

METROVACESA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2001 JUNTO
CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

mutualidad general de la abogacia



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 559237 A

| | | BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (Expresados en Miles de Euros) | | P.A.S.I.V.O | |
|--|--|---|----------------|----------------|----------------|
| | | Ejercicio 2001 | Ejercicio 2000 | Ejercicio 2001 | Ejercicio 2000 |
| ACTIVO | | | | | |
| INMOVILIZADO | | 879.297 | 790.584 | 539.720 | 527.353 |
| Gastos de establecimiento (Nota 5) | | -- | 61 | 93.648 | 89.189 |
| Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6) | | 3.491 | 1.275 | 239.526 | 243.985 |
| Aplicaciones informáticas | | 4.897 | 1.860 | 6.530 | 6.530 |
| Otro inmovilizado inmaterial | | (1.418) | 294 | 167.135 | 159.298 |
| Amortizaciones | | (1.418) | (829) | 17.838 | 13.610 |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 7) | | 619.459 | 562.154 | 149.297 | 143.688 |
| Terrenos e inmuebles para arrendamiento | | 638.920 | 513.653 | -- | -- |
| Otras instalaciones y mobiliario | | 3.621 | 2.525 | 57.854 | 43.737 |
| Inmovilizado material en curso | | 59.090 | 116.541 | (24.973) | (15.386) |
| Otro inmovilizado | | 1.269 | 1.042 | 45.660 | 36.414 |
| Amortizaciones | | (83.122) | (71.269) | 312 | 312 |
| Provisiones | | (319) | (338) | 251.944 | 234.841 |
| Inmovilizaciones financieras (Nota 8) | | 256.347 | 227.094 | 208.504 | 197.728 |
| Participaciones en empresas del grupo | | 191.043 | 150.569 | 1.425 | 10.594 |
| Participaciones en empresas asociadas | | 8.997 | 29.140 | 25.103 | 17.173 |
| Otras participaciones financieras | | 6.039 | 179 | 16.912 | 8.946 |
| Otros créditos | | 49.669 | 50.033 | 85.292 | 51.892 |
| Finanzas y depósitos constituidos a largo plazo | | 7.725 | 5.156 | 24.402 | 8.495 |
| Provisiones | | (7.126) | (7.983) | 63 | 135 |
| GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 9) | | -- | 700 | 25.216 | 24.286 |
| ACTIVO CIRCULANTE | | 43.631 | 59.528 | 17.481 | 22.278 |
| Existencias (Nota 10) | | 1.033 | 2.223 | 33.164 | 17.610 |
| Deudores | | 40.377 | 56.210 | 3.918 | 1.450 |
| Clientes por ventas (Nota 11) | | 794 | 766 | 29.246 | 16.160 |
| Arrendatarios (Nota 11) | | 6.733 | 7.207 | 2.436 | 1.355 |
| Empresas de grupo y asociadas deudoras (Nota 8) | | 8.059 | 15.509 | 11 | 11 |
| Deudores varios | | 7.648 | 7.061 | 922.928 | 850.812 |
| Administraciones públicas (Nota 17) | | 17.103 | 25.667 | -- | -- |
| Tesorería | | 3.450 | 1.812 | 922.928 | 850.812 |
| Ajustes por periodificación | | (1.229) | (717) | 11 | 11 |
| TOTAL GENERAL | | 922.928 | 850.812 | 922.928 | 850.812 |
| | | | | | |
| P.A.S.I.V.O | | | | | |
| FONDOS PROPIOS (Nota 12) | | | | | |
| Capital suscrito | | | | | |
| Prima de emisión | | | | | |
| Reserva de revalorización | | | | | |
| Reservas | | | | | |
| Reserva legal | | | | | |
| Otras reservas | | | | | |
| Resultados de ejercicios anteriores | | | | | |
| Pérdidas y ganancias (Beneficios) | | | | | |
| Dividendo entregado a cuenta | | | | | |
| PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 13) | | | | | |
| INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | | | | | |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 14) | | | | | |
| Deudas con empresas del grupo a largo plazo (Nota 8) | | | | | |
| Impuestos diferidos a largo plazo (Nota 17) | | | | | |
| Otros acreedores (Nota 15) | | | | | |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 14) | | | | | |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8) | | | | | |
| Acreedores comerciales | | | | | |
| Anticipos de clientes | | | | | |
| Deudas por compras o prestación de servicios | | | | | |
| Otros deudas no comerciales | | | | | |
| Administraciones públicas (Nota 17) | | | | | |
| Otros acreedores (Nota 16) | | | | | |
| Provisiones para operaciones de tráfico | | | | | |
| Ajustes por periodificación | | | | | |
| TOTAL GENERAL | | 922.928 | 850.812 | 922.928 | 850.812 |

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación a 31 diciembre de 2001

METROVACESA, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
 (Expresadas en Miles de Euros)

| | Ejercicio 2001 | Ejercicio 2000 | I I A B E R | Ejercicio 2001 | Ejercicio 2000 |
|---|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| GASTOS | | | | | |
| Reducción de existencias, de promociones en curso y edificios construidos | -- | 124 | | 82.443 | 63.043 |
| Provisionamientos | 581 | 83.107 | | 34 | 97 |
| Consumos de otras materias consumibles | 581 | 83.107 | | 78.422 | 61.008 |
| Gastos de personal (Nota 20) | 8.632 | 6.087 | | 3.987 | 1.938 |
| Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado | 16.597 | 12.916 | | -- | 275 |
| Amortización gastos primer establecimiento (Nota 5) | 104 | 411 | | 7.393 | 86.314 |
| Amortización inmovilizado inmaterial (Nota 6) | 589 | 274 | | -- | -- |
| Amortización inmovilizado material (Nota 7) | 13.632 | 10.866 | | -- | -- |
| Amortización otros gastos amortizables (Nota 9) | 2.271 | 1.365 | | 8.887 | 7.029 |
| Variación de las provisiones de tráfico | (340) | 452 | | -- | -- |
| Variación de las provisiones de existencias | (18) | (44) | | -- | -- |
| Variación de las provisiones de insolvencia | (502) | 496 | | -- | -- |
| Variación otras provisiones de tráfico | 180 | -- | | -- | -- |
| Otros gastos de explotación | 20.683 | 16.649 | | 27.649 | 30.284 |
| Servicios exteriores | 17.476 | 13.506 | | 26.328 | 15.355 |
| Tributos | 3.103 | 2.726 | | 1.321 | 14.929 |
| Dotación al fondo de reversión (Nota 13) | 104 | 417 | | -- | -- |
| BENEFICIO DE EXPLOTACION | 52.572 | 37.325 | | 1.788 | 3.358 |
| Gastos financieros y asimilados | 13.045 | 9.091 | | 1.639 | 2.066 |
| Variación de las provisiones inversiones financieras (Nota 8) | -- | 3.700 | | 149 | 199 |
| RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | 17.249 | 20.851 | | 857 | 1.093 |
| Variación de las provisiones de inversiones financieras (Nota 8) | -- | 3.700 | | -- | -- |
| BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 17.249 | 20.851 | | 857 | 1.093 |
| Pérdidas procedentes del inmovilizado financiero | 69.821 | 58.176 | | -- | -- |
| Pérdidas procedentes del inmovilizado financiero | 12.144 | -- | | 19 | 603 |
| Verdidas inmovilizado inmaterial | -- | 398 | | -- | 7.674 |
| Gastos extraordinarios | 581 | 80 | | -- | 29 |
| Variación de las provisiones para riesgos y gastos (Nota 13) | 8.856 | 15.856 | | 23.090 | 8.028 |
| RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS | 3.349 | -- | | 1.820 | -- |
| BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS | 73.170 | 50.148 | | -- | -- |
| Impuesto sobre sociedades (Nota 17) | 15.316 | 6.411 | | -- | -- |
| RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO) | 57.854 | 43.737 | | -- | -- |



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 559236 A



Nº 559235 A

0,06 Euros
10 Pts.

METROVACESA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.001

1. ANTECEDENTES Y NATURALEZA DE LA SOCIEDAD

METROVACESA, S.A. (en lo sucesivo Metrovacesa o la Sociedad) tiene su domicilio social en Madrid, Plaza Carlos Trías 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.

Metrovacesa cotiza en las Bolsas españolas y es sociedad matriz del Grupo de Sociedades Metrovacesa.

2. 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.

La cuenta de resultados de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2.001 y el 31 de diciembre de 2.000 no son comparables debido a la fusión de Metrovacesa, S.A. y Gesinar Rentas, S.L. con fecha 1 de mayo de 2.000, mediante la absorción de la segunda por la primera, por lo cual la cuenta de resultados del ejercicio anterior solo incorpora los resultados de Gesinar Rentas, S.L. desde el 1 de mayo de 2.000.

mutualidad general de la abogacía



Nº 559234 A

0,06 Euros
10 Pts.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

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

| En Miles de euros | |
|----------------------|---------------|
| Bases de Reparto | Importe |
| Pérdidas y Ganancias | 57.854 |
| Total | 57.854 |

| En Miles de Euros | |
|-------------------------------|---------------|
| Distribución | Importe |
| A Reserva Legal | 892 |
| A Dividendos | |
| - A Cuenta | 25.597 |
| - Complementario | 28.719 |
| A Prima de Asistencia a Junta | 624 |
| A Reservas Voluntarias | 2.022 |
| Total | 57.854 |

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 28.719 miles de euros (0,46 euros por acción) que se pagará en junio de 2003.



Nº 559233 A

0,06 Euros
10 Pts.

4. 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.

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.



Nº 559232 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 |

La Sociedad procede a dotar provisiones sobre el valor de su inmovilizado material cuando se produce una depreciación duradera que no se considera definitiva.

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.



Nº 559231 A

0,06 Euros
10 Pts.

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.

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 2.001, la consolidación habría representado unos incrementos de 967.185 miles de euros en el volumen de los activos, de 67.924 miles de euros en las reservas de la Sociedad y de 42.433 miles de euros 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.



Nº 559230 A

0,06 Euros
10 Pts.

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.

g) 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.

h) Deudas

Las deudas se contabilizan por su valor de reembolso, y la diferencia entre dicho valor 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 aquéllas con vencimiento hasta 12 meses y a largo plazo aquéllas con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha de los estados financieros.

i) 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

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.



Nº 559229 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

j) 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.

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al cierre del ejercicio 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.



Nº 559228 A

0,06 Euros
10 Pts.**I) 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.

5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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

| En Miles de Euros | |
|--------------------|-----------|
| Saldo Inicial | 61 |
| Adiciones | 43 |
| Amortización | (104) |
| Saldo Final | -- |

6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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

| Coste | En Miles de Euros | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|
| | Saldo Inicial | Adiciones | Retiros | Saldo final |
| Aplicaciones informáticas | 1.860 | 3.037 | -- | 4.897 |
| Otro inmovilizado inmaterial | 244 | 37 | (269) | 12 |
| Total | 2.104 | 3.074 | (269) | 4.909 |
| Total Amortización Acumulada | (829) | (589) | -- | (1.418) |
| Total I. Inmaterial Neto | 1.275 | 2.485 | (269) | 3.491 |

Las adiciones habidas durante el ejercicio en aplicaciones informáticas se corresponden al cambio del sistema informático por la implantación del SAP en la Sociedad.



Nº 559227 A

0,06 Euros
10 Pts.

7. 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 Euros | | | | | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|
| Coste | Saldo | Adiciones | Retiros | Traspasos | Saldo |
| | Inicial | | | | Final |
| Terrenos, solares y bienes naturales | 16.233 | 26.220 | -- | -- | 42.453 |
| Inmuebles para arrendamiento | 497.420 | 37.272 | (30.140) | 91.915 | 596.467 |
| Otras instalaciones y mobiliario | 2.525 | 1.104 | (8) | -- | 3.621 |
| Otro inmovilizado | 1.042 | 234 | (7) | -- | 1.269 |
| Inmovilizaciones en curso | 116.541 | 35.033 | -- | (92.484) | 59.090 |
| Total | 633.761 | 99.863 | (30.155) | (569) | 702.900 |

| En Miles de Euros | | | | | |
|---|---------------|---------------|----------------|-----------|---------------|
| Amortización Acumulada y Provisión por Depreciación | Saldo | Adiciones | Retiros | Traspasos | Saldo |
| | Inicial | | | | Final |
| Inmuebles para arrendamiento | 69.050 | 13.351 | (1.769) | -- | 80.632 |
| Otras instalaciones y mobiliario | 1.388 | 202 | (8) | -- | 1.582 |
| Otro inmovilizado | 831 | 79 | (2) | -- | 908 |
| Total | 71.269 | 13.632 | (1.779) | -- | 83.122 |
| Provisión depreciación | 338 | -- | (19) | -- | 319 |
| Total | 71.607 | 13.632 | (1.798) | -- | 83.441 |



Nº 559226 A

0,06 Euros
10 Pts.

El valor en libros de los solares contabilizados en la cuenta de inmuebles para arrendamiento asciende a 137.555 miles de euros.

Durante el ejercicio 2.001 se han realizado inversiones en edificios en arrendamiento por importe total de 37.272 miles de euros, siendo la más significativa la compra de varias plantas del edificio Indocentro en la calle Retama nº 7 por importe de 16.690 miles de euros.

Además cabe destacar las inversiones en terrenos y bienes naturales por importe total de 26.220 miles de euros, siendo la más significativa la compra de suelo en el PAU Sanchinarro por importe de 22.747 miles de euros.

En cuanto a las bajas en edificios, se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos por importe de 30.140 miles de euros de coste contable. Las desinversiones principales han sido las siguientes: Capitán Haya, 1, Gran Vía, 3, Fuencarral, 6, Fernando El Santo, 20, y Manuel Tovar, 5, en Madrid y Rioja, 14-16 y Avda. Aeronáutica en Sevilla.

Las adiciones registradas durante el ejercicio, correspondientes al inmovilizado en curso ascienden a 35.033 miles de pesetas, siendo las más significativas la compra de un solar en Las Rozas por importe de 14.663 miles de euros, así como las inversiones realizadas en la construcción de edificios de oficinas en Vía de los Poblados y Fuencarral en Madrid, y Augusta en San Cugat (Barcelona).

Durante el ejercicio 2.001, se han efectuado traspasos desde el inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento por importe de 91.915 miles de euros y a gastos de precomercialización por importe de 844 miles de euros. Los traspasos realizados corresponden a los edificios del Parque Empresarial de Campo de las Naciones y Edificio España (Madrid), Océano II (Barcelona), y a la Residencia de Mayores en El Saler (Valencia). Además se ha traspasado de existencias al inmovilizado en curso un solar en Pobleu Nou por importe de 275 miles de euros.

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001, ascienden a 3.746 miles de euros.

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



Nº 559225 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 2.001 asciende a 15.768 miles de euros. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 2.001 incluye un importe de 248 miles de euros, 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 2001 asciende a 41.346 miles de euros (véase nota 14). 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.



Nº 559224 A

0,06 Euros
10 Pts.

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

| Edificio | Superficie Disponible m ² |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Puerta de las Naciones | 46.578 |
| Torre de Madrid | 41.828 |
| Tres Cantos | 38.947 |
| Edificio España | 38.093 |
| Solluble | 35.200 |
| Hotel Princesa | 29.137 |
| Benta Berri | 26.874 |
| Triangulo Princesa | 22.999 |
| Plaza Carlos Trías Beltrán, 4 | 22.364 |
| Hotel Plaza | 22.202 |
| Metropolitano | 21.290 |
| Arturo Soria | 19.485 |
| Basilica | 16.583 |
| Santiago de Compostela | 15.190 |
| Cadagua | 14.918 |
| Alcorcón | 14.638 |
| Valdebernardo | 13.468 |
| Pavones | 12.755 |
| El Plantio | 12.174 |
| Retama, 7 | 11.245 |
| Océano I | 7.747 |
| Balmes | 6.936 |
| Claudio Coello, 31 | 5.876 |
| Recoletos, 22 | 4.637 |
| Avda. Aragón, 334 | 4.629 |
| Santa Catalina, 6 | 3.602 |
| Aragón, 271 | 2.846 |
| Virgen del Sagrario, 6 | 2.700 |
| Otros | 121.871 |
| Total | 636.812 |



Nº 559223 A

0,06 Euros
10 Pts.

La desocupación real de la sociedad al 31 de diciembre de 2001, se sitúa en un 3,7% del total de la superficie.

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

| | Superficie Alquilable m2 |
|--------------------------|--------------------------|
| - En Viviendas | 83.639 |
| - En Oficinas | 338.868 |
| - En Hoteles | 65.840 |
| - En Locales Comerciales | 52.842 |
| - En Garajes | 89.919 |
| - En Trasteros | 499 |
| - Otros | 5.205 |
| Total | 636.812 |

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2001 en las diferentes cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de provisiones, han sido los siguientes:

mutualidad general de la abogacia

| | En Miles de Euros | |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|
| Participación en Empresas del Grupo | Coste | Provisión |
| Saldo Inicial | 150.569 | (7.216) |
| Adquisiciones o Dotaciones | 36.604 | -- |
| Ventas o Retiros | (5.122) | 649 |
| Traspasos | 8.992 | 22 |
| Saldo Final | 191.043 | (6.545) |



Nº 559222 A

0,06 Euros
10 Pts.

Durante el ejercicio 2.001 se han llevado a cabo ampliaciones de capital y tomas de participación en diversas sociedades entre las que cabe destacar el desembolso en las ampliaciones de capital de Metrovacesa Rentas, S.A. y Metrovacesa Residencial, S.A. por importe de 9.015 y 4.508 miles de euros respectivamente, así como la adquisición del 39,99 % de Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. por importe de 13.567 miles de euros.

