

José Luis Alonso Iglesias
Secretario del Consejo de Administración



METROVACESA

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

10 JUN. 2003

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2003 ..62435..

D. JOSE LUIS ALONSO IGLESIAS
de METROVACESA

Secretario del Consejo de Administración

Borrar firma

Alonso

CO

Que las adjuntas copias de :

- a) Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 e Informe de Gestión Consolidado de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes
- b) Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 e Informe de Gestión de Metrovacesa, S.A.

Coinciden con sus originales y fueron formuladas con la abstención de uno de los Consejeros en la reunión del Consejo de Administración del pasado día 31 de marzo de 2003, habiéndose adherido a la formulación y firma de las mismas dicho Consejero el pasado 11 de abril de 2003.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, expido la presente y la firmo en Madrid a 9 de junio de 2003.

/ _____
José Luis Alonso Iglesias
Secretario del Consejo de Administración



Metrovacesa, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de
2002 e Informe de Gestión



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 2002, 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 situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 22 de febrero de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 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 104.815 y 42.511 miles de euros, respectivamente, así como un incremento de los activos de 1.155.253 miles de euros.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales 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 2002 y 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 2002 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 forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2002. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. 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 a la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

BDO AUDIBERIA
Inscrita en el R.O.A.C. nº S1273

Genaro Sarmiento

3 de abril de 2003

Alfonso Osorio



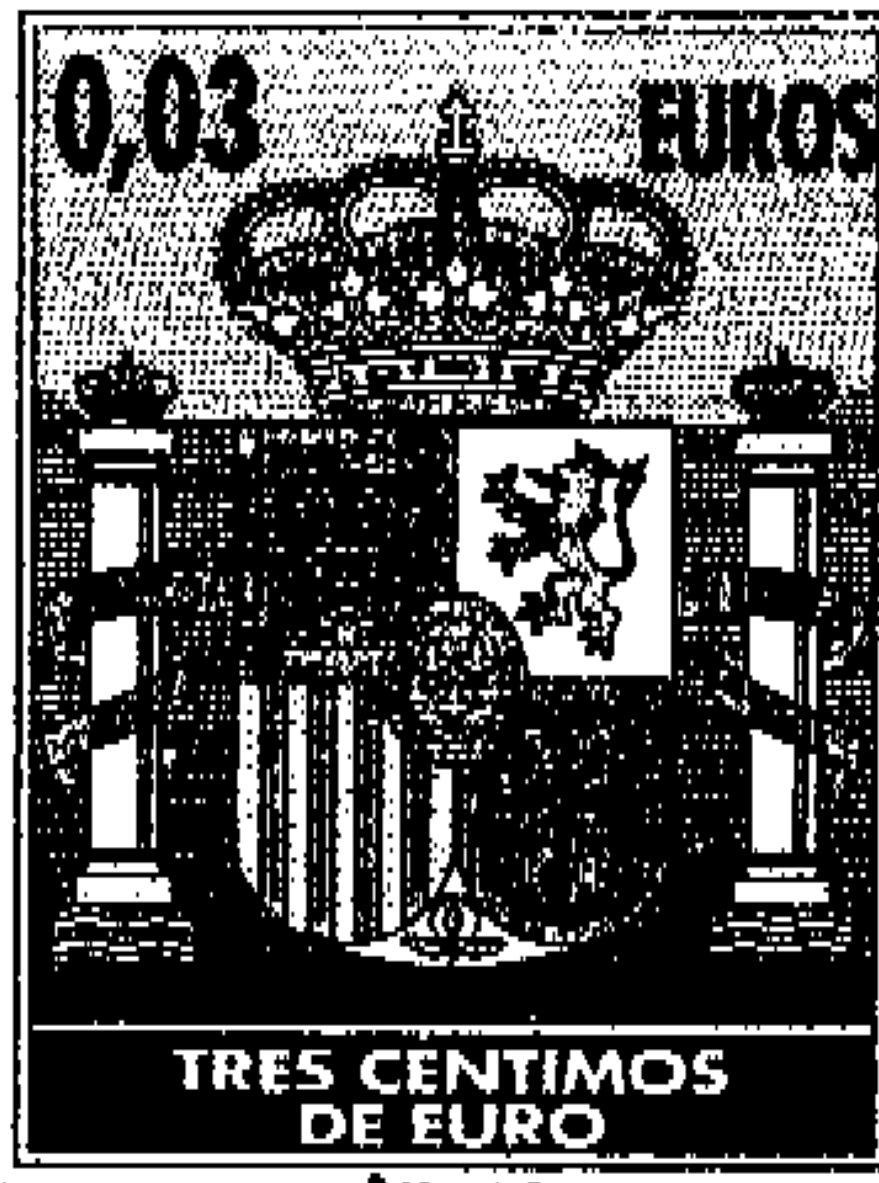
CLASE 8.^a



OG4437140

METROVACESA, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION-
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE 2002**



