.047.939
Vizcaya	1.155.542
<b>Total</b>	<b>66.458.237</b>

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



OF1107989

CLASE 8ª

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
INTEGRACION GLOBAL			
Metrovacesa, S.A.	2.437.092	-	2.437.092
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(127.157)	-	(127.157)
Metrovacesa Rentas, S.A.	92.374	-	92.374
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	6.170	-	6.247
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	4.443	-	4.443
Durbask, S.A.	(2.693)	(899)	(3.593)
East Building, S.L.	280.739	-	280.739
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	37.836	-	37.836
Inmobiliaria Pozas, S.L.	480	-	480
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	(2.415)	39.716	37.301
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(7.717)	-	(7.717)
La Maquinista Vila Global, S.A.	(166.770)	(140.121)	(306.891)
Metropark Aparcamientos, S.A.	72.839	57.324	130.163
Metroparque, S.A.	235.590	-	235.590
Metroprice, S.A.	5.300.080	-	5.300.080
Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A.	5.575	-	5.575
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	1.970.645	-	1.970.645
Metrovacesa Residencial, S.A.	310.768	103.588	414.357
Federico Moyúa 1, S.L.	37.563	-	37.563
Edificio Valenzuela, S.A.	61.486	-	61.486
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	46.059	-	46.059
Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A.	(69.785)	-	(69.785)
Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A.	214.909	-	214.909
Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	138.423	-	138.423
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	135.499	-	135.499
INTEGRACION PROPORCIONAL			
Fonfir 1, S.L.	(20.519)	-	(20.519)
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	(422.138)	-	(422.138)
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	(1.125)	-	(1.125)
Metroñisa, S.A.	(48.600)	-	(48.600)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	96.814	-	96.814



OF1107990

CLASE 8ª

Sociedad	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Promotora Cántabro Leonesa, S.A.	5.083	-	5.083
Promotora Metrovacesa, S.A.	14.983	-	14.983
PUESTA EN EQUIVALENCIA			
BBV San Ignacio, S.A.	314	-	314
BBV Urdaibia, S.A.	29.885	-	29.885
El Encinar Metropolitano, S.A.	398.636	-	398.636
Espacios del Norte, S.A.	(1.287)	-	(1.287)
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	(25.352)	-	(25.352)
Residencial O'Donnell, S.A.	22.220	-	22.220
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(1.353)	-	(1.353)
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	0	-	0
Tricéfalo, S.A.	(1.287)	-	(1.287)
Valdevivar, S.A.	(3.651)	-	(3.651)
Avenida de Europa 10, S.L.	0	-	0
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(4.095)	-	(4.095)
<b>Total</b>	<b>11.052.768</b>	<b>59.685</b>	<b>11.112.453</b>



OF1107991

CLASE 8ª

## 21. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2000 ha sido de 275 personas, de las que 123 son empleados por la Sociedad Dominante y 152 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría	Nº Medio de Empleados
Dirección General	6
Dirección	21
Jefes y Técnicos	87
Administrativos y Comerciales	116
Oficios Varios y Subalternos	45
Total	275

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

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Sueldos, Salarios y Asimilados	1.911.989
Seguridad Social	309.168
Total	2.221.157

## 22. RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración de la Sociedad Dominante, ascendió a 201 millones de pesetas.

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

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

### 23. CUADRO DE FINANCIACION

APLICACIONES	Miles de Pesetas		ORÍGENES	Miles de Pesetas	
	2000	1999		2000	1999
Costos de establecimiento	1.972.955	115.724	Recursos procedentes de las operaciones	13.309.541	11.774.630
Adquisiciones de inmovilizado- Inmovilizaciones inmateriales	337.267	114.119	Ampliación de capital	10.510.349	
Inmovilizaciones materiales	34.659.739	24.830.380			
Inmovilizaciones financieras					
Participaciones puestas en equivalencia	458.873	597.710			
Otras Inversiones financieras	521.687	516.197	Venta de acciones propias	43.210	
Acciones propias		271.501			
Dividendos y prima de Junta	4.953.396	3.654.609			
Adiciones por fusión					
Gastos de establecimiento	9.318	-	Retiros y enajenaciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales			Inmovilizaciones inmateriales	1.192	
Inmovilizaciones materiales	17.524.358	-	Inmovilizaciones materiales	18.910.023	
			Inmovilizaciones financieras	719.437	
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.111	-	Participaciones puestas en equivalencia	68.917	
			Otras Inversiones financieras		
Costos a distribuir en varios ejercicios	53.887	41.894			
Provision para riesgos	1.002.229	1.038.585			
Otros	1.773	42.731			
			Deudas a largo plazo	21.199.747	20.111.330
			Socios externos	742.647	727.869
			Otros	-	67.142
			<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>65.505.063</b>	<b>36.310.035</b>
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>61.497.593</b>	<b>31.223.450</b>	<b>EXCESO DE APLICACIONES</b>		
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE</b>			<b>SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN</b>		
<b>APLICACIONES (AUMENTO DEL</b>	<b>4.007.470</b>	<b>5.086.585</b>	<b>DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>		
<b>CAPITAL CIRCULANTE)</b>			<b>TOTAL</b>	<b>65.505.063</b>	<b>36.310.035</b>
<b>TOTAL</b>	<b>65.505.063</b>	<b>36.310.035</b>			