En cuanto a las desinversiones llevadas a cabo durante el ejercicio 2.001, cabe destacar la aportación no dineraria de la totalidad de las participaciones que tenía la Sociedad en Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A., Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A., Tasaciones Hipotecarias S.A. y Gesinar Patrimonios Inmobiliarias, S.A., para la ampliación de capital de Gesinar Servicios Inmobiliarios S.A., por un valor total de 4.228 miles de euros, que ha supuesto igualmente una mayor inversión (Ampliación de Capital) en esta última Sociedad.

| Participación en Empresas Asociadas | En Miles de Euros | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|
| | Coste | Provisión |
| Saldo Inicial | 29.140 | (659) |
| Adquisiciones o Dotaciones | 5.601 | -- |
| Ventas o Retiros | (16.752) | 100 |
| Traspasos | (8.992) | (22) |
| Saldo Final | 8.997 | (581) |

Las adquisiciones del período se corresponden con la compra del 66 % de Imocris, S.A. por importe de 5.601 miles de euros, con esta adquisición Metrovacesa posee el 100% de participación en esta Sociedad, por lo que se ha procedido al traspaso de dicha participación al epígrafe de "Participaciones con empresas del Grupo".



Nº 559221 A

0,06 Euros
10 Pts.

En cuanto a las desinversiones llevadas a cabo durante el ejercicio 2001, cabe destacar la venta de la totalidad de las participaciones que tenía Metrovacesa, S.A. en El Encinar Metropolitano, S.A. por importe de 14.545 miles de euros, así como en Valdevivar, S.A. por importe de 2.207 miles de euros.

| Otras Participaciones Financieras | En Miles de Euros | |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|
| | Coste | Provisión |
| Saldo Inicial | 179 | (108) |
| Adquisiciones o Dotaciones | 6.010 | -- |
| Ventas o Retiros | (150) | 108 |
| Trasposos | -- | -- |
| Saldo Final | 6.039 | -- |

Las inversiones llevadas a cabo se corresponden en su totalidad a la adquisición de una opción de compra sobre el 10% de la empresa Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.

El epígrafe "Otros créditos" recoge los créditos a largo plazo concedidos a las empresas del Grupo "Federico Moyúa I, S.L.", "Metrovacesa de Vivivendas, S.L." y "Metropark, S.A." que devengan un tipo de interés de mercado. Los movimientos registrados durante el ejercicio 2.001 en las cuentas correspondientes a dichos créditos y a sus intereses han sido los siguientes:

| Créditos a Largo Plazo | En Miles de Euros | |
|------------------------|-------------------|--------------|
| | Crédito | Intereses |
| Saldo Inicial | 49.557 | 476 |
| Aumentos | 20.645 | 1.600 |
| Disminuciones | (21.967) | (642) |
| Saldo Final | 48.235 | 1.434 |

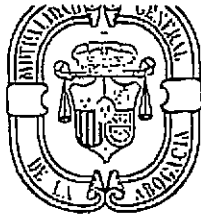


Nº 559220 A

0,06 Euros
10 Pts.

Las fianzas constituidas a largo plazo del balance de situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2.001 asciende a 7.725 miles de euros, 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 2.001, son las siguientes:



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 555219 A

| Emisor | Actividad | Importe | Financiación | Valor Nominal | Valor Real | Valor Liquidado | Valor Residual |
|--|---------------------|---------|--------------|---------------|------------|-----------------|----------------|
| BBV SAN IGNACIO, S.A. | CONST. VENTA/ALQUI. | 25,00 | 100,00 | 25,00 | 320 | 1.202 | 5.369 (8) |
| BBV URDANIBIA, S.A. | CONST. VENTA/ALQUI. | 99,99 | 100,00 | 99,99 | 61 | 61 | 385 |
| CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A. | CENTRO COMERCIAL | 98,92 | 100,00 | 98,92 | 1.260 | 1.604 | (366) |
| DESARROLLO COMERCIAL-URBANO DE CANARIAS, S.A. LAS PALMAS | CENTRO COMERCIAL | 50,00 | 100,00 | 50,00 | 280 | 300 | 704 |
| DURBASK, S.A. | CONST. VENTA/ALQUI. | 0,01 | 100,00 | 0,01 | 132 | 36 | (52) |
| EAST DUTCHING, S.A. | CONST. VENTA/ALQUI. | 20,00 | 100,00 | 20,00 | 260 | 1.503 | 4.828 (417) |
| ESPACIOS DEL NORTE, S.A. | HOS/TELERIN | 99,99 | 100,00 | 99,99 | 525 | 343 | 130 |
| EXPLOTACIONES URBANAS-ESPAÑOLAS, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 50,00 | 100,00 | 50,00 | 232 | 1.727 | (898) |
| FUNFER I, S.L. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 8.706 | 8.973 | 167 |
| IMOCIS SOCIEDAD INMOBILIARIA, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 50,00 | 100,00 | 50,00 | 5.994 | 16.498 | (4.335) |
| INMOBILIARIA DAS A VENDIDAS NOVAS, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 50,00 | 100,00 | 50,00 | 3.215 | 11.544 | 1.295 |
| INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 99,99 | 100,00 | 99,99 | 23.217 | 14.864 | 1.402 |
| INMOBILIARIA FONTES, S.A. | ALQUILER | 0,01 | 100,00 | 0,01 | 15 | 15 | 87 |
| INMOBILIARIA POZAS, S.L. | ALQUILER | 99,99 | 100,00 | 99,99 | 60 | 60 | (320) |
| IRUNESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A. | CENTRO COMERCIAL | 54,33 | 100,00 | 54,33 | 39.066 | 39.066 | 2.223 |
| LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A. | APARCAMIENTOS | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 5.111 | 8.715 | 357 |
| METROPARK APARCAMIENTOS, S.A. | CONST. VENTA/ALQUI. | 99,05 | 100,00 | 99,05 | 30.742 | 46.163 | 20.375 |
| METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L. | CENTRO COMERCIAL | 99,99 | 100,00 | 99,99 | 64.858 | 58.230 | 29.839 |
| METROPRICE, S.A. | GESTION INMUEBLES | 0,20 | 100,00 | 0,20 | 4.290 | 4.288 | 100 |
| GESINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. | CENTRO COMERCIAL | 75,00 | 100,00 | 75,00 | 60 | 44.174 | 621 |
| METROPARQUE, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 50,00 | 100,00 | 50,00 | 9.015 | 12.020 | 4.694 |
| METROVACESA RESIDENCIAL, S.A. | SUELO INDUSTRIAL | 30,00 | 100,00 | 30,00 | 6.536 | 13.072 | 3.228 |
| PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 25,00 | 100,00 | 25,00 | 3.067 | 10.227 | (55) |
| PROMOCIONES RESIDENCIALES SOTETRAL, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 30,00 | 100,00 | 30,00 | 18.278 | 18.278 | 1.392 |
| PROMOTORA METROVACESA, S.L. | CONSTRUC. Y VENTA | 30,00 | 100,00 | 30,00 | 1.202 | 4.808 | 149 |
| PROMOTORA O'DONELL, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 30,00 | 100,00 | 30,00 | 2.688 | 9.015 | (64) |
| RESIDENCIAL O'DONELL, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 8.128 | 8.090 | 1.066 |
| TRICEFALO, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 8.128 | 8.090 | (1.304) |
| METROVACESA IBEROAMERICANA, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 1.602 | 1.602 | 3.164 |
| FEDERICO MOYUA I, S.L. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 9.700 | 9.700 | (5,00) |
| EDIFICIO VALENZUELA, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 3.241 | 3.241 | 631 |
| PROMOTORA VALLE VERDE, CANTABRO LEONESA, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 9.376 | 9.376 | 1.703 |
| AVENIDA DE EUROPA, I.O. S.L. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 450 | 450 | (7) |
| NOVA CALA VILAJUYOSA, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 8.831 | 9.075 | (244) |
| DESARROLLO URBANO DE PATRINX, S.A. | ALQUILER | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 3.000 | 3.000 | 1.956 |
| METROVACESA RENTAS, S.A. | TASACIONES | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 19 | 19 | (14) |
| INMOBILIARIA METROGOLF, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 750 | 750 | (14) |
| TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 750 | 750 | (14) |
| URBANIZADORA VALDEPOLO I, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 750 | 750 | (14) |
| URBANIZADORA VALDEPOLO II, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 750 | 750 | (14) |
| URBANIZADORA VALDEPOLO III, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 750 | 750 | (14) |
| URBANIZADORA VALDEPOLO IV, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 37,43 | 601 | (12) |
| ESPLAI VALENCIA S.L. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 33,33 | 541 | 0 |
| VALDICA, S.A. | CONSTRUC. Y VENTA | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 6,039 | 6,039 | 0 |
| OTRAS PARTICIPACIONES MINORITARIAS (1) | | | | | | | |
| | | | | | | | 198,953 |

(1) Incluye una opción de compra de 6,010 millones de euros sobre la empresa Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.

SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS



Nº 559218 A

| mutualidad general de la abogacia | Saldo | | Dividendos | Ingresos alquileres | Miles de Euros | | Otros gastos |
|--|----------|------------|------------|---------------------|----------------------|----------------|--------------|
| | Deudores | Acreedores | | | Ingresos financieros | Otros ingresos | |
| SOCIEDAD | | | | | | | |
| BBV URDANUBIA, S.A. | - | - | 113 | - | - | - | 52 |
| BBV SAN IGNACIO,S.A | - | - | - | - | - | - | - |
| CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A. | 14 | 13 | 683 | - | - | - | - |
| DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A. | - | - | - | - | - | - | - |
| EAST BUILDING, S.L. | - | - | - | - | - | - | - |
| EL ENCINAR METROPOLITANO, S.A. | - | - | 739 | - | - | - | - |
| EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A. | - | - | 42 | - | - | - | - |
| FONFIR I, S.L. | 65 | - | - | - | - | - | 52 |
| LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A. | 336 | - | - | - | - | - | 816 |
| METROFISA, S.A. | - | - | - | - | - | - | - |
| METROCES, S.A. | 39 | - | - | - | - | - | - |
| METROPARQUE, S.A | 1 | - | 3 | - | - | - | 59 |
| GESINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. | - | 1 | - | - | - | - | - |
| METROPOLITANA PROPIETARIA DE INMUEBLES COMERCIALES, S.A. | 45 | - | 2.404 | - | - | - | 90 |
| METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L. | - | 49 | 23.041 | - | - | - | - |
| METROVACESA RESIDENCIAL, S.A. | 6.966 | - | - | - | 182 | - | 334 |
| PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFETRAL, S.A. | 238 | - | - | - | - | - | - |
| PROMOTORA METROVACESA, S.L. | 40 | - | - | - | - | - | 77 |
| INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A. | - | - | - | - | - | - | - |
| VALDEVIVAR, S.A. | - | - | 348 | - | - | - | - |
| METROVACESA IBEROAMERICANA, S.A. | 133 | - | - | - | - | - | - |
| AVDA. DE EUROPA, 10, S.L. | 69 | - | - | - | - | - | - |
| METROPARK APARCAMIENTOS, S.A. | 25 | - | - | - | 3 | - | 21 |
| PROMOCES, S.A. | 3 | - | - | - | - | - | - |
| FEDERICO MOYUA I, S.L. | 87 | - | - | - | 1.163 | - | - |
| NOVA CALA VILLAJOYOSA, S.A. | 14 | - | 5 | - | - | - | - |
| UTE BENTA BERRI | 1 | - | - | - | - | - | - |
| EDIFICIO VALENZUELA, S.A. | 17 | - | - | - | - | - | - |
| INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. | - | - | - | - | - | - | - |
| IMOCRIS SOCIEDAD DE INMOBILIARIA, S.A. | - | 1.425 | - | - | - | - | - |
| INMOBILIARIA DAS AVENIDAS NOVAS | - | - | - | - | - | - | - |
| IRUÑESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A. | - | - | - | - | - | - | 230 |
| DURBASK, S.A. | - | - | 150 | - | - | - | - |
| TRICEFALO, S.A. | - | - | - | - | - | - | - |
| METROVACESA RENTAS, S.A. | 6 | - | - | - | 291 | - | - |
| GESINAR SUBASTAS INMOBILIARIAS, S.A. | - | - | - | - | - | - | - |
| RESIDENCIAL O'DONELL, S.A. | - | - | 121 | - | - | - | - |
| | 8.099 | 1.488 | 27.649 | - | 1.639 | 1.679 | 229 |

0,06 Euros
10 Pts.



Nº 559217 A

0,06 Euros
10 Pts.

9. 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 Euros | | | | |
|--------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|---------|
| | Rescisión Contratos | Gastos por fusión | Precomer- cialización | Formalización Deudas (1) | Total |
| Saldo Inicial | 344 | 26 | 330 | | 700 |
| Adiciones | 227 | 157 | 343 | 1.077 | 1.804 |
| Retiros | -- | -- | -- | -- | -- |
| Amortización | (571) | (183) | (1.517) | (1.077) | (3.348) |
| Traspasos | -- | -- | 844 | -- | 844 |
| Saldo Final | -- | -- | -- | -- | -- |

(1) La amortización de los "gastos de formalización de deudas" se contabiliza dentro del epígrafe de gastos financieros de las cuentas de pérdidas y ganancias adjunta.

10. EXISTENCIAS

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2.001 es la siguiente:

| | En Miles de Euros |
|------------------------|-------------------|
| | Provisión |
| Edificios de Viviendas | 353 |
| Provisión Existencias | (84) |
| | 269 |
| Anticipos Proveedores | 764 |
| Combustibles | -- |
| Total | 1.033 |



Nº 559216 A

0,06 Euros
10 Pts.

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

| | | En Miles de Euros | | | | |
|--------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|------------|-------------|--------------|
| Uso | Residencial | Edificios en Curso | Edificios Terminados | Otros | Provisión | Total |
| Saldo Inicial | | 275 | 429 | 1.635 | (116) | 2.223 |
| Adiciones | | -- | -- | 3.584 | -- | |
| Ventas o Retiros | | (275) | (76) | (4.464) | 32 | 0 |
| Saldo Final | | -- | 353 | 764 | (84) | 1.033 |

Los retiros se corresponden al traspaso al inmovilizado en curso de un solar en Poblet Nou.

11. CLIENTES

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2.001:

| En Miles de Euros | |
|---------------------|--------------|
| Clientes | |
| Clientes por ventas | 794 |
| Arrendatarios | 6.733 |
| Total | 7.527 |

12. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en el epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio 2.001 se detalla a continuación:

mutualidad general de la abogacia



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 559215 A

| | Miles de Euros | | | | | | | Dividendo complementario y otros | |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|--|--|------------------------|
| | Capital suscrito | Prima de emisión | Reserva de revalorización | Reserva Legal | Otras reservas | Dividendo a cuenta | Resultados ejercicios anteriores | | Resultado ejercicio |
| Saldos a 1 de enero de 2001 | 89.189 | 243.985 | 6.530 | 15.610 | 143.688 | (15.386) | -- | 43.737 | |
| Ampliación de Capital | 4.459 | (4.459) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | |
| Distribución de beneficios | -- | -- | -- | 2.228 | -- | -- | -- | (2.228) | |
| Reserva Legal | -- | -- | -- | -- | 5.609 | -- | -- | (5.609) | |
| Otras Reservas | -- | -- | -- | -- | -- | 15.386 | -- | (35.304) | 19.918 |
| Dividendo Bruto | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | (596) | 596 |
| Prima de Asistencia a Junta | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | |
| Remanente | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | |
| Dividendos a cuenta | -- | -- | -- | -- | -- | (24.973) | -- | -- | |
| Resultados del ejercicio | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 57.854 | |
| Saldos a 31 de diciembre de 2001 | 93.648 | 239.526 | 6.530 | 17.838 | 149.297 | (24.973) | -- | 57.854 | |



Nº 559214 A

0,06 Euros
10 Pts.

Capital Suscrito

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2001 Metrovacesa, S.A. procedió a ampliar capital con cargo a prima de emisión por importe de 4.459 miles de euros mediante la puesta en circulación de 2.972.966 nuevas acciones, según escritura de ampliación de capital de fecha 3 de mayo de 2001.

El capital social queda, por lo tanto, fijado en 93.648.429 euros, representado por 62.432.286 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2001, 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 3 de mayo de 2001, 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 2.001 es superior al 10% son las siguientes:

| <u>Sociedad</u> | <u>Participación</u> |
|---------------------|----------------------|
| BBVA | 28,86 % |
| Pensionen Fons PGGM | 11,56 % |

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.



Nº 559213 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 2.001, la cuenta de reserva legal presenta un saldo de 17.838 miles de euros. Dicha cuenta representa el 19 % del capital social, por lo que se destinarán 892 miles de euros con cargo a los beneficios del ejercicio 2.001 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 o tras reservas disponibles suficientes para este fin.

Otras Reservas

Este capítulo incluye una reserva indisponible por importe de 125 miles de euros, 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 20 de diciembre de 2001 aprobó el pago de un dividendo a cuenta de 0,41 euros por acción, por un importe de 25.597 miles de euros.



Nº 559212 A

0,06 Euros
10 Pts.

13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

| | En Miles de Euros | | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------|---------------|
| | Impuestos | Responsabilidades | Fondo de Reversion | Otras | Total |
| Saldo Inicial | 9.814 | 25.887 | 417 | 296 | 36.414 |
| Dotaciones | 582 | 8.856 | 104 | -- | 9.542 |
| Bajas | -- | -- | -- | (296) | (296) |
| Total | 10.396 | 34.743 | 521 | -- | 45.660 |

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 urgir 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.