OG4437141

CLASE 8.ª

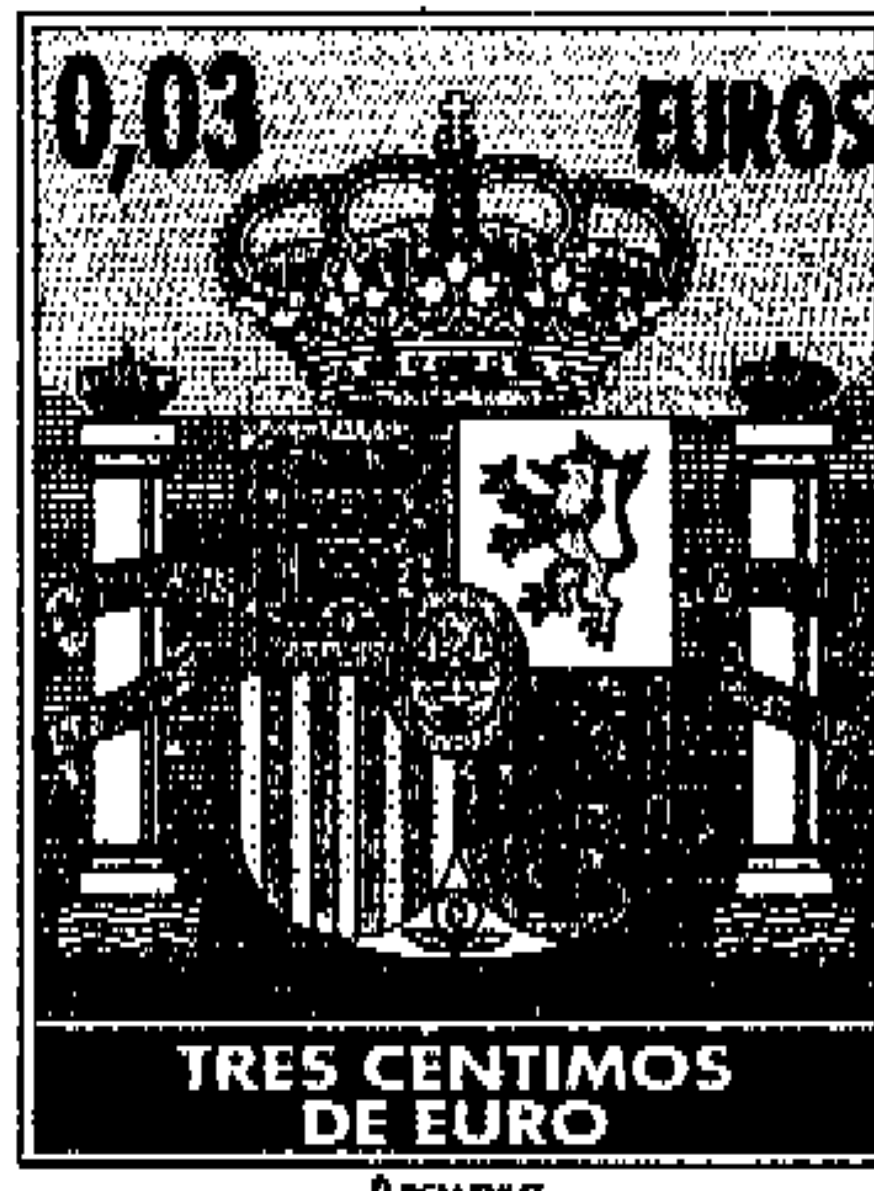
METROVACESA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y DE 2001

(Expresados en miles de euros)

| | 2002 | 2001 |
|---|-------------------|-------------------|
| INMOVILIZADO | 889.697,00 | 879.297,00 |
| Gastos de establecimiento (Nota 5) | 93,00 | - |
| Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6) | 3.721,00 | 3.491,00 |
| Coste | 6.231,00 | 4.909,00 |
| Amortizaciones | (2.510,00) | (1.418,00) |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 7) | 610.861,00 | 619.459,00 |
| Coste | 706.026,00 | 702.900,00 |
| Provisiones | (294,00) | (319,00) |
| Amortizaciones | (94.871,00) | (83.122,00) |
| Inmovilizaciones financieras (Nota 8) | 259.615,00 | 256.347,00 |
| Coste | 267.987,00 | 263.473,00 |
| Provisiones | (8.372,00) | (7.126,00) |
| Acciones propias (Nota 12) | 15.407,00 | - |
| GASTOS A DISPOSICIÓN EN VARIOS EJERCICIOS ANTERIORES | 15,00 | - |
| ACTIVO CIRCULANTE | 68.248,00 | 44.860,00 |
| Existencias (Nota 10) | 33.027,00 | 1.033,00 |
| Coste | 33.038,00 | 1.117,00 |
| Provisiones | (11,00) | (84,00) |
| Deudores | 33.686,00 | 40.377,00 |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 11) | 7.175,00 | 7.527,00 |
| Empresas del grupo (Nota 16) | 3.828,00 | 8.099,00 |
| Deudores varios | 5.854,00 | 7.648,00 |
| Administraciones Públicas (Nota 17) | 16.829,00 | 17.103,00 |
| Inversiones financieras temporales | 150,00 | - |
| Coste | 150,00 | - |
| Tesorería | 1.385,00 | 3.450,00 |
| Ajustes por periodificación | - | - |
| TOTAL ACTIVO | 957.958,00 | 924.157,00 |

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 25 Notas.