OF1107992

CLASE 8ª



CLASE 8a

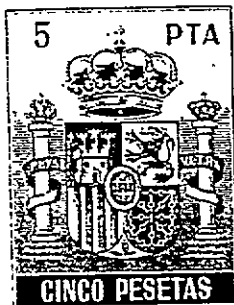


OF1107993

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

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





OF1107994

CLASE 8.<sup>a</sup>

## INFORME DE GESTION DEL GRUPO METROVACESA

### Actividad desarrollada en el ejercicio:

Metrovacesa ha cerrado el ejercicio 2000 con un Beneficio antes de impuestos de 16,037 millones de pesetas lo que supone un incremento interanual del 46%.

El beneficio neto ha sido de 11,053 millones de pesetas que respecto a los 7,669 millones contabilizados a diciembre de 1999 supone un incremento del 41%.

El cash flow a diciembre, con 20,299 millones de pesetas, crece en un 71% respecto al año anterior.

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

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

La fusión ha supuesto una ampliación de capital de 7.427.596 acciones de 1,5 Euros de valor nominal cada una emitidas con una prima de emisión de 7,045644 Euros por acción. Las nuevas acciones han ido a parar íntegramente al grupo BBVA al ser una fusión. Dichas acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos que las existentes en Metrovacesa, S.A., destacando que los políticos son desde la fecha de emisión, y los económicos en cuanto a participación en las ganancias sociales de Metrovacesa, S.A., desde el día 1 de mayo de 2000.

El total de Ingresos se sitúa en los 67,821 millones de pesetas con un crecimiento del 83% respecto al ejercicio anterior.

En este capítulo, destacamos los 16,571 millones de cifra de alquileres con un incremento del 31%. Un 11% es debido a un crecimiento homogéneo en las superficies alquiladas, otro 25% proviene de nuevos activos en explotación (9% por la fusión con Gesinar) y las ventas suponen una caída del 5%.



OF1107995

CLASE 8.<sup>a</sup>

Del crecimiento global del 31% por productos estratégicos destacamos: oficinas crecen un 48%, C. Comerciales crecen un 24% y Hoteles un 25%.

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

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

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

	1999			2000		
	Ventas	Costes	Margen	Ventas	Costes	Margen
Rotación Patrimonio	1.450	455	995	15.569	6.986	8.583
Suelos y Vivienda	18.995	15.603	3.392	25.503	21.160	4.343
Otros	631	518	113	5.845	5.786	59
Total	21.076	8.828	4.500	46.917	33.932	12.985



OF.1107996

CLASE 8ª

La venta de patrimonio, si bien es extraordinaria, se encaja dentro de la política del Grupo de rotar su patrimonio. El producto de centros comerciales se ha invertido fuertemente en los últimos ejercicios, y se seguirá haciendo en el futuro, así cabe destacar que en el mes de junio también se ha inaugurado la primera fase de La Maquinista, que aportará más de 2,300 millones de pesetas de rentas anuales, y tenemos en proyecto la ampliación a una segunda fase, así como también una 2ª 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 m<sup>2</sup> y rentas anuales aproximadas de 1,000 millones de ptas. En la actualidad (incluida La Maquinista) tenemos en desarrollo 117,200 m<sup>2</sup> que aportarán unas rentas de 4,100 millones de Ptas. y que se realizarán con una rentabilidad aproximada del 12%.

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

Por lo que respecta al residencial, las ventas comprometidas al cierre de diciembre ascienden a 37,000 millones de pesetas y representan 1,200 viviendas y suelo.

A estas cifras de márgenes habría que sumarle los resultados de las sociedades puestas en equivalencia, que en el presente ejercicio recogen, básicamente la venta de suelo en el Encinar de los Reyes (Madrid) y que aportan un margen neto, después de impuestos de 416 millones de pesetas. En 1999 se incluía la venta de un edificio de oficinas en Londres y de suelo también en el Encinar, con un margen de 1,963 millones de pesetas, ya neto de impuestos.

Por lo que respecta a los ingresos por servicios, el Grupo ha pasado de facturar 700 millones de pesetas en 1999 a 3,010 en 2000, de los que 2,327 millones corresponden a Gesinar, con el siguiente desglose: Agencias 955 millones, Subastas 328 millones, Tasaciones 766 millones y Gestión de Patrimonio 278 millones de pesetas.

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

En general, los costes han permanecido controlados con crecimientos inferiores a los experimentados por los ingresos en cada área de negocio. La incorporación de Gesinar y la subida de los tipos de interés han tenido sin embargo un efecto de distorsión en la comparativa interanual tanto de los costes operativos como generales.