Nº 559211 A

0,06 Euros
10 Pts.**14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO**

A 31 de diciembre de 2.001, la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito, con las siguientes características.

| Entidad | C/P | L/P | Límite | En Miles de Euros | |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|
| | | | | | Fecha de Vencimiento |
| Banco Bilbao Vizcaya | 277 | -- | 3.005 | | 25.11.2002 |
| Bancaja | 740 | -- | 12.020 | | 23.02.2002 |
| Banco Bilbao Vizcaya | -- | 150.000 | 150.253 | | 29.05.2006 |
| Banco de Valencia | 3.324 | -- | 6.010 | | 02.07.2002 |
| Banco Bilbao Vizcaya (*) | 452 | 12.199 | 12.650 | | 26.06.2019 |
| La Caixa | | (1.092) | 12.020 | | 28.02.2003 |
| Santander Central Hispano | -- | 20.018 | 20.018 | | 06.11.2006 |
| Santander Central Hispano | 1.228 | -- | 18.030 | | 30.10.2002 |
| Bilbao Vizcaya Kutxa | 5.408 | -- | 6.010 | | 17.10.2002 |
| Caja Madrid | -- | 8.470 | 12.020 | | 11.12.2003 |
| Banco Guipuzcoano | 1.084 | -- | 3.005 | | 15.06.2002 |
| Banco Hipotecario | 5.645 | -- | 6.010 | | 10.07.2002 |
| Instituto de Crédito Oficial (*) | 1.202 | 18.909 | 20.478 | | 11.03.2010 |
| Total | 19.360 | 208.504 | 281.529 | | |

(*) Hipotecarios



Nº 559210 A

0,06 Euros
10 Pts.

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Mibor más un diferencial, entre el 0,15 % y el 0,20%. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2.001 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 5.042 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2.001, existían créditos con garantía hipotecaria con un límite de 33.128 miles de euros y un importe dispuesto de 32.761 miles de euros.

El coste financiero durante el ejercicio 2.001 por este concepto ascendió a 10.710 miles de euros, 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:

| Tipo de Operación | Tipo de interés | En Miles de Euros | | | | |
|--------------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
| Interest Rate Swap | 5,24 % | 42.071 | | | | |
| Interest Rate Swap | 5,25 % | 24.040 | | | | |
| Interest Rate Swap | 4,235 % | 18.030 | 18.030 | 18.030 | 18.030 | 18.030 |
| Interest Rate Swap | 4,203 % | 28.548 | 28.548 | 28.548 | 28.548 | 28.548 |
| Interest Rate Swap | 4,250 % | 15.025 | 15.025 | 15.025 | 15.025 | 15.025 |
| Interest Rate Swap | 4,235 % | 30.051 | 30.051 | 30.051 | 30.051 | 30.051 |
| Total | | 157.765 | 91.654 | 91.654 | 91.654 | 91.654 |

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2.001 asciende a 585 miles de euros.



Nº 559209 A

0,06 Euros
10 Pts.

15. OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

Representan básicamente las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento, así como el importe a pagar en febrero de 2003 por la adquisición de un suelo en Las Rozas. El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2.001 es el siguiente:

| <u>En Miles de Euros</u> | |
|---|---------------|
| Fianzas recibidas a largo plazo | 9.297 |
| Proveedores de inmovilizado a largo plazo | 7.331 |
| Garantías por obras | 284 |
| Total | 16.912 |

16. 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 2.001, incluye 25.462 miles de euros en concepto de acreedores por dividendos activos, y el resto corresponde a proveedores de inmovilizado material.



Nº 559208 A

0,06 Euros
10 Pts.

17. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones públicas" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2.001 es la siguiente:

| | En Miles de Euros | |
|---|--------------------|----------------------|
| | Saldos Deudores | Saldos Acreedores |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 2.265 | 122 |
| Impuesto sobre Rendimientos del Capital | -- | -- |
| Impuesto sobre Beneficios Anticipados | 12.260 | -- |
| Tesorería de la Seguridad Social | -- | 216 |
| Impuesto sobre la Renta Personas Físicas | 6 | 403 |
| Impuesto sobre Beneficios | 2.572 | 2.566 |
| Impuesto sobre Beneficios Diferidos | -- | 611 |
| Totales | 17.103 | 3.918 |

Al 31 de diciembre de 2.001, 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.



Nº 559207 A

0,06 Euros
10 Pts.

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

| | En Miles de Euros | | Importe |
|---|-------------------|---------------|---------|
| | Aumentos | Disminuciones | |
| Resultado Contable (antes de impuestos) | | | 73.148 |
| Diferencias Permanentes | 12 | (1.780) | |
| Diferencias Temporales con origen en el Ejercicio | 9.340 | (22.004) | |
| Diferencias temporales con origen en otros ejercicios | 1.080 | (1.475) | |
| Base Imponible (resultado fiscal) | | | 58.321 |

En las diferencias permanentes de carácter negativo se incluye la corrección monetaria derivada del 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.



Nº 559206 A

0,06 Euros
10 Pts.

En las diferencias temporales de carácter negativo se encuentra la derivada del diferimiento por reinversión, aplicado 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.

El total de las rentas diferidas en el ejercicio por dicho concepto asciende a 21.819 miles de euros.

La total renta acumulada, en el período 1 de enero de 1.996 a 31 de diciembre de 2.001, 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 72.677 miles de euros, habiendo generado compromisos de reinversión en el referido período de 137.180 miles de euros, de los que ya se encuentran materializados en inmuebles en explotación 77.733 miles de euros y en solares 4.909 miles de euros.

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), excepto por lo que se refiere a los solares, habiéndose incorporado por este método las siguientes rentas desglosadas por ejercicios:

| En Miles de Euros | |
|-------------------|--------------|
| Ejercicio | Importe |
| 1.997 | 30 |
| 1.998 | 360 |
| 1.999 | 643 |
| 2.000 | 642 |
| 2.001 | 1.071 |
| Total | 2.746 |

Los períodos impositivos para la integración de la renta restante se extienden hasta el cumplimiento de los 5 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 9 miles de euros de ajuste positivo y 186 miles de euros de ajuste negativo.



Nº 559205 A

0,06 Euros
10 Pts.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición en 9.677 miles de euros.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 107 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre se hace constar lo siguiente:

a) Fusión por absorción de GESINAR RENTAS, S.L.

En cuadro aparte se relacionan los bienes del inmovilizado susceptibles de amortización que fueron objeto de transmisión por la sociedad absorbida.

El último balance cerrado por la sociedad absorbida fue a fecha de 30 de abril de 2.000.

Los bienes adquiridos en la referida operación han sido incorporados a la contabilidad por los mismos valores contables que tenían en la sociedad absorbida, así como los correspondientes a los fondos de amortización y provisiones.

b) Aportación no dineraria del art. 108 de la Ley 43/1995.

En el ejercicio se ha realizado, al amparo de la referida disposición legal, la aportación de las acciones en cartera de las sociedades GESINAR AGENCIAS INMOBILIARIAS, S.A., GESINAR PATRIMONIOS, S.A., GESINAR SUBASTAS, S.A. y TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A. a la sociedad participada GESINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., en operación de aumento de capital de esta última, realizándose dicha aportación a los valores netos contables, contabilizándose a su vez las acciones recibidas por la suma de los referidos valores.

EDIFICIOS ADQUIRIDOS POR LA FUSION CON GESINAR RENTAS, S.L.



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 559204 A

| mutualidad general de la abogacía | Miles de Euros | | | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|-----------|---------|
| | VALOR ADQUISICION | AMORTIZACION | PROVISION | V.N.C. |
| EDIFICIO | | | | |
| C.C. LEGANES 2 | 1.803 | 29 | -- | 1.774 |
| DOCTOR ZAMENHOFF | 2.404 | 66 | -- | 2.338 |
| EDIFICIO HELIOS | 2.465 | 137 | -- | 2.328 |
| EDIFICIO RIOJA | 2.554 | 140 | -- | 2.414 |
| EDIFICIO INDOTORRE | 1.420 | 24 | -- | 1.396 |
| EDIFICIO MANUEL TOVAR | 2.327 | 99 | -- | 2.228 |
| EDIFICIO CAMPOAMOR | 2.173 | 71 | -- | 2.102 |
| EDIFICIO MAS BLAU | 3.005 | 101 | -- | 2.904 |
| PARKING PLAZO DE ANDALUCÍA | 1.503 | 32 | -- | 1.471 |
| CASADO DE ALISAL,8 | 831 | 4 | -- | 827 |
| VELAZQUEZ 12 | 1.604 | 56 | -- | 1.548 |
| EDIFICIO RETAMA | 12.020 | 164 | -- | 11.856 |
| EDIFICIO GRAN VIA SALZILLO | 6.010 | 60 | -- | 5.950 |
| EDIFICIO GRAN VIA, 3 | 4.940 | 58 | -- | 4.882 |
| EDIFICIO FUENCARRAL | 2.193 | 29 | -- | 2.164 |
| EDIFICIO AMERICA | 2.106 | 170 | -- | 1.936 |
| EDIFICIO SEPU | 6.019 | 158 | -- | 5.861 |
| EDIFICIO NAVAS DE TOLOSA | 1.623 | 16 | -- | 1.607 |
| EDIFICIO ARAGÓN-BARCELONA | 6.588 | 114 | 298 | 6.176 |
| EDIFICIO SANTA CATALINA, 4 | 2.705 | 27 | -- | 2.678 |
| EDIFICIO SANTA CATALINA, 6 | 7.212 | 72 | -- | 7.140 |
| EDIFICIO CLAUDIO COELLO | 11.059 | 111 | -- | 10.948 |
| EDIFICIO CAPITÁN HAYA,2 | 7.963 | 44 | -- | 7.919 |
| ORENSE, 18-20 | 1.094 | 31 | -- | 1.063 |
| SANTA MARIA DE LA CABEZA, 12 | 427 | 27 | -- | 400 |
| LOPEZ DE HOYOS, 129 | 103 | 2 | -- | 101 |
| PASEO CASTELLANA, 107 | 751 | 41 | -- | 710 |
| VENTURA DE LA VEGA | 2.104 | 21 | -- | 2.083 |
| EDIF. CENTRO ALGECIRAS | 1.016 | 0 | -- | 1.016 |
| EDIFICIO RECOLETOS, 22 | 9.299 | 95 | -- | 9.204 |
| | 107.322 | 1.999 | 298 | 105.025 |



Nº 559203 A

0,06 Euros
10 Pts.**18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.**

A 31 de diciembre de 2001, la Sociedad tenía a vales presentados en garantía de los siguientes conceptos:

| | En Miles de Euros |
|--|-------------------|
| Por Impugnaciones pendientes para Impuestos y Tributos | 17.686 |
| Por Obligaciones pendientes en Terrenos y Urbanizaciones | 11.148 |
| Por Garantías a empresas del grupo | 392.556 |
| Total | 421.390 |

19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2.001 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 Euros |
|--|-------------------|
| Ventas de Inmuebles de Uso Residencial | 34 |
| Alquileres | 78.422 |
| Prestaciones de Servicios | 3.987 |
| Total | 82.443 |

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 2.001, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 54.538 miles de euros, cuyo margen neto de 23.090 miles de euros se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



Nº 559202 A

0,06 Euros
10 Pts.

20. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2.001 distribuido por categorías fue el siguiente:

| <u>Categoría Profesional</u> | <u>Nº Medio de Empleados</u> |
|-------------------------------|------------------------------|
| Dirección General | 4 |
| Dirección | 7 |
| Jefes y Técnicos | 33 |
| Administrativos y Comerciales | 63 |
| Oficios varios y Subalternos | 32 |
| Total | 139 |

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 2.001, se detalla a continuación:

| | <u>En Miles de Euros</u> |
|--------------------------------|--------------------------|
| <u>Concepto</u> | |
| Sueldos, Salarios y asimilados | 7.575 |
| Seguridad Social | 1.057 |
| Total | 8.632 |

21. RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 2.001 por los miembros del órgano de administración, ascendió a 1.452 miles de euros.

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.



Nº 559201 A

0,06 Euros
10 Pts.

22. CUADRO DE FINANCIACION

mutualidad general de la abogacia

CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS 2001 Y 2000

mutualidad general de la abogacia

(Expresados en Miles de Euros)

g' u

| <u>APLICACIONES</u> | <u>Ejercicio 2001</u> | <u>Ejercicio 2000</u> | <u>ORIGENES</u> | <u>Ejercicio 2001</u> | <u>Ejercicio 2000</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Gastos de Establecimiento | 43 | 68 | Recursos procedentes de las Operaciones | 71.589 | 68.74 |
| Adquisición de Inmovilizado | | | Enajenación o Bajas de Inmovilizado | | |
| Inmovilizaciones Inmateriales | 3.074 | 880 | Inmovilizaciones Inmateriales | 269 | |
| Inmovilizaciones Materiales | 99.874 | 208.329 | Inmovilizaciones Materiales | 51.202 | 14.47 |
| Inmovilizaciones Financieras | | | Inmovilizaciones Financieras | | |
| Empresas del Grupo | 36.604 | 6.784 | Empresas del Grupo | 5.122 | 1.95 |
| Empresas Asociadas | 5.601 | 709 | Empresas Asociadas | 16.752 | 4.31 |
| Otros créditos y participaciones | 30.824 | 24.351 | Otros créditos y participaciones | 10.614 | 16.49 |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 727 | 606 | Variación Deudas a Largo Plazo | 17.103 | 117.02 |
| Provisiones para riesgos y gastos | 296 | 6.230 | Provisiones para riesgos y gastos | 582 | |
| Dividendos | | | Ingresos a distribuir en varios ejercicios | -- | 12 |
| A Cuenta | 24.973 | 15.386 | | | |
| Complementario año anterior | 19.918 | 13.760 | Ampliación capital y Prima de Emisión | -- | 63.16 |
| Prima de Junta | 596 | 673 | | | |
| TOTAL APLICACIONES | 222.530 | 277.776 | TOTAL ORIGENES | 173.233 | 286.29 |
| AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE | -- | 8.518 | DISMINUCIONES CAPITAL CIRCULANTE | 49.297 | -- |
| TOTAL | 222.530 | 286.294 | TOTAL | 222.530 | 286.29 |



D DA Euros

Pts.

VARIACION DE CAPITAL CIRCULANTE DE LOS EJERCICIOS 2001 Y 2000

| | Miles de Euros | | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | Aumentos | | Disminuciones | |
| | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 |
| Existencias | -- | 863 | 1.190 | -- |
| Deudores | -- | 33.346 | 15.833 | -- |
| Acreedores | -- | -- | 32.319 | 25.823 |
| Inversiones Financieras Temporales | -- | -- | -- | -- |
| Tesorería | 1.638 | 666 | -- | -- |
| Provisión para operaciones de tráfico | -- | -- | 1.081 | 242 |
| Ajustes por Periodificación | -- | -- | 512 | 292 |
| | <u>1.638</u> | <u>34.875</u> | <u>50.935</u> | <u>26.357</u> |
| Variación Capital Circulante | 49.297 | -- | -- | 8.518 |
| TOTAL | <u>50.935</u> | <u>34.875</u> | <u>50.935</u> | <u>34.875</u> |



0,06 Euros
10 Pts.



Nº 559198 A

0,06 Euros
10 Pts.

METROVACESA, S.A.

INFORME DE GESTION 2001

Actividad desarrollada en el ejercicio:

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 73.170 miles de euros, lo que supone un incremento del 46% 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 57.854 miles de euros representa un incremento del 32%, respecto de los 43.737 miles obtenidos en el ejercicio 2000.

La presión fiscal se sitúa por debajo del 35% como consecuencia de lo enunciado anteriormente respecto a la actividad canalizada a través de sociedades filiales, de tal forma, que en el ejercicio 2001 Metrovacesa ha percibido dividendos por importe de 27.649 miles de euros, que no suponen gasto por impuesto de sociedades, ya que están exentos del mismo.

El importe neto de la cifra de negocios ha sido de 82.443 miles de euros, teniendo en cuenta que no se incluyen las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 78.422 miles, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 29% frente a los 61.008 miles obtenidos en 2000, el resto corresponde a ventas y servicios.

La variación de las provisiones para riesgos y gastos totalizan 8.856 miles de euros, dotación que 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.



Nº 559197 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 23.090 miles de euros. Asimismo, y en aras de potenciar el carácter patrimonialista que define la sociedad, se ha continuado con las inversiones de construcción del parque empresarial de oficinas en el Campo de las Naciones en Madrid y del edificio de oficinas Océano 2 en Barcelona, que se han puesto en explotación en el 2º semestre del ejercicio y se han adquirido solares para la construcción de oficinas en las Rozas y Sanchinarro en Madrid. Se ha continuado igualmente con la actividad de actualización y remodelación de los edificios antiguos para alquiler básicamente en oficinas y viviendas y se ha continuado con las gestiones para promover los hoteles que la Sociedad tiene en cartera. Todo ello ha supuesto para el año 2001 una inversión en este capítulo cercana a los 100.000 miles de euros.

La actividad arrendaticia en Centros Comerciales, producto junto con oficinas y hoteles considerado estratégico por Metrovacesa, S.A., viene desarrollada básicamente a través de nuestra sociedad filial Metroprice, S.A. participada en un 100%. Durante el ejercicio de 2001 se han obtenido por este concepto unos ingresos por alquileres superiores a los 36.000 miles de euros.

Metrovacesa en 2001 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 58% del total pasivo y al 61% del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 2001, se incrementó hasta los 539.720 miles de euros. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 93.648 y 388.218 miles de euros, respectivamente.

Se ha realizado durante el ejercicio 2001 una ampliación de capital social liberada (1 acción nueva por cada 20 antiguas) como consecuencia de la política de retribución al accionista que mantiene la Sociedad.



Nº 559196 A

0,06 Euros
10 Pts.

El inmovilizado, incluidos los gastos a distribuir en varios ejercicios, al finalizar el ejercicio de 2001, ascendía a 879.297 miles de euros, lo que supone un incremento neto de 88.713 miles respecto al cierre del ejercicio precedente, básicamente por las inversiones mencionadas anteriormente.

Evolución previsible:

En los próximos años, Metrovacesa continuara su expansión en la actividad del alquiler, sus rentas crecerán progresivamente, sobre todo por el traspaso a los contratos nuevos de los incrementos significativos en el precio de los alquileres de los pasados ejercicios 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 2001, el día 21 de Febrero de 2001, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre ambas fechas.

Al cierre del ejercicio 2001, Metrovacesa no tenía acciones propias en cartera.