OG4437142

CLASE 8.^a

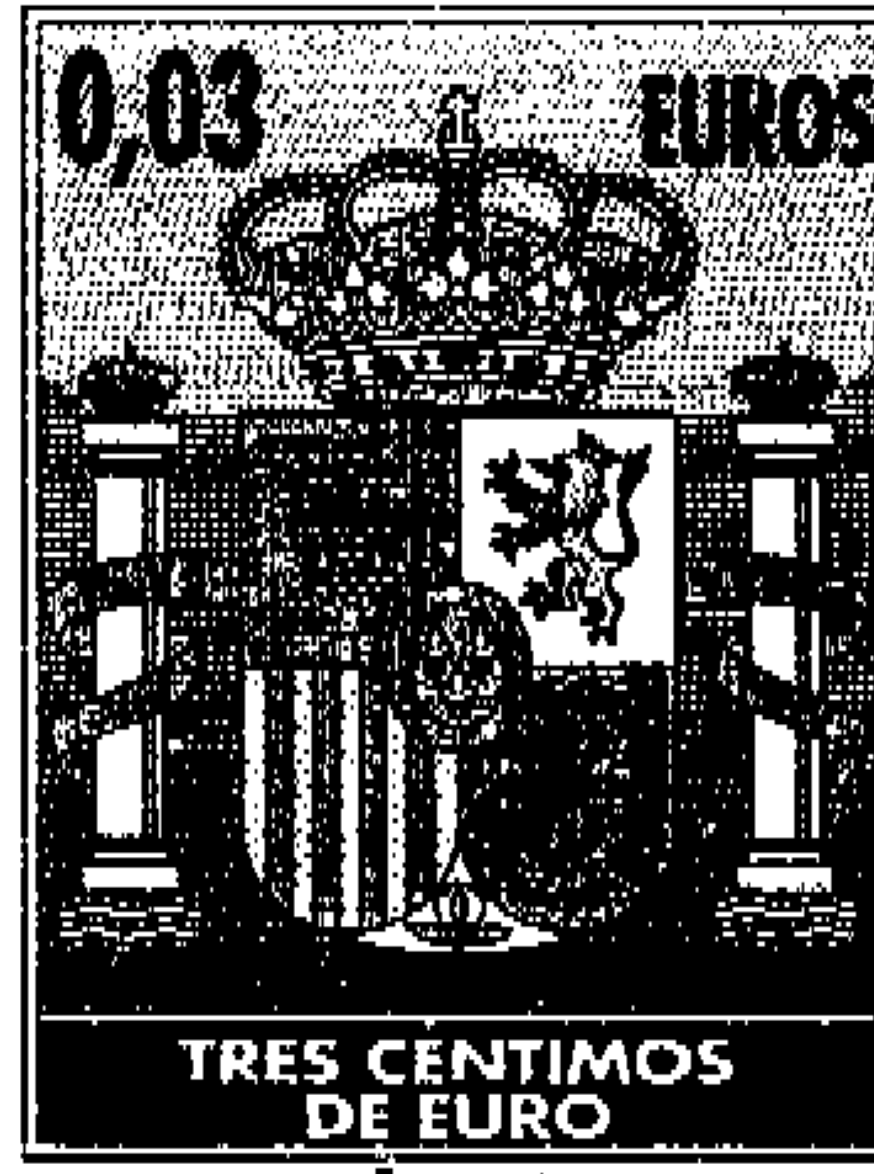
METROVACESA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y DE 2001

(Expresados en miles de euros)

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| FONDOS PROPIOS | 562.773,00 | 539.780,00 |
| Capital suscrito | 98.331,00 | 93.648,00 |
| Prima de emisión | 234.843,00 | 239.526,00 |
| Reserva de revalorización | 6.530,00 | 6.530,00 |
| Reservas | 170.049,00 | 167.135,00 |
| Pérdidas y Ganancias | 82.519,00 | 57.854,00 |
| Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio | (29.499,00) | (24.973,00) |
| INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 312,00 | 312,00 |
| Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios | 312,00 | 312,00 |
| PROVISIONES PARA PÉRDIDAS POTENCIALES | 38.679,00 | 45.689,00 |
| Provisiones para impuestos (Nota 13) | 8.659,00 | 10.396,00 |
| Otras provisiones (Nota 13) | 29.594,00 | 34.743,00 |
| Fondo de reversión (Nota 13) | 626,00 | 521,00 |
| DEUDORES A LARGO PLAZO | 375.344,00 | 351.944,00 |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 14) | 142.843,00 | 208.504,00 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 1.425,00 | 1.425,00 |
| Otros acreedores (Nota 15) | 33.471,00 | 42.015,00 |
| Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos | 72,00 | - |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | 176.760,00 | 84.085,00 |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 14) | 104.461,00 | 24.402,00 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 16) | 176,00 | 63,00 |
| Acreedores comerciales | 22.495,00 | 25.216,00 |
| Otras deudas no comerciales | 48.482,00 | 33.164,00 |
| Administraciones Públicas (Nota 17) | 10.486,00 | 3.918,00 |
| Otras deudas (Nota 18) | 37.996,00 | 29.246,00 |
| Ajustes por periodificación | 1.146,00 | 1.240,00 |
| PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO | 1.423,00 | 2.436,00 |
| TOTAL PASIVO | 957.958,00 | 924.157,00 |

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 25 Notas.