OF1107997

CLASE 8.ª

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

Por lo que respecta a las amortizaciones, en 2000 se han amortizado, además de lo habitual, todos los gastos amortizables, de forma anticipada, por un importe de 1,640 millones de pesetas, así como registrado como gasto extraordinarios los gastos de I+D de proyectos aún en curso por importe de 98 millones de pesetas.

El Balance aumenta desde el cierre de 1999 en 63,961 millones de pesetas, como consecuencia de la política inversora del Grupo.

De entre las inversiones cabe destacar en activo fijo la adquisición de los inmuebles Hermosilla (Madrid) y Balmes (Barcelona) en oficinas, así como suelo en San Cugat (Barcelona) y Fuencarral (Madrid) también para oficinas. Las obras de los parques empresariales Puerta de las Naciones y Avda. de los Poblados en Madrid, todo ello en oficinas. En centros comerciales destaca la obra en curso de La Maquinista en Barcelona y de la ampliación de la Moraleja en Madrid y de Artea en Vizcaya, en viviendas las de VPO de Alcorcón y Pavones y en hoteles la adquisición del Mercator (Madrid). El importe total de inversión asciende a 28,700 millones de Ptas.

La fusión con Gesinar Rentas, S.L. tiene efectos económicos desde el 1 de mayo de 2000, y ha supuesto una inversión en activo fijo para alquiler, básicamente oficinas en Madrid por importe aproximado a 22,300 millones de Ptas., por lo que la inversión total en activo fijo del ejercicio 2000 asciende a 51.000 millones de Ptas.

En existencias, se han adquirido suelos por importe de 20,000 millones de pesetas, destacando la compra de más de 100,000 m<sup>2</sup> en la Marina de Sotogrande. Además se ha continuado con las obras en curso, invirtiendo unos 18,000 millones de Ptas.

Se ha desinvertido en activo fijo, sobre todo con la venta de centros comerciales, por importe de 10.000 millones de Ptas. brutas de amortizaciones y en existencias por importe de 21,500 millones de pesetas por venta de promociones y suelos.

El endeudamiento se sitúa al cierre de 2000 en 102,736 millones de Ptas. Tiene un coste medio del 4,3% y el 30% es a tipo fijo.



OF1107998

CLASE 8.<sup>a</sup>

### Perspectivas futuras:

El ejercicio 2001 se presenta bastante favorable para el Grupo Metrovacesa, ya que en él se unen dos situaciones positivas, la de la economía en general que permanece fuerte de cara al futuro, y la buena marcha del sector inmobiliario, que si bien algo se prevé que se ralentice en cuanto a la promoción de vivienda se refiere (menor número de viviendas iniciadas en el año 2000, posible reducción de la demanda, etc.) está desplegando una actividad extraordinaria, muy superior a la del pasado, con incrementos en los niveles de rentas, mejoras de las ocupaciones, fuerte nivel de demanda de vivienda, así como en la presencia de inversores extranjeros, especialmente interesados en la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales.

Esto será especialmente positivo para nosotros debido a la posición de liderazgo que ostentamos en el negocio de alquileres, especialmente en los dos productos indicados. El incremento en los precios iniciado en el año 1997 y que ha continuado durante los ejercicios 98 a 00, se espera se mantenga para el próximo año, si bien a un ritmo menor.

En la actividad de ventas se irá consolidando el esfuerzo realizado para lanzar el área de promoción y veremos cómo la cifra de negocios tendrá incrementos significativos procedentes de este área, generándose así beneficios recurrentes. Además de los beneficios procedentes de la rotación de inmuebles en arrendamiento. Esta última actividad es básica en la estrategia del Grupo METROVACESA, ya que permite que nuestro patrimonio en alquiler esté permanentemente en renovación y aflorar las plusvalías que la calidad del mismo aporta.

### Investigación y Desarrollo:

En la línea de constante innovación que caracteriza nuestra actividad, cabe destacar que los nuevos desarrollos se realizan aplicando las más modernas tecnologías. Así nuestros edificios de oficinas se catalogan dentro del ámbito de "inteligentes" con sistemas de gestión centralizada (por ejemplo, sala de control única en los 4 edificios que componen el Parque Empresarial José M<sup>a</sup> Churruga para sistemas de seguridad, alumbrado, instalaciones eléctricas, etc...), centros comerciales con contadores de visitantes que discriminan por personas y no por bultos, y aparcamientos con sistemas automáticos de control de acceso a aparcamientos, control de facturación, comunicación entre oficina y aparcamiento, incluso sistemas de apertura de barreras por proximidad, etc...



OF1107999

CLASE 8ª

### Otra información

La firma por parte de los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Metrovacesa referidas al 31 de diciembre de 2000 tuvo lugar el 22 de febrero de 2001.

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

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