BDO Audiberia
Auditors & Consultores



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 2001 y 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 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 23 de febrero de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 2000, 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 67.923 y 42.433 miles de euros, respectivamente, así como un incremento de los activos de 967.029 miles de euros.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 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 2001, 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 2001, 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 2001. 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

22 de febrero de 2002

BDO

BDO Audibería
Auditoría - Consultoría



 **ANDERSEN**

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001
junto con el Informe de Auditoría



BDO Audiberia
Auditores e Consultores



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

A los Accionistas de
METROVACESA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas del GRUPO METROVACESA (formado por Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2001 y 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 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Con fecha 23 de febrero de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 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 2001 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.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2001 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 2001. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo.

BDO Audiberia

Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN

Genaro Sarmiento

22 de febrero de 2002

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

GRUPO METROVACESA

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001



Nº 559095 A

0,06 Euros
10 Pis.

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 2001.

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 2001, se ha procedido a suscribir todos los documentos que se componen de 100 hojas de papel numerado, expedido por la Mutualidad General de la Abogacía, que comprenden de la número 559094-A a la 559071-A ambas inclusive, de la número 559291-A a la 559258-A ambas inclusive, y de la número 559237-A a la 559196-A ambas inclusive, mediante la firma por cada uno de los señores consejeros, junto a su nombre y apellidos, que constan al dorso del presente documento, de lo que Doy Fe,

Madrid, 21 de febrero de 2002

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

**METROVACESA, S. A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
(EN MILES DE EUROS)**

2001 2000

Activos

PASIVO

| | 2001 | 2000 | | 2001 | 2000 |
|---|-----------|-----------|--|-----------|-----------|
| ACTIVO | | | FONDOS PROPIOS (NOTA 13) | | |
| ACTIVO CIRCULANTE | | | Capital Suscrito | 649.452 | 595.041 |
| - Cuentas por cobrar | 1.147.291 | 1.051.854 | Prima de Emisión | 93.648 | 89.189 |
| - Deudores por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 12) | 4.055 | 2.633 | Reserva de Revalorización | 230.526 | 243.985 |
| - Arrendatarios | 8.749 | 6.834 | Reserva Legal | 6.530 | 6.530 |
| - Deudores Varios | 1.093.031 | 1.094.205 | Otras Reservas de la Sociedad Dominante | 17.838 | 15.610 |
| - Administraciones Públicas (NOTA 17) | 1.107.829 | 965.215 | Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional | 149.297 | 143.688 |
| - Provisiones | (4.012) | 3.506 | Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia | 76.242 | 41.174 |
| - Inmovilizado Material en Curso | 90.862 | 125.865 | Diferencias de Conversión | (10.763) | 1.696 |
| - Otros Inmovilizado | 5.834 | 4.058 | Beneficios Atribuidos a la Sociedad Dominante | 2.144 | 2.127 |
| - Amortizaciones y Provisiones | (115.506) | (94.439) | Dividendo a Cuenta Entregado | 100.287 | 66.428 |
| - Inmovilizaciones Financieras (NOTA 9) | 40.015 | 32.105 | | (25.597) | (15.386) |
| - Participaciones Puestas en Equivalencia | 16.973 | 23.914 | | | |
| - Créditos a Sociedades del Grupo y Asociadas | 1.250 | . | SOCIOS EXTERNOS (NOTA 14) | 26.237 | 25.931 |
| - Cartera de Valores a Largo Plazo | 7.774 | 1.599 | | | |
| - Otros créditos | 972 | 1.944 | INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 595 | 402 |
| - Finanzas Constituidas a Largo Plazo | 13.046 | 9.921 | | | |
| - Provisiones | . | (273) | | | |
| ACCIONES PROPIAS (NOTA 13) | 1.411 | 1.077 | | 34.971 | 44.264 |
| ACCIONES EN VARIOS EJERCICIOS (NOTA 10) | . | 1.284 | PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (NOTA 15) | | |
| - CIRCULANTE | 742.666 | 560.878 | ACREEDORES A LARGO PLAZO (NOTA 16) | 640.017 | 530.220 |
| - ESTANCIA (NOTA 11) | 530.388 | 356.586 | Deudas con Entidades de Crédito | 550.635 | 486.304 |
| REDEBRES | 190.913 | 187.913 | Otros Acreedores | 50.348 | 16.143 |
| - Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 12) | 125.015 | 115.484 | Impuesto Diferido (NOTA 17) | 39.001 | 27.773 |
| - Arrendatarios | 8.409 | 8.386 | | | |
| - Deudores Varios | 24.582 | 13.547 | ACREEDORES A CORTO PLAZO | 518.675 | 418.158 |
| - Administraciones Públicas (NOTA 17) | 39.479 | 57.243 | Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables | 5 | 5 |
| - Provisiones | (6.662) | (6.747) | Deudas con Entidades de Crédito (NOTA 16) | 248.182 | 135.824 |
| VERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES | | | Empresas Puestas en Equivalencia | 175.368 | 90 |
| - SCOPRIA | 10.283 | 6.936 | Acreedores Comerciales | 45.449 | 45.457 |
| COSTES PERIUDICACION | . | (101) | Anticipos Recibidos | 67.928 | 136.780 |
| | 1.889.957 | 1.614.016 | Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios | 61.991 | 59.852 |
| ACTIVO | | | Deudas por efectos a Pagar | 20.786 | 8.078 |
| | | | Administraciones Públicas (NOTA 17) | 48.852 | 42.140 |
| | | | Otras Acreedores (NOTA 16) | 24.242 | |
| | | | Provisiones operaciones de tráfico | 1.240 | (68) |
| | | | Ajustes por Periodificación | | |
| | | | TOTAL PASIVO | 1.889.957 | 1.614.016 |



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 559094 A

METROVACESA, S. A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
(EN MILES DE EUROS)

| | 2001 | 2000 | HABER | 2001 | 2000 |
|---|---------|---------|-------|---------|---------|
| Los mutualidad general de la abogacía | | | | | |
| INGRESOS | | | | | |
| EDUCACION DE PROMOCIONES EN CURSO | | | | | |
| INMUEBLES TERMINADOS | 203.182 | 161.950 | | 417.065 | 305.851 |
| - Venta de Inmuebles | | | | 262.047 | 188.166 |
| - Ingresos por Alquileres | | | | 125.994 | 99.593 |
| - Prestaciones de Servicios | | | | 29.084 | 18.092 |
| AUMENTO DE PROMOCIONES EN CURSO E INMUEBLES TERMINADOS (NOTA 12) | | | | | |
| | 321.524 | 255.183 | | 348.760 | 259.093 |
| - Compras de Solares (Nota 12) | 174.011 | 119.738 | | | |
| - Obras y Servicios Realizados por Terrenos | 147.513 | 135.445 | | | |
| GASTOS DE PERSONAL (NOTA 21) | | | | | |
| | 20.419 | 13.349 | | 3.948 | 4.724 |
| AMORTIZACION AMORTIZACION INMOVILIZADO | | | | | |
| - Amortización Costos Primer Establecimiento (NOTA 6) | 28.113 | 30.983 | | | |
| - Amortización Inmaterial (NOTA 7) | 2.131 | 12.325 | | 20.674 | 15.709 |
| - Amortización Inmaterial (NOTA 8) | 1.045 | 363 | | 790.447 | 585.377 |
| - Amortización Inmaterial (NOTA 8) | 24.927 | 18.295 | | | |
| VARIACION PROVISIONES DE TRAFICO | | | | | |
| | 1.371 | 3.735 | | | |
| OTROS GASTOS DE EXPLOTACION | | | | | |
| - Servicios Exteriores | 52.713 | 37.134 | | | |
| - Tributos | 48.220 | 33.461 | | | |
| | 4.493 | 3.673 | | | |
| INGRESOS DE EXPLOTACION | | | | | |
| | 163.125 | 83.043 | | 21 | 32 |
| - Ingresos Participaciones en Capital | | | | | |
| - Beneficios Inversiones Financieras Temporales | 961 | 438 | | 1.155 | 1.802 |
| - Otros Ingresos Financieros | 41.066 | 22.320 | | 9.089 | 2.501 |
| - Participaciones en P. de Sociedades P. en Equivalencia | 122 | 268 | | | |
| RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | | | | | |
| | 131.289 | 64.352 | | 31.836 | 18.691 |
| RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS | | | | | |
| | | | | | |
| RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | | | | | |
| | 295 | 591 | | 23.804 | 52.768 |
| - Beneficios Procedentes del Inmovilizado (NOTA 19) | 189 | 486 | | 4.317 | 1.909 |
| - Ingresos Extraordinarios | 11.958 | 20.099 | | | |
| RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS | | | | | |
| | 2.917 | 1.465 | | | |
| - Gastos Extraordinarios | 12.762 | 32.036 | | | |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | | | | |
| | 144.050 | 96.388 | | | |
| IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS (Nota 18) | | | | | |
| | 41.120 | 29.600 | | | |
| RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Nota 14) | | | | | |
| | (2.643) | (559) | | | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | | | | |
| | 100.287 | 66.429 | | | |



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 559093 A

Las notas 1 a 22 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Ejercicio 2001.



Nº 559092 A

0,06 Euros
10 Pts.

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

GRUPO METROVACESA

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

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. El 26 de octubre de 2000 se otorgó escritura pública de fusión de Metrovacesa S.A. y Gesinar Rentas S.L. mediante absorción de la segunda por la primera. Los efectos contables de la fusión fueron 1 de mayo de 2000.

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.

Metrovacesa S.A. cotiza en los mercados secundarios organizados de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.



Nº 559091 A

0,06 Euros
10 Pts.

2. PERIMETRO DE LA CONSOLIDACION

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

mutualidad general de la abogacia

GRUPO EMPRESARIAL

CENTROS COMERCIALES:

| Sociedad | Domicilio | Actividad | % Participación Directa e Indirecta 2001 | Costo neto a 31/12/2001 (Miles de Euros) | Accionista | Auditor |
|---|------------|----------------|--|---|--------------------|------------------------|
| Centros Comerc. Metropol., S.A. (Ccm) (1) | Madrid | C. Comercial | 100% | 61 | Metrovacesa/Euessa | PriceWaterhouseCoopers |
| Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1) | Madrid | C. Comercial | 99% | 1.260 | Metrovacesa | PriceWaterhouseCoopers |
| Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1) | Las Palmas | C. Comercial | 100% | 296 | Metrovacesa/Euessa | - |
| Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1) | Navarra | C. Comercial | 100% | - | Metrovacesa/Ccm | PriceWaterhouseCoopers |
| Metrop. Prop. De Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1) | Madrid | C. Comercial | 100% | 64.858 | Metrovacesa/Ccm | PriceWaterhouseCoopers |
| La Maquinista Vía Global, S.A. (1) | Barcelona | C. Comercial | 61% | 23.830 | Metroprice | PriceWaterhouseCoopers |
| Metroparque, S.A. (1) | Vizcaya | C. Comercial | 100% | 60 | Metrovacesa/Euessa | PriceWaterhouseCoopers |
| Metroprice Canarias, S.L. (1) | Canarias | C. Comercial | 100% | 6 | Metroprice/CCM | - |
| CONSTRUCCIÓN Y VENTA: | | | | | | |
| Durbask, S.A. (1) | Madrid | Const. y Venta | 75% | 282 | Metrovacesa/Pogesa | - |
| East Building, S.L. (1) | Valencia | Const. y Venta | 100% | 3.482 | MVC de Viviendas | - |
| Fonfr 1, S.L. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 233 | Metrovacesa | Arthur Andersen |
| Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (2) | Oporto | Const. y Venta | 50% | 5.994 | Metrovacesa | KPMG |
| Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A. (2) | Lisboa | Const. y Venta | 50% | 3.215 | Metrovacesa | KPMG |
| Inmobiliaria Fontes Piconas, S.A. (1) | Lisboa | Const. y Venta | 60% | 23.217 | Metrovacesa | KPMG |
| Imócris, Sociedade Imobiliária, S.A. (1) | Lisboa | Const. y Venta | 34% | 8.766 | Metrovacesa | KPMG |
| Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1) | Lisboa | Const. y Venta | 100% | 3.000 | Metrovacesa | - |
| Metrovacesa de Viviendas, S.L. (1) | Madrid | Const. y Venta | 100% | 30.982 | Metrovacesa/Euessa | Arthur Andersen |
| Metrovacesa Residencial, S.A. (1) | Madrid | Const. y Venta | 75% | 9.015 | Metrovacesa | Attest |
| Promotora Metrovacesa, S.L. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 9.139 | MVC de Viviendas | Attest |
| Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 8.277 | MVC de Viviendas | - |
| Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 8.277 | MVC de Viviendas | - |
| Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 8.277 | MVC de Viviendas | - |
| Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 8.277 | MVC de Viviendas | - |
| Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1) | Argentina | Const. y Venta | 100% | 8.128 | Metrovacesa | E.M. Echaide |



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 559090 A



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 559089 A

mutualidad general de la abogacia

Sociedad

| Sociedad | Domicilio | Actividad | % Participación Directa e indirecta 2001 | % Participación Directa e indirecta 2000 | Coste neto a 31/12/2001 (Miles de Euros) | Accionista | Audidores |
|--|-------------|------------------|--|--|---|---------------------------------|------------------------|
| Promotora Camarero Leoneses, S.A. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 50% | 4.867 | MVC de Viviendas | Arthur Andersen |
| NAVES INDUSTRIALES: | | | | | | | |
| Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegosa) (2) | Gundalajara | Suelo Industrial | 50% | 50% | 6.576 | Metrovacesa | BDO Audiberin |
| APARCAMIENTOS: | | | | | | | |
| Metropark Aparcamientos, S.A. (1) | Madrid | Aparcamientos | 54% | 54% | 5.113 | Metrovacesa | Attest |
| SERVICIOS: | | | | | | | |
| Gestinar-Servicios Inmobiliarios, S.A. (1) | Madrid | Servicios | 100% | 100% | 4.288 | Metrovacesa | BDO Audiberin |
| Tasaciones Hipotecarias, S.A. (1) | Madrid | Servicios | 100% | 100% | 19 | Metrovacesa | Arthur Andersen |
| OFICINAS: | | | | | | | |
| Federico Moyua 1, S.L. (1) | Vizcaya | G. Inmuebles | 100% | 100% | 7.846 | MVC de Viviendas/Metroparque | - |
| Metrovacesa Rentas, S.A. (1) | Madrid | G. Inmuebles | 100% | 100% | 9.075 | Metrovacesa | - |
| Edificio Valenzuela, S.A. (1) | Vizcaya | G. Inmuebles | 100% | 100% | 27.748 | Federico Moyúa | - |
| OTRAS: | | | | | | | |
| Expt. Urbanas Españolas, S.A. (Bucsa) (1) | Madrid | Hotelera | 100% | 100% | 525 | Metrovacesa/Ccm | - |
| Inmobiliaria Pozas, S.L. (1) | Madrid | Alquiler | 100% | 100% | 235 | Eusa/Ccm | - |
| ASOCIADAS | | | | | | | |
| Avenida de Europa 10, S.L. (3) | Madrid | C. Comerciales | 40% | 40% | 2.230 | Metroprice | - |
| RRV San Ignacio, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 25% | 25% | - | Metrovacesa | Attest |
| BBV Urbanibia, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 25% | 25% | 1.425 | Metrovacesa | Attest |
| Residencial O'Donnell, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 25% | 25% | 1.202 | Metrovacesa | Attest |
| Pricefala, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 30% | 30% | 2.687 | Metrovacesa | PriceWaterhouseCoopers |
| Promociones Residenciales Safetrat, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 30% | 30% | 3.067 | Metrovacesa | Arthur Andersen |
| Nova Cala Villajoyosa, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 26% | 26% | 2.698 | MVC de Viviendas/Metrovacesa | - |
| Desarrollo Urbano de Patroix, S.A. (3) | Barcelona | Const. y Venta | 20% | 20% | 90 | MVC de Viviendas | - |
| Espacios del Norte, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 20% | 20% | 260 | Metrovacesa | - |
| Valdres, S.A. (3) | Valencia | Const. y venta | 33% | - | 180 | MVC de Viviendas | - |



Nº 559088 A

0,06 Euros
10 Pts.

| Sociedad | Domicilio | Actividad | % Participación Directa e Indirecta 2001 | % Participación Directa e Indirecta 2000 | Coste neto a 31/12/2001 (Miles de Euros) | Accionista | Audtores |
|--|-----------|------------------|--|--|---|------------------|----------|
| mutualidad general de la abogacia | | | | | | | |
| I. Espinat Valencia, S.L. (2) | Valencia | Const. y Venta | 37% | 37% | 225 | MVC de Viviendas | - |
| NO CONSOLIDADAS | | | | | | | |
| Nazaret y Desarrollo, S.A. | Valencia | Const. y Venta | 17% | 17% | 97 | MVC de Viviendas | - |
| Benicassim Golf | Valencia | Const. y Venta | 15% | 15% | 451 | MVC de Viviendas | - |
| Agens AIF | Madrid | Prest. Servicios | 20% | 20% | 26 | Metrovacesa | - |
| Total | | | | | 309.822 | | |

(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



Nº 559087 A

0,06 Euros
10 Pts.

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.

3. 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 Euros) | |
|-------------------------------|---------------|
| Distribución | |
| A Dividendos | |
| A Cuenta | 25.597 |
| Complementario | 28.719 |
| A Prima de Asistencia a Junta | 624 |
| A Reservas Voluntarias | 2.022 |
| A Reserva legal | 892 |
| Total | 57.854 |

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 28.719 miles de euros (0,46 euros por acción) que se pagará en junio de 2002.

4. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

4.1 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.



Nº 559086 A

0,06 Euros
10 Pts.

4.2 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.