0G4437143

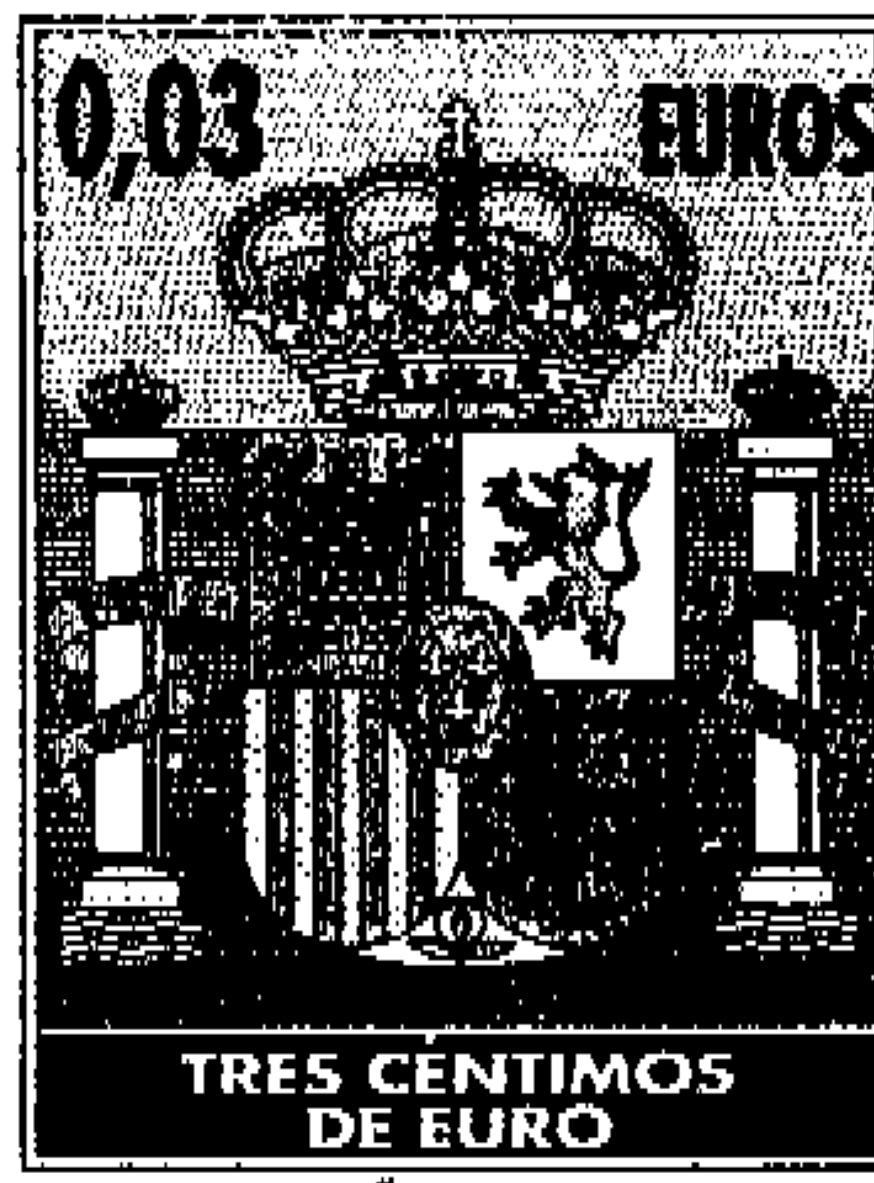
CLASE 8.ª

METROVACESA, S.A.**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2002 Y 2001**

(Expresadas en miles de euros)

| | 2002 | 2001 |
|--|-------------------|------------------|
| GASTOS | | |
| Aprovisionamientos (Nota 20) | 7.911,00 | 581,00 |
| Consumos de otras materias consumibles | 7.911,00 | 581,00 |
| Gastos de personal (Nota 20) | 9.580,00 | 8.632,00 |
| Sueldos y salarios | 8.378,00 | 7.575,00 |
| Cargas sociales | 1.202,00 | 1.057,00 |
| Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado | 15.970,00 | 16.596,00 |
| Amortización gastos primer establecimiento (Nota 5) | 6,00 | 104,00 |
| Amortización inmovilizado inmaterial (Nota 6) | 1.092,00 | 589,00 |
| Amortización inmovilizado material (Nota 7) | 14.872,00 | 13.632,00 |
| Amortización otros gastos amortizables | - | 2.271,00 |
| Variación de las provisiones de tráfico | 482,00 | (340,00) |
| Variación de las provisiones de existencias | (73,00) | (18,00) |
| Variación de las provisiones de insolvencia | 555,00 | (502,00) |
| Variación otras provisiones de tráfico | - | 180,00 |
| Otros gastos de explotación | 24.999,00 | 20.682,00 |
| Servicios exteriores | 21.952,00 | 17.476,00 |
| Tributos | 2.942,00 | 3.103,00 |
| Dotación al fondo de reversión (Nota 13) | 105,00 | 103,00 |
| BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN | 61.076,00 | 57.572,00 |
| Gastos financieros y asimilados | 13.235,00 | 13.045,00 |
| RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | 47.841,00 | 44.527,00 |
| MODIFICACIONES DE LAS CUENTAS DE RESULTADOS | 53.690,00 | 69.821,00 |
| Variación provisiones inmovilizado | 1.179,00 | - |
| Perdidas procedentes del inmovilizado financiero | - | 12.144,00 |
| Pérdidas inmovilizado material | 306,00 | - |
| Gastos extraordinarios | 1.153,00 | 581,00 |
| Dotación a las provisiones para riesgos y gastos (Nota 13) | 2.652,00 | 8.856,00 |
| RESULTADO EXTERNO DE EJERCICIO | 58.081,00 | 63.399,00 |
| BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS | 106.782,00 | 73.170,00 |
| Impuesto sobre sociedades (Nota 17) | 24.268,00 | 15.316,00 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO (CON IMPUESTOS) | 82.514,00 | 57.854,00 |

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 25 Notas.