4.3 Cambios en el perímetro de consolidación

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

| Sociedad | Domicilio |
|---|-----------|
| Sociedades del Grupo y multigrupo: | |
| Imócris, Sociedade Inmobiliaria, S.A. | Lisboa |
| Inmobiliaria Metrogolf, S.A. | Lisboa |
| Urbanizadora Valdepolo I, S.A. | Madrid |
| Urbanizadora Valdepolo II, S.A. | Madrid |
| Urbanizadora Valdepolo III, S.A. | Madrid |
| Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. | Madrid |
| Sociedades asociadas: | |
| Valdicsa, S.A. | Valencia |
| L'Esplai Valencia, S.A. | Valencia |

Adicionalmente se ha adquirido el 39,99% de Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. pasando a tener el 100% de la Sociedad y el 66% de Imocris, Sociedade Inmobiliária S.A. pasando de consolidarse por puesta en equivalencia (34% de participación) a integración global (100% de participación).



Nº 559085 A

0,06 Euros
10 Pts.

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

| Sociedad | Domicilio |
|--------------------------------|-----------|
| Sociedades asociadas: | |
| Valdevivar, S.A. | Madrid |
| El Encinar Metropolitano, S.A. | Madrid |

Durante el ejercicio 2001 se ha realizado una aportación no dineraria de la totalidad de las participaciones que tenía la Sociedad Dominante en Gesinar Subastas Inmobiliarias, S.A., Gesinar Agencias Inmobiliarias, S.A., Tasaciones Hipotecarias, S.A. y Gesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A. a Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. por un valor de 4.228 miles de euros.

4.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan con cada una de las partidas del Balance de situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2001 las correspondientes al ejercicio anterior.

Tal y como se comenta en la Nota 1, la cuenta de resultados del ejercicio 2000 incluye los resultados de la fusión con Gesinar Rentas, S.L. desde 1 de mayo de 2000.

5. 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:

5.1 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.

5.2 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.



Nº 559084 A

0,06 Euros
10 Pts.

5.3 Método de conversión

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

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

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

5.4 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. Estos gastos, se han cancelado anticipadamente en 2.131 miles de euros.

Las adiciones del ejercicio recogen, fundamentalmente, activación de reformas. El importe activado durante el ejercicio 2001 serán amortizados linealmente por la Sociedad en cinco años (véase Nota 6).

5.5 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 largo del período de concesión. Las aplicaciones informáticas (otro inmovilizado inmaterial) se amortizan linealmente en 5 años.



Nº 559083 A

0,06 Euros
10 Pts.

5.6 Inmovilizaciones materiales

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

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

Inmuebles para arrendamiento: Los inmuebles para arrendamiento, ya sean terminados o en curso, se valoran a su coste de adquisición o ejecución, que incluye el coste del terreno, el de la edificación, las instalaciones y el mobiliario de las fincas arrendadas, así como los costes financieros incurridos, en su caso, en la financiación de su construcción. Asimismo, los inmuebles existentes en la Sociedad Dominante en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa S.A. (Notas 8 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.

Inmovilizado material en curso: se incluyen todos los costes incurridos en promociones inmobiliarias destinadas al alquiler, tales como gastos directos de construcción (materiales, subcontratistas...), financieros y otros gastos correspondientes a la promoción (honorarios de arquitectos, proyectos, licencias, etc.).

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:



Nº 559082 A

0,06 Euros
10 Pts.

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

5.7 Inmovilizaciones financieras

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

5.8 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 o a su valor teórico contable, sin plusvalías tácitas latentes, el menor.

Siguiendo este criterio, la Sociedad ha registrado al cierre del ejercicio una provisión que figura minorando el epígrafe de "Acciones Propias" por importe de 1.411 miles de euros, (véase Nota 13).

5.9 Gastos a distribuir en varios ejercicios

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



Nº 559081 A

0,06 Euros
10 Pts.

5.10 Existencias

Corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. 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.

Las promociones en curso se valoran a coste de construcción que incluye el solar, la urbanización, el proyecto, las licencias, los correspondientes costes financieros capitalizados durante el período de construcción de la promoción, los costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas.

El coste de las obras en curso se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

El Grupo Metrovacesa sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté prácticamente terminada.

5.11 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.

5.12 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.



Nº 559080 A

0,06 Euros
10 Pts.

Se consideran deudas a largo plazo aquéllas con vencimiento superior a 12 meses desde el 31 de diciembre de 2001.

5.13 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

5.14 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 2001 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.



Nº 559079 A

0,06 Euros
10 Pts.

5.15 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.

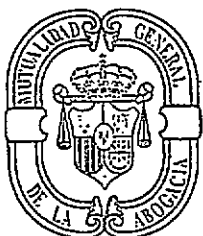
6. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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

(En Miles de Euros)

| | Saldo Inicial | Adiciones | Variación Perímetro | Amortizaciones | Saldo Final |
|---|---------------|-----------|---------------------|----------------|-------------|
| Gastos de Constitución y Primer Establecimiento | 2.572 | 3.571 | 12 | (2.070) | 4.085 |
| Gastos de Ampliación de Capital | 61 | - | - | (61) | - |
| Total | 2.633 | 3.571 | 12 | (2.131) | 4.085 |

Durante el ejercicio 2001 la Sociedad ha procedido a cancelar de forma anticipada la mayor parte de los gastos de primer establecimiento incurridos en ejercicios anteriores.



Nº 559078 A

0,06 Euros
10 Pts.

7. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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

(En Miles de Euros)

| | Saldo Inicial | Adiciones o Dotaciones | Variaciones perímetro | Retiros o Aplicaciones | Saldo Final |
|------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|
| Concesiones Administrativas | 2.125 | - | - | - | 2.125 |
| Fondo de comercio | 1.668 | - | - | - | 1.668 |
| Otro Inmovilizado Inmaterial | 4.344 | 3.289 | - | (332) | 7.301 |
| Total Coste | 8.137 | 3.289 | - | (332) | 11.094 |
| Concesiones Administrativas | (133) | (63) | - | - | (196) |
| Fondo de comercio | (15) | (166) | - | - | (181) |
| Otro Inmovilizado Inmaterial | (1.155) | (816) | - | 3 | (1.968) |
| Total Amortización | (1.303) | (1.045) | - | 3 | (2.345) |
| Total | 6.834 | 2.244 | - | (329) | 8.749 |

Las concesiones administrativas recogen los derechos de explotación de un aparcamiento en Valencia durante un periodo 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 913 miles de euros.

Las adiciones del ejercicio corresponden básicamente a la activación de los costes de aplicaciones informáticas por la implantación de SAP R3 en el ejercicio 2001.



Nº 559077 A

0,06 Euros
10 Pts.

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:

(En Miles de Euros)

| | Saldo Inicial | Adiciones o Dotaciones | Variación perímetro | Trasposos | Retiros o Aplicaciones | Saldo Final |
|--|------------------|------------------------|---------------------|------------|------------------------|------------------|
| Terrenos, Solares y Bienes Naturales | 33.910 | 26.927 | - | (9.931) | - | 50.906 |
| Inmuebles para Arrendamiento | 931.305 | 74.676 | 4.358 | 84.982 | (38.398) | 1.056.923 |
| Inmovilizado Material en Curso | 125.865 | 39.625 | - | (74.628) | - | 90.862 |
| Otras Instalaciones y Mobiliario | 3.506 | 943 | - | (434) | (3) | 4.012 |
| Otro Inmovilizado | 4.058 | 1.384 | 140 | 286 | (34) | 5.834 |
| Total Coste | 1.098.644 | 143.555 | 4.498 | 275 | (38.435) | 1.208.537 |
| Terrenos, Solares y Bienes Naturales (provisión) | (2.832) | - | - | - | 19 | (2.813) |
| Inmuebles para Arrendamiento | (86.776) | (24.294) | (575) | - | 4.398 | (107.247) |
| Otras Instalaciones y Mobiliario | (2.802) | (378) | - | - | 3 | (3.177) |
| Otro Inmovilizado | (2.029) | (265) | (7) | - | 32 | (2.269) |
| Total Amortización y Provisiones | (94.439) | (24.937) | (582) | - | 4.452 | (115.506) |
| Total | 1.004.205 | 118.618 | 3.916 | 275 | (33.983) | 1.093.031 |

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 306.578 miles de euros.

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

Durante este ejercicio se han adquirido terrenos y solares por un importe total de 26.927 miles de euros, de los que las incorporaciones más significativas han sido la compra de suelo en Sanchinarro Parcela T-1 Pau II-4 (Madrid) por importe de 22.747 miles de euros para promover un parque empresarial y de terreno en San Cugat por importe de 2.757 miles de euros para promover un hotel.

Adicionalmente se han adquirido varias plantas para arrendamiento en el edificio Indocentro en la calle Retama 7 en Madrid por un importe de 16.690 miles de euros y un aparcamiento en Madrid por 16.876 miles de euros.



Nº 559075 A

0,06 Euros
10 Pts.

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

| | Superficie Alquilable M2 | Ubicación |
|---------------------|--------------------------------|---------------|
| Viviendas | 74.123 | Madrid |
| | 18.939 | San Sebastián |
| | 2.688 | Granada |
| | 871 | Lisboa |
| Oficinas | 284.336 | Madrid |
| | 22.940 | Barcelona |
| | 7.620 | Bilbao |
| | 7.024 | Murcia |
| | 2.313 | Argentina |
| | 900 | Lisboa |
| Hoteles | 66.875 | Madrid |
| | 3.291 | Valencia |
| Centros Comerciales | 60.089 | Barcelona |
| | 31.009 | Madrid |
| | 17.572 | Bilbao |
| | 23.097 | Valencia |
| Locales Comerciales | 7.330 | Lisboa |
| | 42.566 | Madrid |
| | 794 | Barcelona |
| Naves Industriales | 991 | Jaén |
| | 44.915 | Guadalajara |
| Garajes | 104.682 | Madrid |
| | 8.098 | San Sebastián |
| | 6.201 | Barcelona |
| | 1.035 | Bilbao |
| | 441 | Argentina |
| | 420 | Portugal |
| Parking | 13.430 | Valencia |
| | 12.290 | Madrid |
| | 7.630 | Cádiz |
| | 3.520 | Tenerife |
| Residencias | 3.259 | Valencia |
| Total | 881.289 | |



Nº 559074 A

0,06 Euros
10 Pts.

9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 2001, es la siguiente:

| (En Miles de Euros) | |
|---|---------------|
| | Importe |
| Participaciones Puestas en Equivalencia | 16.973 |
| Cartera de Valores a Largo Plazo | 7.774 |
| Otros créditos | 972 |
| Créditos a Sociedades Grupo y Asociadas | 1.250 |
| Fianzas Constituidas a Largo Plazo | 13.046 |
| Provisiones | - |
| Total | 40.015 |

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

mutualidad general de la abogacia

—El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

| (En Miles de Euros) | | | | | | | |
|--|---------------|-----------------------------------|--|----------------|-------------------------|---------------|--|
| Sociedad | Saldo Inicial | Dev. Capital Adquisiciones Ventas | Participación Resultados del Ejercicio | Dividendos | Dif. Conversión y otros | Saldo Final | |
| BBV San Ignacio, S.A. | 80 | - | (28) | - | - | 52 | |
| BBV Urdanibia, S.A. | 1.756 | - | 193 | (113) | - | 1.836 | |
| Residencial O'Donnell, S.A. | 1.360 | - | 37 | (121) | - | 1.276 | |
| Tricéfalo, S.A. | 2.686 | - | (11) | - | - | 2.675 | |
| Promociones Residenciales Sofetral, S.A. | 3.067 | - | (234) | - | - | 2.833 | |
| Valdevivar, S.A. | 3.580 | (2.208) | (1) | (348) | (1.023) | - | |
| Imócris Societate Immobiliária, S.A. | 3.168 | (3.391) | - | - | 223 | - | |
| Espacios del Norte, S.A. | 213 | - | 718 | - | - | 931 | |
| El Encinar Metropolitano, S.A. | 3.031 | (14.545) | 164 | (739) | 12.089 | - | |
| Avenida de Europa 10, S.L. | 2.230 | - | (14) | - | - | 2.216 | |
| Nova Cala Villajoyosa, S.A. | 2.653 | - | 8.153 | (6.250) | - | 4.556 | |
| Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. | 90 | - | (1) | - | - | 89 | |
| L'Espilat Valencia, S.A. | - | 225 | 104 | - | - | 329 | |
| Valdicesa, S.A. | - | 180 | - | - | - | 180 | |
| Total | 23.914 | (19.739) | 9.080 | (7.571) | 11.289 | 16.973 | |



0,06 Euros
10 Pts.

Nº 559073 A



Nº 559072 A

0,06 Euros
10 Pts.Cartera de Valores a Largo Plazo y otros créditos

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Coste | Provisión |
|--------------------|---------|-----------|
| Saldo Inicial | 3.543 | (273) |
| Adiciones | 6.329 | - |
| Ventas o Traspasos | (1.126) | 273 |
| Saldo Final | 8.746 | - |

Las adiciones del ejercicio corresponden básicamente a la adquisición de una opción de compra sobre el 10% de la empresa Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.

Créditos a sociedades del Grupo y asociadas

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Coste |
|--------------------|-------|
| Saldo Inicial | - |
| Adiciones | 1.250 |
| Ventas o Traspasos | - |
| Saldo Final | 1.250 |

El saldo a 31 de diciembre de 2001 corresponde al 50% del préstamo otorgado a Promotora Metrovacesa, S.A. y que devenga un interés del Euribor +0,20% y su vencimiento es 2003.



Nº 559071 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 2001 ha sido el siguiente:

| (En Miles de Euros) | |
|---------------------|---------|
| | Importe |
| Saldo Inicial | 9.921 |
| Adiciones | 3.125 |
| Aplicaciones | - |
| Saldo Final | 13.046 |

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 Euros) | | | | | |
|------------------------------|---------------|-----------|-----------|---------|-------------|
| | Saldo Inicial | Adiciones | Trasposos | Retiros | Saldo Final |
| Rescisión de Contratos | 330 | 1.654 | - | (1.984) | - |
| Intereses Diferidos | 25 | 1.544 | - | (1.569) | - |
| Formalización Deudas y Otros | 929 | 411 | - | (1.340) | - |
| Total | 1.284 | 3.609 | - | (4.893) | - |

11. EXISTENCIAS

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:



Nº 559291 A

0,06 Euros
10 Pts.

(En Miles de Euros)

| | Coste | Provisión | Total |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Solares y Terrenos | 329.728 | - | 329.728 |
| Inmuebles Terminados | 18.983 | (26) | 18.957 |
| Promociones en Curso | 159.765 | (2.327) | 157.438 |
| Anticipos a proveedores | 24.265 | - | 24.265 |
| Total | 532.741 | (2.353) | 530.388 |

El movimiento habido en estas cuentas durante el ejercicio 2001 es el siguiente:

(En Miles de Euros)

| | S. Inicial | Adiciones Dotaciones | Retiros | Variaciones en perímetro | S. Final |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Inmuebles Terminados | 870 | 17.899 | (147) | 361 | 18.983 |
| Solares y Promociones en Curso | 352.365 | 311.306 | (206.613) | 32.435 | 489.493 |
| Otras | 85 | - | (85) | - | - |
| Provisiones | (5.865) | - | 3.512 | - | (2.353) |
| Total | 347.455 | 329.205 | (203.333) | 32.796 | 506.123 |



Nº 559290 A

0,06 Euros
10 Pts.

Los compromisos firmes de venta con entrega de cantidad que mantenía el Grupo en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 2001, ascendían a 234.150 miles de euros, correspondiendo a:

| (En Miles de Euros) | |
|-------------------------|----------------|
| | Importe |
| Viviendas Larios | 31.890 |
| Viviendas Orriols | 13.780 |
| Viviendas Sotogrande | 13.580 |
| Viviendas Barakaldo | 11.220 |
| Viviendas General Riera | 9.980 |
| Viviendas Villajoyosa | 8.030 |
| Viviendas Ribadesella | 7.770 |
| Viviendas La Ribera | 7.410 |
| Viviendas Columbus | 6.890 |
| Viviendas La Florida | 5.670 |
| Otras Viviendas | 66.990 |
| Solares | 50.940 |
| Saldo Final | 234.150 |

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 2001, ascendieron a 18.192 miles de euros.

De las adiciones del epígrafe Solares y Promociones en curso, 174.011 miles de euros corresponde a adquisiciones de solares principalmente en Madrid, Barcelona, Málaga y Almería.



Nº 559289 A

0,06 Euros
10 Pts.

12. CLIENTES

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" a 31 de diciembre de 2001 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

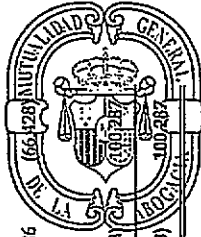
(En Miles de Euros)

| Promoción | Importe |
|--|----------------|
| Viviendas Tarrasa I | 16.611 |
| Residencial Santa Rita | 13.937 |
| Viviendas Retiro Florida I | 12.898 |
| Viviendas Mataró I | 10.323 |
| Viviendas Prat de Llobregat | 8.221 |
| Viviendas Etxebarri I | 8.030 |
| Viviendas San Bernabé I | 3.858 |
| Viviendas Balcón de Barajas | 1.140 |
| Residencial Santa Ana | 9.792 |
| Torres Alameda I | 2.268 |
| Metroprice, S.A. (varias promociones) | 3.803 |
| Efectos a Cobrar Promociones | 29.177 |
| Clientes de dudoso Cobro | 2.948 |
| Viviendas, Oficinas, Desinversión Alquiler y Otros | 2.009 |
| Total | 125.015 |

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 2001 es la siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Capital Suscrito | Prima de Emisión | Reserva de Revalorización | Otras Reservas Sociedad Dominante | Reservas Sociedades Integración Global o Proporcional | Reservas Sociedades Puestas en Equivalencia | Diferencias de Conversión | Dividendo Complementario y Otros | Dividendo a Cuenta | Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante |
|--|------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------------|---|---|---------------------------|----------------------------------|--------------------|--|
| Saldo a 31 de Diciembre de 2000 | 89.189 | 243.985 | 6.530 | 159.298 | 41.174 | 1.696 | 2.127 | - | (15.386) | 66.428 |
| Ampliación capital con cargo a prima emisión | 4.459 | (4.459) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Distribución de Beneficios | - | - | - | 7.837 | 35.150 | (12.459) | - | 20.514 | 15.386 | - |
| Diferencias de Conversión y Otros | - | - | - | - | (82) | - | 317 | - | 0,06 10 | - |
| Beneficio del ejercicio | - | - | - | - | - | - | - | - | 12.973 | - |
| Saldo a 31 de Diciembre de 2001 | 93.648 | 239.526 | 6.530 | 167.135 | 76.242 | (10.763) | 2.444 | - | (26.973) | 100.287 |





Nº 559287 A

0,06 Euros
10 Pts.