OG4437144

CLASE 8.^a

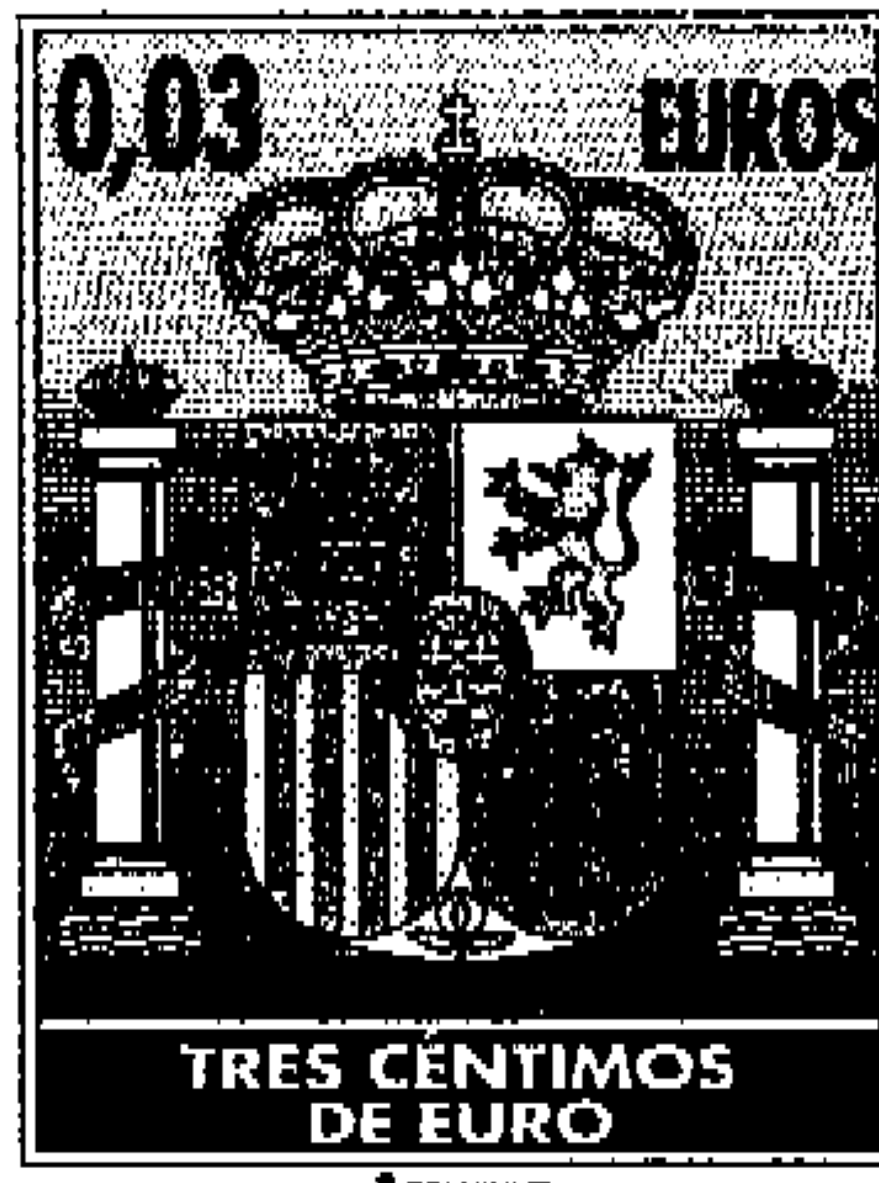
METROVACESA, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2002 Y 2001
(Expresadas en miles de euros)

| | 2002 | 2001 |
|--|-------------------|------------------|
| INGRESOS | | |
| Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20) | 108.329,00 | 82.443,00 |
| Ventas de inmuebles | 23.271,00 | 34,00 |
| Ingresos por alquileres | 83.239,00 | 78.422,00 |
| Prestaciones de servicios | 1.819,00 | 3.987,00 |
| Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado | 2.047,00 | 7.393,00 |
| Otros ingresos de explotación | 9.581,00 | 8.887,00 |
| Ingresos por repercusiones | 8.936,00 | 8.887,00 |
| Exceso de provisiones de riesgos y gastos | 645,00 | - |
| Ingresos de participaciones en capital | 2.551,00 | 27.649,00 |
| De empresas del grupo | 1.835,00 | 26.328,00 |
| De empresas asociadas | 716,00 | 1.321,00 |
| De otras empresas | - | - |
| Otros intereses e ingresos asimilados | 3.359,00 | 1.788,00 |
| Empresas del grupo | 3.027,00 | 1.639,00 |
| Otros intereses | 332,00 | 149,00 |
| Diferencias positivas de cambio | - | - |
| Variación de las provisiones de inversiones financieras | - | 857,00 |
| RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS | - | - |
| Variación provisiones inmovilizado | - | 19,00 |
| Beneficios procedentes del inmovilizado | 53.206,00 | 23.090,00 |
| Ingresos extraordinarios | 5.181,00 | 1.821,00 |

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 25 Notas.



CLASE 8.^a



OG4437145

METROVACESA, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2002

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

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

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

b) Actividad

Su actividad consiste en

- 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., así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de varias sociedades cuyas actividades son complementarias a las que lleva a cabo, efectuándose transacciones entre todas ellas.

c) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2002 han sido formuladas por el Consejo de



OG4437146

CLASE 8.ª

Administración a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2002 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los fondos obtenidos y aplicados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas y la Dirección de la Sociedad estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios Contables Aplicados

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.

c) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, 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 2002 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

A efectos de una mejor presentación del balance de situación adjunto, el saldo acreedor por importe de 1.229 miles de euros del epígrafe "Ajustes por periodificación" del activo de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anterior, se presenta, en la columna correspondiente a dicho ejercicio 2001, dentro del pasivo del balance de situación adjunto.

d) Presentación de las Cuentas Anuales

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales se presentan expresadas en miles de euros.

e) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 8, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1.815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las cuentas anuales adjuntas corresponden exclusivamente a las individuales de Metrovacesa, S.A..