Capital Suscrito

La Junta General de Accionistas de Metrovacesa S.A. celebrada el 21 de marzo de 2001 acordó realizar una ampliación de capital con cargo a la prima de emisión, poniendo en circulación 2.972.966 nuevas acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte antiguas, de 1,5 euros de valor nominal, lo que ha supuesto un incremento en el valor del capital social de 4.459 miles de euros. Las nuevas acciones emitidas conferirán a sus propietarios los mismos derechos que las ya en circulación, concediendo a sus titulares derecho al dividendo sobre beneficios que se obtenga desde el 1 de enero de 2001. Dicha ampliación de capital ha sido elevada a público el 3 de marzo de 2001.

El capital social asciende a 93.648.429 euros, representado por 62.432.286 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2001, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad, 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 2001 es superior al 10% son las siguientes:

| <u>Sociedad</u> | <u>Participación</u> |
|---------------------|----------------------|
| BBVA | 28,86 % |
| Pensionen Fons PGGM | 11,56 % |

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.



Nº 559286 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 2001 el Grupo Metrovacesa poseía 94.406 acciones propias que suponen el 0,10% del capital social, siendo su valor neto en libros de 1.411 miles de euros.

Del conjunto de las reservas se considera indisponible la cantidad de 1.411 miles de euros 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 Euros)

| | Nº Acciones | % | Importe |
|--------------------|-------------|-------|---------|
| Saldo a 31.12.00 | 60.734 | | 1.077 |
| Venta | (47.094) | | (835) |
| Adquisición | 80.766 | | 1.169 |
| Saldo a 31.12.2001 | 94.406 | 0,10% | 1.411 |

mutualidad general de la abogacia



Nº 559285 A

0,06 Euros
10 Pts.

| Sociedad (En Miles de Euros) | Importe |
|---|---------------|
| INTEGRACION GLOBAL | |
| Ccm, S.A. | (4.371) |
| Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. | 49 |
| Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. | 575 |
| Euesa, S.A. | (5) |
| Inmobiliaria Pozas, S.L. | (132) |
| Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. | 369 |
| Metropark Aparcamientos, S.A. | 815 |
| Metrovacesa de Viviendas, S.L. | 34.320 |
| Metroparque, S.A. | 4.294 |
| Metroprice, S.A. | 29.119 |
| Metroservice, S.A. | 100 |
| Metrovacesa Residencial, S.A. | 2.935 |
| Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. | 3.038 |
| Durbask, S.A: | (21) |
| East Building, S.L. | 1.699 |
| La Maquinista Vila Global, S.A. | (1.386) |
| Federico Moyua 1, S.L. | (1.317) |
| Metrovacesa Iberoamericana, S.A. | 157 |
| Edificio Valenzuela, S.A. | 443 |
| Metrovacesa Rentas, S.A. | 172 |
| Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. | 2.089 |
| Tasaciones Hipotecarias, S.A. | 815 |
| Imócris, Sociedade Inmobiliária, S.A. | 230 |
| INTEGRACION PROPORCIONAL | |
| Fonfir 1, S.L. | 458 |
| Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. | 19 |
| Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. | (4) |
| Pegesa, S.A. | 1.561 |
| Promotora Metrovacesa, S.L. | 242 |
| Promotora Valle Verde, S.A. | (21) |
| Total | 76.242 |



Nº 559284 A

0,06 Euros
10 Pts.

Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia.

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

(En Miles de Euros)

| Sociedad | Importe |
|--------------------------------|-----------------|
| BBV San Ignacio, S.A. | 133 |
| BBV Urdaribia, S.A. | 331 |
| Valdevivar, S.A. | 1.394 |
| Espacios del Norte, S.A. | (48) |
| Residencial O'Donnell, S.A. | 157 |
| Tricéfalo, S.A. | (2) |
| El Encinar Metropolitano, S.A. | (12.683) |
| Nova Cala Villajoyosa, S.A. | (45) |
| Total | (10.763) |

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 Euros)

| Sociedad | Importe |
|---------------------------------------|--------------|
| Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. | 725 |
| Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. | (4) |
| Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. | 112 |
| Imócris Sociedade Imobiliária, S.A. | 425 |
| Metrovacesa Iberoamericana, S.A. | 1.186 |
| Total | 2.444 |



Nº 559283 A

0,06 Euros
10 Pts.

14. 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 2001, ha sido el siguiente:

(En Miles de Euros)

| Sociedad | Socios Externos | Resultados Atribuidos a la Minoría |
|--------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. | 14 | 1 |
| Metropark Aparcamientos, S.A. | 5.576 | 615 |
| Metrovacesa Residencial, S.A. | 4.934 | 756 |
| Durbask, S.A. | 156 | 94 |
| La Maquinista Vila Global, S.A. | 15.547 | 1.177 |
| Total | 26.227 | 2.643 |

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

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|---|---------------|
| Saldo Inicial | 25.931 |
| Participación en el Resultado (Nota 19) | 2.643 |
| Cambios perímetro de consolidación | (2.347) |
| Saldo Final | 26.227 |

Los cambios en el perímetro de consolidación se deben fundamentalmente al incremento de participación de Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.

mutualidad general de la abogacía



Nº 559282 A

0,06 Euros
10 Pts.

15. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|-------------------|---------|
| Saldo Inicial | 44.264 |
| Dotaciones | 11.958 |
| Traspasos y Bajas | (1.251) |
| Saldo Final | 54.971 |

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. La dotación a la provisión del año 2001 corresponde a los activos de la filial Argentina, Metrovacesa Iberoamericana S.A., principalmente.

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.

16. ACREEDORES A LARGO PLAZO

Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2001, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito, con el siguiente detalle:

(En Miles de Euros)

| | Largo Plazo | Corto Plazo |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Líneas de Crédito e Hipotecarios | 550.635 | 238.429 |
| Intereses | - | 9.753 |
| Total | 550.635 | 248.182 |

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



0,06 Euros
10 Pis.

559281 A

| Vencimiento | Límite | Dispuesto |
|----------------------|----------------|----------------|
| 24/01/02 | 4.195 | 4.195 |
| 24/01/02 | 597 | 597 |
| 23/02/02 | 12.020 | 740 |
| 27/02/02 | 15.025 | -1.798 |
| 31/03/02 | 9.015 | 9.102 |
| 3/04/02 | 12.020 | 12.003 |
| 4/05/02 | 148 | 148 |
| 31/05/02 | 5.998 | 5.998 |
| 31/05/02 | 836 | 836 |
| 15/06/02 | 3.005 | 1.084 |
| 2/07/02 | 6.010 | 3.324 |
| 2/07/02 | 6.010 | 5.879 |
| 10/07/02 | 6.010 | 5.645 |
| 22/07/02 | 5.409 | 4.392 |
| 27/07/02 | 7.212 | 1.934 |
| 30/07/02 | 6.010 | 2.191 |
| 31/07/02 | 1.418 | 1.418 |
| 24/08/02 | 11.720 | 9.228 |
| 31/08/02 | 6.010 | 6.010 |
| 3/09/02 | 6.010 | 150 |
| 30/09/02 | 24.040 | 24.234 |
| 30/09/02 | 4.394 | 4.394 |
| 17/10/02 | 6.010 | 5.408 |
| 20/10/02 | 4.508 | 3.353 |
| 22/10/02 | 12.020 | 5.828 |
| 30/10/02 | 18.030 | 1.228 |
| 30/10/02 | 18.301 | 18.301 |
| 20/11/02 | 1.047 | 1.047 |
| 10/12/02 | 28.248 | 21.907 |
| 16/12/02 | 3.005 | 277 |
| 16/12/02 | 301 | -216 |
| 16/12/02 | 4.207 | 4.703 |
| 16/12/02 | 5.259 | 3.943 |
| 16/12/02 | 6.010 | 345 |
| 16/12/02 | 104.576 | 47.232 |
| 16/12/02 | 9.015 | 657 |
| 18/12/02 | 5.409 | 4.222 |
| 18/12/02 | 5.109 | 4.245 |
| 27/12/02 | 1.400 | 1.400 |
| 31/12/02 | 452 | 452 |
| 31/12/02 | 532 | 532 |
| 31/12/02 | 185 | 185 |
| 31/12/02 | 484 | 484 |
| 31/12/02 | 2.164 | 2.164 |
| 31/12/02 | 1.305 | 1.305 |
| 31/12/02 | 693 | 693 |
| 31/12/02 | 3.500 | 3.500 |
| 31/12/02 | 42 | 42 |
| 31/12/02 | 35 | 35 |
| 31/12/02 | 477 | 477 |
| 31/12/02 | 826 | 826 |
| 13/1/02 | 5.108 | 2.150 |
| mutualidad ge | 401.370 | 238.429 |

| Vencimiento | Límite | Dispuesto |
|-------------|----------------|----------------|
| 15/01/03 | 4.808 | 2.654 |
| 21/02/03 | 3.606 | 2.489 |
| 28/02/03 | 12.020 | -1.092 |
| 31/03/03 | 30.051 | 25.278 |
| 27/04/03 | 4.808 | 3.841 |
| 26/06/03 | 6.069 | 6.069 |
| 17/07/03 | 18.030 | 8.473 |
| 4/08/03 | 15.025 | 9.687 |
| 4/08/03 | 18.030 | 18.982 |
| 30/09/03 | 8.935 | 8.935 |
| 30/09/03 | 7.813 | 7.813 |
| 30/09/03 | 7.813 | 7.813 |
| 30/09/03 | 7.813 | 7.813 |
| 30/09/03 | 7.813 | 7.813 |
| 11/12/03 | 12.020 | 8.471 |
| 28/12/03 | 15.025 | 6.304 |
| 28/12/03 | 7.813 | 7.724 |
| 16/12/04 | 14.137 | 14.137 |
| 25/09/06 | 150.000 | 150.000 |
| 25/10/06 | 6.000 | 6.000 |
| 6/11/06 | 5.000 | 5.000 |
| 6/11/06 | 3.018 | 3.018 |
| 29/11/06 | 6.000 | 6.000 |
| 31/07/08 | 1.589 | 1.589 |
| 31/07/08 | 840 | 840 |
| 11/03/10 | 6.176 | 6.176 |
| 20/07/10 | 1.332 | 1.332 |
| 5/04/11 | 6.182 | 6.182 |
| 8/06/12 | 6.551 | 6.551 |
| 22/10/12 | 1.229 | 1.229 |
| 26/04/13 | 507 | 507 |
| 25/11/13 | 31.914 | 31.914 |
| 28/03/14 | 12.341 | 12.341 |
| 25/04/15 | 12.044 | 12.044 |
| 1/01/17 | 22.407 | 22.407 |
| 17/07/18 | 88.349 | 70.796 |
| 26/06/19 | 12.199 | 12.199 |
| 9/07/21 | 41.308 | 41.306 |
| | 616.615 | 550.635 |



Nº 559280 A

0,06 Euros
10 Pis.

Todos los préstamos relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados a EURIBOR mensual más diferenciales que, en su mayoría, se encuentran en torno al 0,20%.

Los importes dispuestos con BBVA, S.A., accionista del Grupo, ascendían a 214.801 miles de euros sobre un límite conjunto de 419.483 miles de euros.

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 2001 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 Euros

| Tipo de Operación | Tipo de Interés | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|--------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Interest Rate Swap | 4,2025% | 28.548 | 28.548 | 28.548 | 28.548 | 28.548 |
| Interest Rate Swap | 4,2075% | 28.548 | 28.548 | 28.548 | 28.548 | 28.548 |
| Interest Rate Swap | 4,235% | 48.081 | 48.081 | 48.081 | 48.081 | 48.081 |
| Interest Rate Swap | 4,25% | 15.025 | 15.025 | 15.025 | 15.025 | 15.025 |
| Interest Rate Swap | 5,21% | 21.636 | - | - | - | - |
| Interest Rate Swap | 5,24% | 63.106 | - | - | - | - |
| Interest Rate Swap | 5,25% | 24.040 | - | - | - | - |
| Interest Rate Swap | 5,28% | 25.243 | - | - | - | - |
| IRS Collar | 6,75%-4,91% | 64.260 | 61.952 | 59.638 | 57.132 | - |
| Totales | | 318.487 | 182.154 | 179.840 | 177.334 | 120.202 |

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2001 asciende a 1.136 miles de euros.



Nº 559279 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 2001, se desglosa como sigue:

(En Miles de Euros)

| | Largo Plazo | Corto Plazo |
|---|---------------|---------------|
| Proveedores de inmovilizado | 7.360 | 9.565 |
| Efectos a pagar compra inmovilizado y solares | 27.126 | - |
| Fianzas recibidas | 15.902 | 60 |
| Dividendo a pagar | - | 25.597 |
| Otras deudas | 10 | 10.807 |
| Remuneraciones pendientes de pago | - | 2.199 |
| Total | 50.398 | 49.228 |

17. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Saldos Deudores | Saldos Acreedores |
|--|-----------------|-------------------|
| Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos | 18.257 | - |
| Impuesto sobre Beneficios Anticipado | 17.319 | - |
| Hacienda pública deudor por IVA | 3.903 | - |
| Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales | - | 19.563 |
| Organismos de la Seguridad Social Acreedores | - | 639 |
| Impuesto sobre Beneficios Diferido | - | 39.588 |
| Total | 39.479 | 59.790 |

mutualidad general de la abogacia



Nº 559278 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 2001, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección por las Autoridades Fiscales los últimos cuatro ejercicios al igual que sus sociedades dependientes, multigrupo y asociadas.

Algunas sociedades del Grupo tienen declaradas bases imponible negativas que pueden compensar en los quince 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 Euros) | | | |
|---|---------|-------------|---------|
| | Aumento | Disminución | Total |
| Resultado Contable (Antes de Impuestos) | | | 144.050 |
| Diferencias Permanentes | | | |
| De las Sociedades Individuales | 55 | -5.635 | -5.580 |
| De los Ajustes Por Consolidación | 26.414 | -1.105 | 25.309 |
| Diferencias Temporales | 13.998 | -28.944 | -14.946 |
| Base Imponible (Resultado Fiscal) | | | 148.833 |

En las diferencias permanentes de carácter negativo se incluye la corrección monetaria derivada del 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 las Sociedades del Grupo.

En las diferencias temporales de carácter negativo la más significativa es la derivada del diferimiento por reinversión, aplicado a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicadas en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria.

El total de las rentas diferidas en el ejercicio por dicho concepto asciende a 24.610 miles de euros.

mutualidad general de la abogacía



Nº 559277 A

0,06 Euros
10 Pts.

La total renta acumulada, en el período 1 de enero de 1.996 a 31 de diciembre de 2.001, 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 116.670 miles de euros, habiendo generado compromisos de reinversión en el referido período de 239.165 miles de euros, de los que ya se encuentran materializados en edificios en explotación 77.733 miles de euros, en solares 4.909 miles de euros y en acciones 8.015 miles de euros.

Dichos compromisos de reinversión serán objeto de materialización mediante el cumplimiento de los planes de inversión previstos.

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), excepto por lo que se refiere a los solares y a las acciones, habiéndose incorporado las siguientes rentas desglosadas por ejercicios:

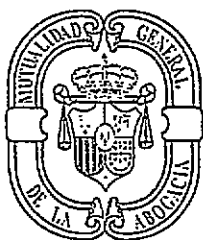
| Ejercicio | Miles de Euros |
|-----------|----------------|
| 1997 | 30 |
| 1998 | 360 |
| 1999 | 643 |
| 2000 | 642 |
| 2001 | 1.632 |
| Total | 3.308 |

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.

18. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

A 31 de diciembre de 2001, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos:

mutualidad general de la abogacía



Nº 559276 A

0,06 Euros
10 Pts.

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|--|----------------|
| Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades, Contribuciones y Tasas por Impugnaciones Pendientes | 17.686 |
| Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos, Urbanización de Obras y Otros | 11.148 |
| Por Garantías a empresas del Grupo | 392.556 |
| Total | 421.390 |

19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2001 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|------------------------------------|----------------|
| Alquileres | 125.934 |
| Ventas de Inmuebles: | 262.047 |
| Locales Comerciales | 4.170 |
| Edificios de Viviendas | 170.234 |
| Solares y Terrenos | 76.882 |
| Naves Industriales y Aparcamientos | 10.761 |
| Ingresos por Servicios | 29.084 |
| Total | 417.065 |

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 2001, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 63.308 miles de euros, cuyo margen por importe de 23.790 miles de euros 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:



Nº 559275 A

0,06 Euros
10 Pts.

| (En Miles de Euros) | Importe |
|----------------------------|---------|
| Alava | 15 |
| Albacete | 103 |
| Alicante | 891 |
| Almería | 120 |
| Argentina | 869 |
| Avila | 8 |
| Badajoz | 102 |
| Barcelona | 63.689 |
| Burgos | 40 |
| Cáceres | 588 |
| Cádiz | 37.081 |
| Castellón | 113 |
| Ceuta | 21 |
| Ciudad Real | 82 |
| Córdoba | 106 |
| Coruña | 77 |
| Cuenca | 25 |
| Gerona | 144 |
| Granada | 615 |
| Guadalajara | 16.394 |
| Huelva | 157 |
| Huesca | 20 |
| Jaén | 598 |
| Las Palmas de Gran Canaria | 3.640 |
| León | 5.967 |
| Lérida | 78 |
| Logroño | 86 |
| Lugo | 30 |
| Madrid | 235.398 |
| Málaga | 3.974 |
| Melilla | 41 |



Nº 559274 A

0,06 Euros
10 Pts.

| (En Miles de Euros) | Importe |
|------------------------|----------------|
| Murcia | 801 |
| Orense | 29 |
| Oviedo | 12.503 |
| Palencia | 252 |
| Palma de Mallorca | 318 |
| Pamplona | 235 |
| Pontevedra | 82 |
| Portugal | 13.699 |
| Salamanca | 28 |
| San Sebastián | 1.395 |
| Santa Cruz de Tenerife | 1.020 |
| Santander | 80 |
| Segovia | 15 |
| Sevilla | 12.505 |
| Soria | 9 |
| Tarragona | 164 |
| Teruel | 8 |
| Toledo | 93 |
| Valencia | 16.990 |
| Valladolid | 30.188 |
| Vigo | 26 |
| Vizcaya | 18.671 |
| Zamora | 34 |
| Zaragoza | 156 |
| Total | 480.373 |

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

mutualidad general de la abogacia



Nº 559273 A

0,06 Euros
10 Pts.

| (En Miles de Euros) | Sociedad | Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Socios Externos | Total |
|---------------------------------|---|--------------------|---------------------------------------|---------|
| INTEGRACION GLOBAL | | | | |
| | Metrovacesa, S.A. | 38.620 | - | 38.620 |
| | Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. | 54 | - | 54 |
| | Metrovacesa Rentas, S.A. | 284 | - | 284 |
| | Desarrollo Comercial de Lérida, S.A. | 22 | 1 | 23 |
| | Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. | 1.117 | - | 1.117 |
| | Durbask, S.A. | 282 | 94 | 376 |
| | East Building, S.L. | 75 | - | 75 |
| | Explotaciones Urbanas Españolas, S.A. | 160 | - | 160 |
| | Inmobiliaria Pozas, S.L. | 10 | - | 10 |
| | Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. | 1.066 | - | 1.066 |
| | Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. | (5) | - | (5) |
| | La Maquinista Vila Global, S.A. | 2.227 | 1.178 | 3.405 |
| | Metropark Aparcamientos, S.A. | 735 | 614 | 1.349 |
| | Metroparque, S.A. | 3.036 | - | 3.036 |
| | Metroprice, S.A. | 251 | - | 251 |
| | Cesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. | (3.495) | - | (3.495) |
| | Metrovacesa de Viviendas, S.L. | 34.120 | - | 34.120 |
| | Metrovacesa Residencial, S.A. | 3.059 | 756 | 3.815 |
| | Federico Moyúa 1, S.L. | 12 | - | 12 |
| | Edificio Valenzuela, S.A. | 1.086 | - | 1.086 |
| | Metrovacesa Iberoamericana, S.A. | (126) | - | (126) |
| | Cesinar Subastas Inmobiliarias, S.A. | (223) | - | (223) |
| | Cesinar Agencias Inmobiliarias, S.A. | 1.847 | - | 1.847 |
| | Cesinar Patrimonios Inmobiliarios, S.A. | 1.898 | - | 1.898 |
| | Tasaciones Hipotecarias, S.A. | 1.390 | - | 1.390 |
| | Inmobiliaria Metrogolf, S.A. | (4) | - | (4) |
| | Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A. | 18 | - | 18 |
| INTEGRACION PROPORCIONAL | | | | |
| | Fonfir 1, S.L. | 59 | - | 59 |
| | Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. | (29) | - | (29) |
| | Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. | (7) | - | (7) |

mutualidad general de la abogacia



Nº 559272 A

0,06 Euros
10 Pts.

| Sociedad | Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Socios Externos | Total |
|--|--------------------|---------------------------------------|----------------|
| Parques Empresariales Gran Europa, S.A. | 1.109 | - | 1.109 |
| Promotora Cántabro Leonesa, S.A. | 865 | - | 865 |
| Promotora Metrovacesa, S.A. | 1.669 | - | 1.669 |
| Urbanizadora Valdepolo I, S.A. | 4 | - | 4 |
| Urbanizadora Valdepolo II, S.A. | 7 | - | 7 |
| Urbanizadora Valdepolo III, S.A. | 7 | - | 7 |
| Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. | 7 | - | 7 |
| PUESTA EN EQUIVALENCIA | | | |
| BBV San Ignacio, S.A. | (28) | - | (28) |
| BBV Urdanibia, S.A. | 193 | - | 193 |
| El Encinar Metropolitano, S.A. | 163 | - | 163 |
| Espacios del Norte, S.A. | 717 | - | 717 |
| Residencial O'Donnell, S.A. | 38 | - | 38 |
| Promociones Residenciales Sofetral, S.A. | (234) | - | (234) |
| Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. | (1) | - | (1) |
| Tricéfalo, S.A. | (10) | - | (10) |
| Valdevivar, S.A. | (1) | - | (1) |
| Avenida de Europa 10, S.L. | (14) | - | (14) |
| L'Esplai Valencia, S.A. | 104 | - | 104 |
| Valdicsa, S.A. | - | - | - |
| Nova Cala Villajoyosa, S.A. | 8.153 | - | 8.153 |
| Total | 100.287 | 2.643 | 102.930 |

mutualidad general de la abogacia



Nº 559271 A

0,06 Euros
10 Pts.

20. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2001 ha sido de 336 personas, de las que 139 son empleados por la Sociedad Dominante y 197 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

| Categoría | Nº Medio de Empleados |
|-------------------------------|-----------------------|
| Dirección General | 6 |
| Dirección | 14 |
| Jefes y Técnicos | 57 |
| Administrativos y Comerciales | 236 |
| Oficios Varios y Subalternos | 23 |
| Total | 336 |

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 2001, se detalla a continuación:

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|--------------------------------|---------------|
| Sueldos, Salarios y Asimilados | 17.538 |
| Seguridad Social | 2.881 |
| Total | 20.419 |

21. 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 1.452 miles de euros.

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

| | Miles de Euros | | ORÍGENES | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------|--|----------------|---------|
| | 2001 | 2000 | | 2001 | 2000 |
| Mutualidad general de la abogacía APLICACIONES | | | | | |
| Gastos de establecimiento | 3.571 | 11.858 | Recursos procedentes de las operaciones | 122.605 | 79.992 |
| Adquisiciones de inmovilizado- Inmovilizaciones inmateriales | 3.301 | 2.027 | Ampliación de capital | - | 63.168 |
| Inmovilizaciones materiales | 147.471 | 208.309 | Venta de acciones propias | 835 | 260 |
| Inmovilizaciones financieras | 405 | 2.758 | Retiros y enajenaciones de inmovilizado | 329 | 7 |
| Participaciones puestas en equivalencia | 10.550 | 3.135 | Inmovilizaciones inmateriales | 57.490 | 113.652 |
| Otras Inversiones Financieras | 1.169 | - | Inmovilizaciones materiales | 8.855 | 4.924 |
| Acciones propias | 45.487 | 29.771 | Inmovilizaciones financieras | 972 | 47.415 |
| Dividendos y prima de Junta | - | 56 | Participaciones puestas en equivalencia | 193 | - |
| Adiciones por fusión | - | - | Otras Inversiones Financieras | - | - |
| Gastos de establecimiento | - | 105.324 | Ingresos a distribuir en varios ejercicios | - | - |
| Inmovilizaciones inmateriales | - | 13 | | | |
| Inmovilizaciones materiales | 275 | - | | | |
| Trasposos de inmovilizado | - | - | | | |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 2.347 | 324 | | | |
| Cambios perímetros socios externos | 3.609 | 6.024 | | | |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 1.251 | 11 | | | |
| Provisión para riesgos | - | - | Deudas a largo plazo | 109.817 | 127.413 |
| Otros | - | - | Socios externos | - | 4.463 |
| | | | Diferencias de conversión | 235 | - |
| | | | TOTAL ORÍGENES | 301.331 | 393.693 |
| TOTAL APLICACIONES | 219.436 | 369.608 | EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE) | - | - |
| EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 81.895 | 24.085 | TOTAL | 301.331 | 393.693 |
| TOTAL | 301.331 | 393.693 | | | |



Nº 559270 A



Nº 559269 A

0,06 Euros
10 Pts.

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|----------|
| | 2001 | 2000 |
| Resultado contable | 100.287 | 66.428 |
| Dotación a las amortizaciones | 28.113 | 30.984 |
| Variación provisión riesgos y gastos | 11.958 | 20.099 |
| Amortización gastos a distribuir | 4.893 | 1.111 |
| Provisión inmovilizado | - | 486 |
| Dividendos distribuidos por sociedades puestas en equivalencia | | |
| Resultados de sociedades puestas en equivalencia | 7.571 | 14.929 |
| Provisión de cartera | (273) | (77) |
| Resultados extraordinarios | (23.507) | (51.825) |
| Resultado de socios externos | 2.643 | 359 |
| Recursos procedentes de las operaciones | 122.605 | 79.992 |

La variación del capital circulante es:

| VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE | Miles de Euros | | | |
|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2001 | | 2000 | |
| | Aumento | Disminución | Aumento | Disminución |
| Existencias | 173.802 | - | 97.301 | - |
| Deudores | 3.000 | - | 49.631 | - |
| Acreedores | - | 99.893 | - | 124.382 |
| Inversiones financieras temporales | 1.538 | - | 2.999 | - |
| Tesorería | 3.347 | - | - | 1.264 |
| Ajustes por periodificación | 101 | - | - | 200 |
| TOTAL | 181.788 | 99.893 | 149.931 | 125.846 |
| VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE | 81.895 | - | 24.085 | - |

mutualidad general de la



Nº 559268 A

0,06 Euros
10 Pts.

INFORME DE GESTION DEL GRUPO METROVACESA

El beneficio neto atribuible al Grupo Metrovacesa alcanzó los 100,29 millones de Euros, un 51% superior al registrado en 2000. Antes del pago de impuestos, el beneficio llegó a ser de 144,05 millones de Euros, experimentando un incremento del 49,45% respecto del contabilizado el 31 de diciembre de 2000.

El análisis de las principales magnitudes de la cuenta de resultados indica que todas ellas han experimentado una evolución muy positiva para la Compañía.

| En Millones de Euros | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | % s/Ingresos |
|-------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| | | | | | | Totales |
| Alquileres | 51,31 | 62,69 | 76,04 | 99,59 | 125,93 | 48,1% |
| Ventas / Desinversiones | 78,71 | 121,35 | 126,67 | 281,98 | 325,26 | 124,2% |
| Costo Ventas | -54,12 | -96,52 | -99,62 | -203,94 | -234,47 | -89,5% |
| Margen de Ventas | 24,59 | 24,83 | 27,05 | 78,04 | 90,90 | 34,7% |
| Ingresos Financieros | 1,58 | 0,50 | 0,40 | 1,83 | 1,17 | 0,4% |
| Servicios y Otros Ingresos | 5,79 | 13,33 | 19,46 | 24,21 | 43,85 | 16,7% |
| Total Ingresos | 83,28 | 101,35 | 122,95 | 203,67 | 261,85 | 100,0% |
| Gastos de Personal | 6,62 | 7,41 | 8,29 | 12,05 | 18,94 | 7,2% |
| Gastos Explotación | 10,21 | 11,12 | 13,82 | 22,81 | 33,97 | 13,0% |
| Gastos Financieros | 6,87 | 8,46 | 8,74 | 14,81 | 19,94 | 7,6% |
| Provisiones y Extraordinarios | 4,22 | 4,85 | 9,89 | 26,64 | 16,86 | 6,4% |
| Total Gastos | 27,92 | 31,85 | 40,74 | 76,30 | 89,71 | 34,3% |
| Amortizaciones | 12,83 | 15,29 | 16,29 | 30,98 | 28,11 | 10,7% |
| Beneficio A. Impuestos | 42,53 | 54,22 | 65,92 | 96,39 | 144,03 | 55,0% |
| Impuestos | 12,25 | 15,99 | 19,06 | 29,60 | 41,12 | 15,7% |
| Minoritarios | -0,23 | -2,12 | -0,76 | -0,36 | -2,62 | -1,0% |
| Beneficio Neto | 30,05 | 36,11 | 46,09 | 66,43 | 100,29 | 38,3% |
| CASH FLOW | 46,40 | 55,77 | 71,47 | 122,00 | 142,04 | 54,2% |



Nº 559267 A

0,06 Euros
10 Pts.

---Ingresos---

Alquileres

La cifra obtenida por Metrovacesa en concepto de alquileres durante el año 2001 ascendió a 125,93 millones de Euros, registrando un incremento del 26,45% con respecto a la conseguida el año 2000. Estos resultados tan favorables se han producido como consecuencia del incremento, en un 10,12%, de las rentas medias unitarias derivadas de la aplicación de las cláusulas contractuales de revisión de alquileres, así como del aumento de un 4,8% de la superficie alquilable.

Al analizar la cifra de ingresos por productos, se observa cómo las oficinas, centros comerciales y hoteles continúan siendo, por este orden, los grandes generadores de rentas del Grupo Metrovacesa.

El negocio de alquiler de oficinas produjo en 2001 la suma de 51,53 millones de Euros, lo que supone el 40,9% de los ingresos por arrendamiento pertenecientes al Grupo Metrovacesa. El crecimiento observado en esta actividad con respecto al año anterior fue del 41,1%. Las incorporaciones de rentas más destacables durante el ejercicio de 2001 han sido las del edificio Balmes, en Barcelona, a año completo y, en el transcurso del mismo, las del Parque Empresarial Puerta de las Naciones, en Madrid, y el edificio Océano II, en Barcelona.

Los centros comerciales también registraron aumentos importantes de rentas en el transcurso del año. En conjunto, éstas se elevaron a 36,08 millones de Euros; un 17,5% superiores a las obtenidas durante el ejercicio anterior. La incorporación de rentas a año completo del centro comercial La Maquinista, en Barcelona, y en diciembre de 2001, la de la ampliación del de La Moraleja, con 8.000 m2 adicionales ocupados plenamente, han constituido los hechos más destacables del curso.

Los hoteles, con una ocupación media sobresaliente, cercana al 80%, durante todo el año, han aportado rentas por valor de 13,86 millones de Euros, lo que representa un incremento del 7,4% con relación al ejercicio anterior. Cabe destacar, como activos nuevos en la comparación interanual, la incorporación al patrimonio en explotación en el primer y último trimestre de 2000 de los hoteles Holiday Inn Express (Valencia) y Mercator (Madrid).



Nº 559266 A

0,06 Euros
10 Pts.

Ventas

El importe total de las ventas, incluidas las de rotación de activos, se ha elevado a 325,36 millones de Euros, lo que supone un incremento con respecto al anterior ejercicio del 15,35%. El resultado obtenido en esta actividad, 90,9 millones de Euros, ha superado en un 16,48% al alcanzado el año 2000. Este aumento en los resultados provenientes de la venta de suelo, producto residencial y, en menor medida, activos fijos, ha contribuido notablemente al ascenso constatado en la actividad de ventas.

La gestión activa de la cartera de suelo, orientada a garantizar la disponibilidad inmediata de este activo para el desarrollo de viviendas, así como a sustituir suelo en zonas concentradas por superficie edificable en áreas menos saturadas, ha permitido aumentar sus ventas en un 436,2%, al alcanzar la excelente cifra de 76,88 millones de Euros. Por añadidura, el margen obtenido a diciembre de 2001 ha sido de 33,39 millones de Euros, un 632,24 % superior al del ejercicio anterior.

Con el objeto de mejorar la rentabilidad de su cartera de activos y evitar la presencia en ella de productos excesivamente maduros, el Grupo Metrovacesa ha continuado su política de rotación de inmuebles. Una actividad que ha generado ingresos por valor de 63,31 millones de Euros, y un margen de 23,79 millones de Euros.

La creación y extensión de la red comercial del Grupo Metrovacesa, con una presencia más que notable en todo el territorio nacional, así como la excelente situación del mercado, han situado la cifra de ventas contabilizadas del negocio residencial a diciembre de 2001 en 170,28 millones de Euros, un 22,6 por 100 superior a la alcanzada en el ejercicio anterior. En el transcurso del año se han finalizado y entregado 11 nuevas promociones.

| Ventas por Productos En Mill. de Euros | 2000 | | | 2001 | | |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | Ventas | Costes | Margen | Ventas | Costes | Margen |
| Rotación Patrimonio | 93,57 | 41,99 | 51,58 | 62,31 | 38,52 | 23,79 |
| Suelos y Vivienda | 153,27 | 127,17 | 26,10 | 247,12 | 185,20 | 61,92 |
| Otros | 35,13 | 34,77 | 0,36 | 14,93 | 10,75 | 4,18 |
| TOTAL | 281,97 | 203,93 | 78,04 | 325,36 | 234,47 | 90,89 |

Servicios inmobiliarios

Los ingresos provenientes del área de servicios inmobiliarios del Grupo Metrovacesa, notablemente reforzada tras la incorporación de Gesinar en 2000, han experimentado un incremento del 60,76%, alcanzando la cifra de 29,08 millones de Euros.



Nº 559265 A

0,06 Euros
10 Pts.

A los márgenes generados por las tres actividades principales del Grupo (alquileres, ventas y servicios) hay que sumar los resultados de las sociedades puestas en equivalencia, las cuales recogen principalmente en el año 2001 el importe correspondiente de las ventas de suelo en Alicante de la Sociedad Nova Cala Villajoyosa, participada por Metrovacesa en un 26%.