OG4437147

CLASE 8.^a

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2002, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

| | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Beneficio obtenido en el ejercicio | 82.519,00 |
| Distribución | |
| A Reserva Legal | 936,00 |
| A Reservas Voluntarias | 19.307,00 |
| A Dividendo a cuenta | 29.499,00 |
| A Dividendo Complementario | 32.121,00 |
| A Prima de asistencia a Junta | 656,00 |

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el día 19 de diciembre de 2002 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,45 euros por acción para la totalidad de las 65.553.900 acciones, (por importe total de 29.499 miles de euros), para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, presentando los estados financieros a Noviembre de 2002 que muestran unos resultados después de impuestos de 79.225.miles de euros (105,28 millones de euros para el Grupo), muy superior a la cuantía de los dividendos a pagar.

De dicho estado se desprende la existencia de liquidez suficiente para el pago del mismo, cubierta por el saldo a 30 de noviembre de 2002 de 27,274 millones de euros en Tesorería e Inversiones Financieras Temporales del Grupo mas los ingresos previstos en el mes de Diciembre por rentas y servicios de 15,335 millones de euros, mientras los gastos previstos en ese mismo mes no superan los 10,452 millones de euros. Este dividendo ha sido pagado con fecha 29 de enero de 2003.

Asimismo se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 32.121 miles de euros (0,49 euros por acción) que se pagará en junio de 2003. La prima de asistencia a Junta asciende a 656 miles de euros.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2002, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de



OG4437148

CLASE 8.^a

Contabilidad y su posterior adaptación sectorial a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) Gastos de Establecimiento

Los gastos de establecimiento, que incluye los incurridos en relación con las ampliaciones de capital, se muestran contabilizados por los costes incurridos, netos de la correspondiente amortización acumulada, y se amortizan sistemáticamente en un plazo no superior a cinco años.

El cargo a los resultados del ejercicio 2002 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 6,00 miles de euros.

b) Inmovilizaciones Inmateriales

El inmovilizado inmaterial se encuentra registrado al coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, menos la correspondiente amortización acumulada.

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, menos la correspondiente amortización acumulada.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2002 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial, ha ascendido a 1.092,00 miles de euros.

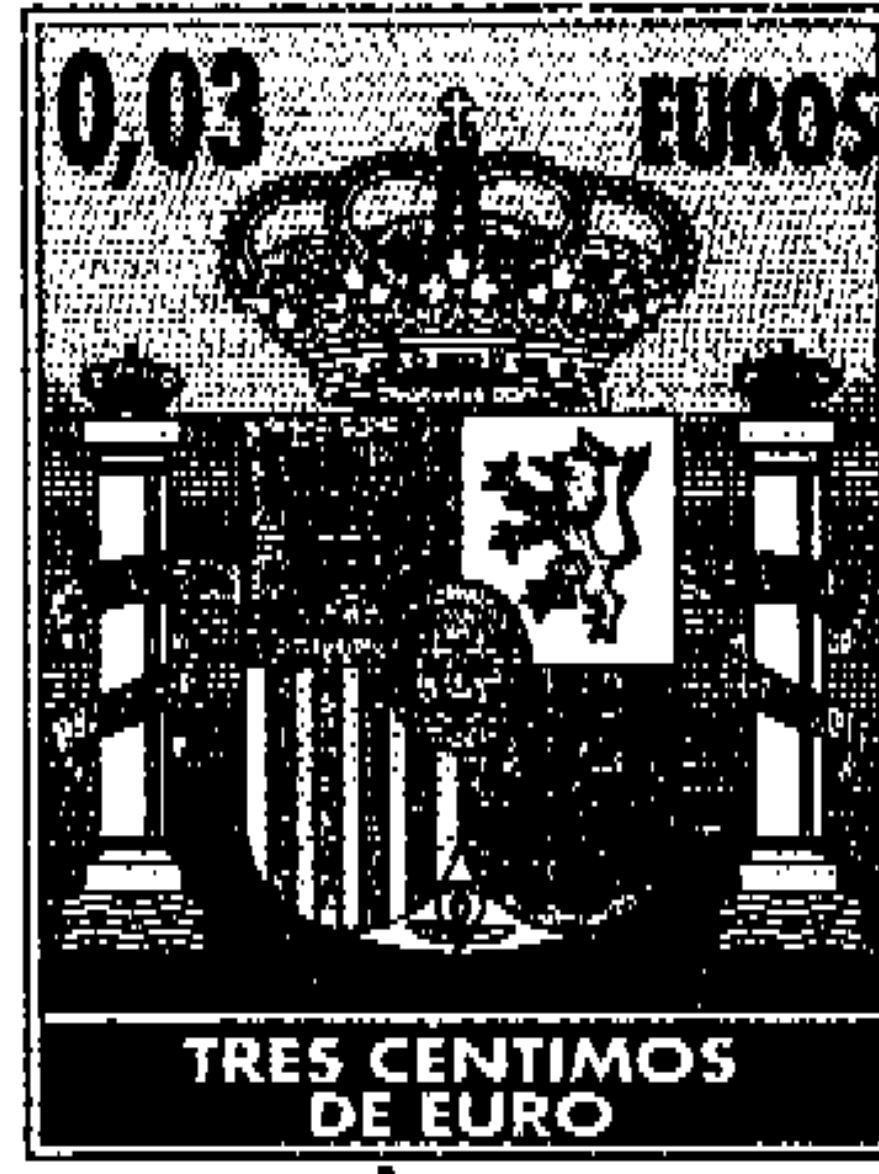
c) Inmovilizaciones Materiales

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración actualizado, en los casos que procede, menos la correspondiente amortización acumulada.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios



OG4437149

CLASE 8.ª

que los empleados para la valoración de las existencias.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material, así como las diferencias de cambio originadas durante dicho periodo en préstamos destinados a la financiación del inmovilizado, se consideran como mayor coste del mismo. El importe capitalizado por estos conceptos durante el ejercicio 2002 asciende a 1.904 miles de euros.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

| | Porcentaje Anual | Años de Vida Útil Estimados |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Sistema de amortización lineal | | |
| Construcciones | 2 | 50 |
| Otro inmovilizado material | 8-15 | 12-7 |

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2002 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 14.872,00 miles de euros.