---Gastos---

Gastos operativos

Los gastos operativos, que incluyen tanto los relativos a recursos humanos como los de explotación del patrimonio en arrendamiento y los de gestión de servicios, ascendieron a 52,91 millones de Euros, un 51,78 por ciento superiores a los pertenecientes al año 2000. El referido incremento en los gastos operativos de 2001, se debe en primer lugar, al hecho que en 2001 la división de servicios, se incorpora durante todo el año, frente a los ocho meses del ejercicio anterior, las campañas de marketing efectuadas para fidelizar a los clientes con los nuevos activos comerciales en explotación y las inversiones realizadas para trasladar el negocio de subastas de activos de Gesinar a nuevos canales de distribución, en especial INTERNET, en el que hoy el Grupo Metrovacesa es el líder destacado. Si bien, en 2001 los costes han permanecido controlados, con crecimientos inferiores a los experimentados por los ingresos en cada área de negocio.

Gastos financieros

Con un coste medio de financiación inferior al 6%, el Grupo Metrovacesa ha continuado su política de inversión en nuevos productos que garantizan la cartera inmobiliaria en el medio y largo plazo. De resultados de esta estrategia, se han incrementado el endeudamiento y los gastos financieros en un 28% y 84% respectivamente. Estos gastos financieros incluyen los soportados en la cuenta de resultados (19,94 millones de Euros) y los capitalizados (22,027 millones de Euros), constituyendo estos últimos un mayor coste del activo.



Nº 559264 A

0,06 Euros
10 Pts.

Evolución del endeudamiento / Gasto Financiero

| (en Millones de Euros) | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Endeudamiento Financiero | 199,34 | 313,10 | 445,16 | 617,46 | 789,06 |
| Gastos Financieros (*) | 9,99 | 13,31 | 15,10 | 20,08 | 41,97 |
| Endeudamiento Medio | 154,77 | 256,22 | 379,13 | 531,31 | 703,26 |
| Coste Financiero Medio | 6,5% | 5,2% | 4,0% | 3,8% | 5,7% |

* Incluye activados y se han reducido en 1,73 millones de euros correspondiente a los gastos de formalización de deudas trasladadas en este ejercicio, de una vez, a la cuenta de resultados.

Provisiones y amortizaciones

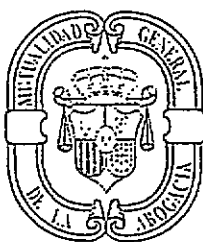
La cifra de amortizaciones se situó, al cierre del ejercicio, en 28,11 millones e Euros, un 9,26% inferior a la registrada en 2000. Es muy destacable que en el transcurso del año 2001 se produjeron significativas amortizaciones aceleradas por importe de 1,73 millones de Euros, aflorando de forma ulterior claras ventajas fiscales.

Por lo que respecta a las provisiones en el conjunto del año se han recogido provisiones por importe de 11,95 millones de euros frente a los 20,09 millones registrados en el 2000.

Balance de situación

En el año 2001 los activos totales del Grupo Metrovacesa se incrementaron en 275,94 millones de Euros, un 17 por ciento, hasta situarse en 1.889,9 millones de Euros. La consecución de semejante aumento ha sido posible gracias al esfuerzo inversor que caracteriza históricamente la política de la Compañía.

El análisis de las principales magnitudes y variaciones del Balance de Situación del Grupo en el año 2001 confirma la excelente evolución de todas sus líneas de negocio.



Nº 559263 A

0,06 Euros
10 Pts.

| Extracto de balance de situación (en Millones de Pesetas) | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | Variación 2001/2000 | % s./Total |
|--|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|----------------|
| Inmovilizado Inmaterial | 6,96 | 8,73 | 8,22 | 9,47 | 12,84 | 35,64% | 0,68% |
| Inmovilizado Material Neto | 518,79 | 646,74 | 771,90 | 1.004,21 | 1.093,03 | 8,85% | 57,83% |
| Inmovilizado Financiero | 52,07 | 53,94 | 48,30 | 37,11 | 40,01 | 7,82% | 2,12% |
| Acciones Propias | 0,00 | 0,00 | 1,33 | 1,08 | 1,41 | 31,06% | 0,07% |
| Gts. Distribuir Var. Ejerc. | 1,88 | 1,34 | 1,35 | 1,29 | | -100,00% | 0,00% |
| Total Inmovilizado | 579,69 | 710,74 | 831,10 | 1.053,14 | 1.147,29 | 8,94% | 60,70% |
| Tesorería Inv. Financieras. | 18,75 | 16,69 | 14,74 | 16,48 | 21,37 | 29,67% | 1,13% |
| Existencias | 151,14 | 189,83 | 259,29 | 356,59 | 530,39 | 48,74% | 28,06% |
| Deudores | 61,89 | 102,79 | 138,28 | 187,91 | 190,91 | 1,60% | 10,10% |
| Otro Circulante | 0,34 | 0,08 | 0,10 | -0,10 | 0,00 | -100,00% | 0,00% |
| Total Circulante | 232,11 | 309,38 | 412,41 | 560,88 | 742,67 | 32,41% | 39,30% |
| Activo / Pasivo | 811,81 | 1.020,13 | 1.243,52 | 1.614,02 | 1.889,96 | 17,10% | 100,00% |
| Capital | 70,91 | 74,46 | 78,05 | 89,19 | 93,65 | 5,00% | 4,96% |
| Reservas | 359,80 | 369,06 | 382,03 | 454,81 | 481,11 | 5,78% | 25,46% |
| Resultados | 30,05 | 36,11 | 46,09 | 66,43 | 100,29 | 50,97% | 5,31% |
| Dividendo | -7,80 | -8,94 | -10,94 | -15,39 | -25,60 | 66,39% | -1,35% |
| Fondos Propios | 452,96 | 470,69 | 495,23 | 595,04 | 649,45 | 9,14% | 34,36% |
| Socios Externos | 4,84 | 16,73 | 21,11 | 25,93 | 26,23 | 1,14% | 1,39% |
| Provis. Riesgos, Gtos. y Otros | 24,76 | 29,45 | 30,60 | 44,66 | 55,57 | 24,43% | 2,94% |
| Acreedores Largo | 188,10 | 281,93 | 402,81 | 530,22 | 640,04 | 20,71% | 33,87% |
| Acreedores Corto | 141,15 | 221,32 | 293,77 | 418,16 | 518,67 | 24,04% | 27,44% |
| Total Exigible | 358,85 | 549,43 | 748,29 | 1.018,97 | 1.240,51 | 21,74% | 65,64% |

I. Inversiones en inmovilizado material y existencias.

La inversión nueva en activo inmovilizado realizada por el Grupo Metrovacesa en 2001 ha ascendido a 143,55 millones de Euros. Por productos, destaca la adquisición del edificio de oficinas Retana (Madrid), la compra de suelo en San Chinarro (Madrid) y Las Rozas (Madrid) destinadas a futuros desarrollos de parques empresariales, las obras en curso situadas en el parque empresarial Alvento (Madrid) y el edificio de oficinas Océano II (Barcelona).

En centros comerciales se han invertido 8,5 millones de Euros. Entre ellos hay que destacar la finalización de obras en La Moraleja (Madrid) así como la extensión de Artea, en Vizcaya.

Al aplicar una política continuista en lo que se refiere a la rotación de activos con alto grado de obsolescencia, durante el año 2001 se han producido desinversiones por valor de 33,98 millones de Euros.

En existencias, la inversión destinada a la adquisición de suelo residencial ha alcanzado la cifra de 174,01 millones de Euros, destacando la compra de suelo en Paracuellos del Jarama y Alcorcón



Nº 559262 A

0,06 Euros
10 Pts.

(Madrid), las adquisiciones en Bahía de la Roca (Málaga), La Pipa (Almería), y Barberá del Vallés, Poble Nou y Montornés del Vallés (Barcelona). La obra en curso ha supuesto un total de 161,52 millones de Euros, y las desinversiones por venta de promociones y suelo ascendieron a 206,84 millones de Euros.

II. Deudores.

La cifra de deudores registrada en el año 2001 ha ascendido a 190,91 millones de Euros, que se desglosan del siguiente modo: 39,47 millones de Euros corresponden a recuperaciones pendientes de IVA, y 125,01 millones a importes pendientes de cobro por ventas de promociones formalizadas y aún no entregadas. El resto corresponde a servicios propios de la explotación normal de actividades de alquiler y servicios.

III. Fondos propios.

Los recursos propios del Grupo Metrovacesa al cierre del ejercicio 2001 ascendieron a 650,08 millones de Euros; suma que experimenta un incremento del 9,2% con respecto al ejercicio anterior.

De este importe se han descontado 24,97 millones de Euros que constituyen el importe destinado al pago de dividendos a cuenta, que experimenta un incremento del 62,3 por 100 con respecto al año 2000 y confirma, al tiempo, el compromiso adquirido por el Grupo Metrovacesa de retribución al accionista.

IV. Resto pasivo a corto y largo plazo.

En el año 2001 la financiación de terceros se ha incrementado en 195,14 millones de Euros. Una suma que se desglosa en 109,82 millones pertenecientes a acreedores a largo plazo y 100 millones a corto. Destaca aquí el endeudamiento bancario en 171,61 millones de Euros, hasta situarse en 789,06 millones al cierre del ejercicio 2001.

Estructura de financiación

La política inversora del Grupo Metrovacesa refleja un aumento significativo en la utilización de recursos ajenos, los cuales, al cierre del ejercicio, representaron el 66% de la estructura de balance, frente al 34% que sumaron los fondos propios.

De los 789,06 millones de Euros de endeudamiento bancario, 550,63 millones se tomaron en préstamo a largo plazo, y 238,43 a corto. Al cierre del ejercicio se mantenían líneas de crédito por



Nº 559261 A

0,06 Euros
10 Pts.

valor de 1.017,98 millones de Euros, con una disponibilidad de 228.92 millones, y un diferencial máximo de 0,20 por ciento.

Las inversiones netas del ejercicio 2001 ascendieron a 287,29 millones de Euros, las cuales se desglosan del siguiente modo: inversiones en inmovilizado, 39,5 por ciento; existencias, 60,5 por ciento. Estas inversiones fueron financiadas en un 49,44% con el cash Flow generado durante el ejercicio, un 50,56% mediante endeudamiento bancario, y recursos de terceros.

| Estructura de Financiación | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|--|
| (en Millones de Euros) | 1997 | % | 1998 | % | 1999 | % | 2000 | % | 2001 | % | |
| Fondos Propios | 452,96 | 55,80% | 470,69 | 46,14% | 495,23 | 39,82% | 595,04 | 36,87% | 650,08 | 34,39% | |
| Recursos Ajenos a Largo | 217,70 | 26,80% | 328,12 | 32,16% | 454,52 | 36,55% | 600,81 | 37,22% | 721,28 | 38,16% | |
| Recursos Permanentes | 670,66 | 82,60% | 798,81 | 78,30% | 949,74 | 76,38% | 1.195,86 | 74,09% | 1.371,36 | 72,56% | |
| Recursos Ajenos a Corto | 141,15 | 17,40% | 221,32 | 21,69% | 293,77 | 23,62% | 418,15 | 25,91% | 518,60 | 27,44% | |
| Total Pasivo | 811,81 | 100,00% | 1.020,13 | 100,00% | 1.243,52 | 100% | 1.614,01 | 100% | 1.889,96 | 100% | |

| ACTIVO | | | | | |
|----------------------|--------|--------|--------|----------|----------|
| En Millones de euros | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| Total Inmovilizado | 579,69 | 710,74 | 831,10 | 1.051,85 | 1.147,29 |
| Total Circulante | 232,11 | 309,38 | 412,41 | 562,16 | 742,67 |

| Inversiones en Inmovilizado y Existencias | | | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| (en Millones de Euros) | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | % Variación | |
| Inversiones | | | | | | | |
| Inversiones Brutas en Inmovilizado | 108,04 | 174,38 | 155,69 | 313,63 | 147,47 | -52,98% | |
| Desinversiones | 21,51 | 31,34 | 19,25 | 60,54 | 33,98 | -43,87% | |
| Inversiones Netas en Inmovilizado | 86,53 | 143,04 | 136,44 | 253,09 | 113,49 | -55,16% | |
| Inversiones Netas en Existencias | 30,16 | 38,69 | 69,45 | 0,58 | 173,80 | 2986,55% | |
| Total Inversiones Netas | 116,70 | 181,73 | 205,89 | 253,68 | 287,29 | 13,24% | |
| Origen de Fondos | | | | | | | |
| Cashflow Generado | 48,04 | 55,76 | 71,47 | 122,00 | 142,04 | 16,43% | |
| Endeudamiento Financiero | 89,13 | 113,76 | 132,05 | 172,30 | 171,60 | -0,04% | |
| +/- (Variación Otro circulante, Capital y Dividendos) | -20,48 | 12,21 | 2,36 | -40,62 | -26,35 | 35,13% | |
| Total Orígenes | 116,70 | 181,73 | 205,89 | 253,68 | 287,29 | 13,24% | |



Nº 559260 A

0,06 Euros
10 Pts.

| Endeudamiento Financiero | | | | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| (en Millones de Pesetas) | | | | | |
| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| Endeudamiento Bancario | 149,98 | 257,91 | 327,02 | 485,83 | 550,63 |
| Créditos Personales | 135,92 | 187,41 | 259,46 | 336,76 | 276,63 |
| Préstamos Hipotecarios | 3,58 | 62,13 | 65,61 | 146,82 | 259,87 |
| Préstamos Hipotecarios Subrogables | 10,48 | 8,37 | 1,20 | 0,00 | 14,14 |
| Leasings | 1,80 | 1,03 | 0,76 | 2,73 | 0,00 |
| Deudas por Leasing | 1,80 | 1,03 | 0,76 | 2,73 | 0,00 |
| Empréstitos y Pagarés | 18,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Emisión Obligaciones | 18,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total Endeudamiento a Largo | 169,81 | 258,93 | 327,02 | 485,83 | 550,63 |
| Endeudamiento Bancario | 28,06 | 53,89 | 118,13 | 131,15 | 238,43 |
| Créditos Personales | 28,06 | 53,89 | 117,86 | 127,02 | 227,73 |
| Préstamos Hipotecarios | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,81 | 10,69 |
| Préstamos Hipotecarios Subrogables | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Leasings | 1,47 | 0,28 | 0,28 | 0,31 | 0,00 |
| Empréstitos y Pagarés | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Emisión Obligaciones | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total Endeudamiento a Corto | 29,53 | 54,17 | 118,13 | 131,15 | 238,43 |
| Total Endeudamiento | 199,34 | 313,10 | 445,16 | 616,98 | 789,06 |

Operación de coberturas de riesgo

El Grupo Metrovacesa ha mantenido siempre una tendencia financiera a minimizar la incertidumbre en cuanto a la evolución de los tipos de interés se refiere, razón por la cual la Compañía contrata operaciones de cobertura de riesgos sobre tipos de interés. El año 2001 no ha sido excepción en este punto, y se han realizado operaciones de cobertura de interés por importe de 120.2 que, junto con los firmados en años anteriores, garantizan una cobertura del 44% del endeudamiento.

| Estructura de Financiación | 2001 | 2002 | 2003 |
|--------------------------------|--|--------|--------|
| | (Situación financiera cobertura de riesgo) | | |
| Importe Cubierto (Mill. Euros) | 318,49 | 182,15 | 179,84 |

Perspectivas de futuro

Tras un ciclo económico favorable tanto a nivel nacional como internacional, la segunda mitad del año 2001 ha mostrado síntomas de ralentización. Si bien, aun cuando este enfriamiento es un



Nº 559259 A

0,06 Euros
10 Pts.

hecho constatado, la economía española mantiene un diferencial positivo de crecimiento con respecto a otros países europeos. Por añadidura, ya en los inicios de 2002 algunos indicadores han dado señales de recuperación o, cuando menos, de una desaceleración más moderada que en ciclos anteriores.

El Grupo Metrovacesa, apoyado en una sólida estructura financiera, afronta la nueva coyuntura económica con confianza, aunque la estrategia adoptada tiende a adecuarse a las nuevas sensibilidades del mercado. Asumiendo que se producirá una desaceleración de la demanda y una posible contracción de los precios en el negocio de alquiler, la Compañía ajustará el desarrollo de los distintos proyectos en tiempo y forma para adecuarlos a las necesidades del mercado.

Por lo que se refiere a las ventas, y en especial al negocio de promoción de viviendas, tras un periodo de actividad extraordinario, es más que probable que el mercado sufra una ralentización de la demanda, con un repunte de precios más moderado que el experimentado en el pasado inmediato. Ante esta coyuntura, el Grupo Metrovacesa continuará su política de creación de una fuerte y extensa red comercial que le permita seguir creciendo en este negocio.

La rotación de inmuebles en arrendamiento continuará siendo estratégica para el Grupo Metrovacesa, a fin de aflorar plusvalías latentes y de mantener una cartera patrimonial en permanente renovación.

Investigación y desarrollo

La investigación e implementación de nuevos modelos de administración dotan a la Compañía de valor añadido. Durante el año 2001, el Grupo Metrovacesa ha procedido a la sustitución de sus antiguos sistemas de gestión y contabilidad por la nueva aplicación SAP. Una herramienta de futuro que conducirá a la mejora en la eficiencia y flexibilidad de los distintos procesos de trabajo, y posibilitará un conocimiento exhaustivo y una capacidad superior de análisis de los productos de la Compañía.

Gracias a la capacidad innovadora del equipo de Metrovacesa, la Compañía hoy es capaz de crear y desarrollar proyectos personalizados; productos propios que abastecen al mercado de elementos singulares y que satisfacen una demanda exigente de modernidad y funcionalidad.

En el mercado inmobiliario, el negocio de subastas en Internet tiene un nombre: Gesinar. Un nombre que, gracias al uso de las nuevas tecnologías, sólo en el año 2001 ha sido capaz de realizar cientos de adjudicaciones de viviendas y de realizar cientos de operaciones sobre inmuebles de clientes institucionales.



Nº 559258 A

0,06 Euros
10 Pts.

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 2001 tuvo lugar el 21 de Febrero de 2002.

En dicho Consejo se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 0.01 euros por acción.

El Grupo METROVACESA posee únicamente autocartera de 94.406 acciones con un coste neto de 1,4 millones de euros lo que representa 0.014% del capital social.