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**d.1) Participaciones Mantenidoas con Empresas del Grupo y Asociadas**

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas se encuentran registradas al coste de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél, dotándose las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada. En la determinación de este valor se han considerado 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.

Al 31 de diciembre de 2002 las provisiones de participaciones en empresas del grupo y asociadas ascienden a 8.372,00 miles de euros.

La Sociedad considera como empresas del grupo aquellas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquellas otras en las que su participación es igual



OG4437150

CLASE 8.^a

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 2002, la consolidación habría representado unos incrementos de 1.155.253 miles de euros en el volumen de los activos, de 104.815 miles de euros en las reservas de la Sociedad y de 42.511 miles de euros en el resultado del ejercicio.

d.2) Créditos a Largo Plazo y Corto Plazo

Corresponden a créditos no comerciales, tanto a largo como a corto plazo y se registran por su valor nominal que coincide con el importe entregado, o a su valor estimado de realización, si éste fuese menor a aquél.

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

d.3) Cartera de Valores a Largo Plazo y Corto Plazo

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2002 se encuentran registradas a su precio de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél. En la determinación de este valor se han considerado 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.

e) Acciones Propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total satisfecho, más los gastos inherentes a la operación, o al valor de mercado, cuando éste sea menor, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible.

A 31 de diciembre de 2002 la Sociedad posee 726.591 acciones propias por importe de 15.407 miles de euros. El número de acciones propias en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2002 supone un porcentaje del 1,11 % sobre el total de las acciones que forman el capital social.

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



OG4437151

CLASE 8.ª

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.

g) Provisión para Existencias

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

Al 31 de diciembre de 2002, la Sociedad tiene registrada una provisión para existencias por un importe de 11,00 miles de euros.

h) Provisión para Insolvencias de Deudores

La provisión para insolvencias de deudores al 31 de diciembre de 2002 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. El cargo neto a los resultados de este ejercicio por este concepto ha ascendido a 555,00 miles de euros.

i) Otras Inversiones Financieras Temporales

Los activos monetarios se presentan a su coste de adquisición.

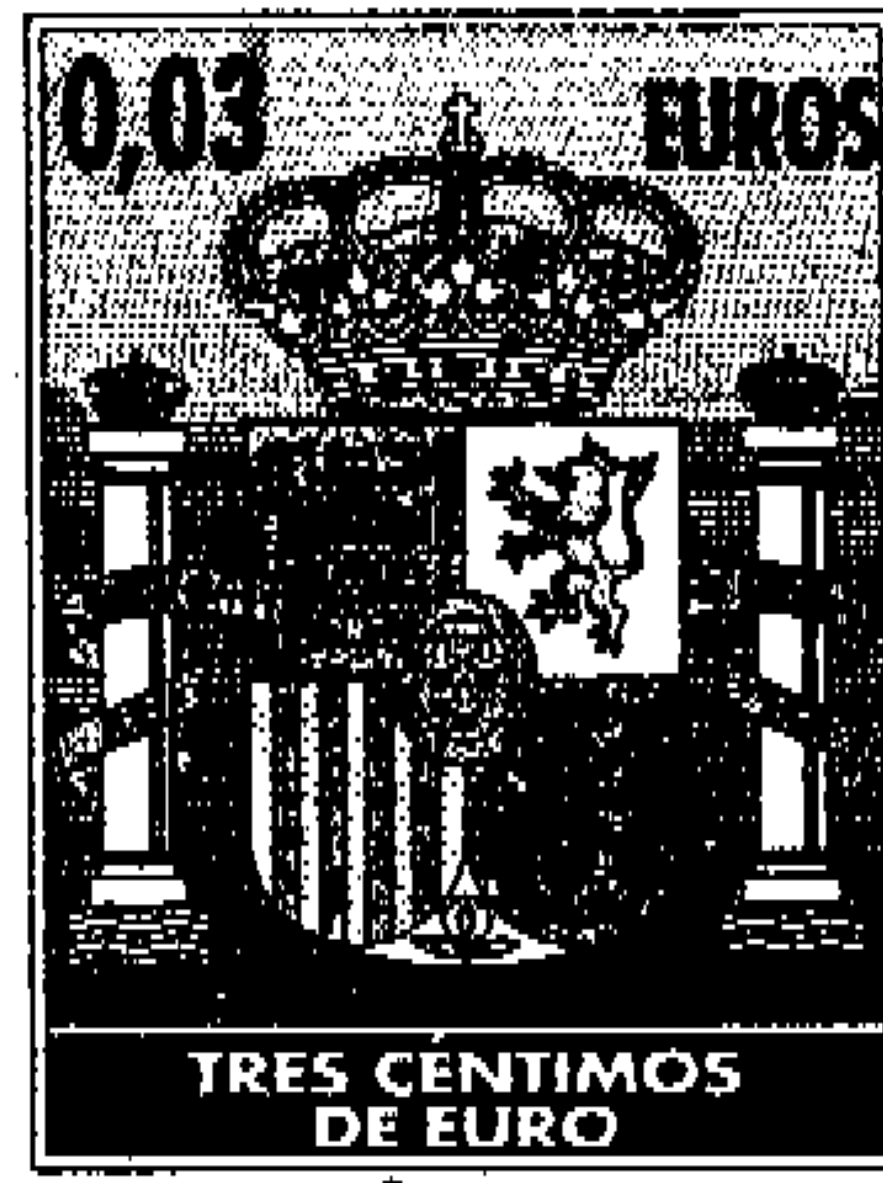
j) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Sociedad. Se considera largo plazo cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

k) Ingresos y Gastos

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

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.



OG4437152

CLASE 8.^a

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

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de inmuebles cuando estos no estén substancialmente terminados y, por tanto, no sea posible su entrega material al cliente, se contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación adjunto.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado, el beneficio se recoge como "Resultados extraordinarios" en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" por así exigirlo la aplicación estricta de las normas de adaptación al Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aún cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria de Metrovacesa, al objeto de mejorar la rentabilidad global de su patrimonio en renta.

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

l) Indemnizaciones por Despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad estaría obligada a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2002, la Dirección de la Sociedad considera que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

m) Provisiones para Riesgos y Gastos

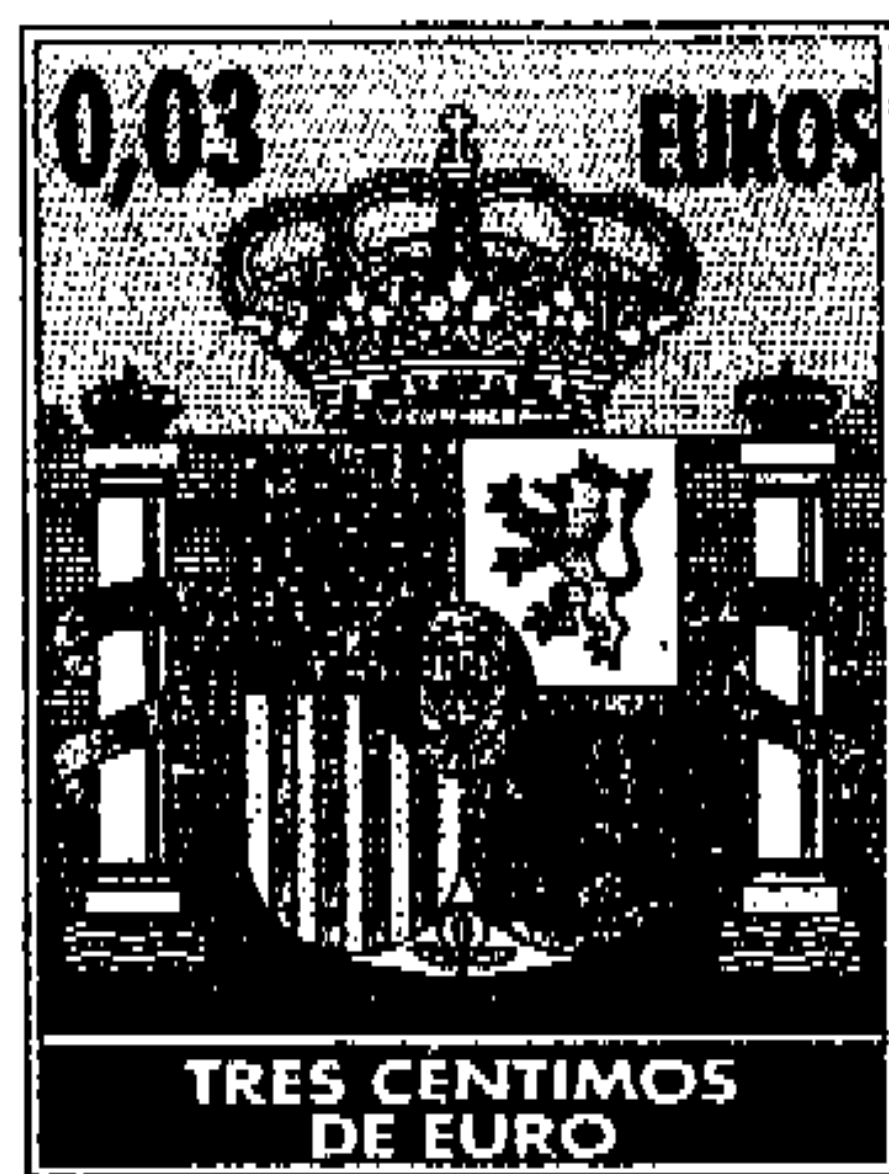
La práctica seguida por la Sociedad con respecto a las Provisiones para Riesgos y Gastos es la siguiente:

Provisión para responsabilidades: corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

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



CLASE 8.^a



0G4437153

n) 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.

o) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2002 se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del Balance de Situación adjunto.

Al 31 de diciembre de 2002, han sido efectuados por parte de la Dirección de la Sociedad los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado, que asciende a 24.268,00 miles de euros.

NOTA 5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2002, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:

| | 31/12/01 | Adiciones | Amortización | 31/12/02 |
|---------------------------------|----------|-----------|--------------|----------|
| Gastos de ampliación de capital | - | 99,00 | (6,00) | 93,00 |
| | | 99,00 | (6,00) | 93,00 |

NOTA 6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2002, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:



OG4437154

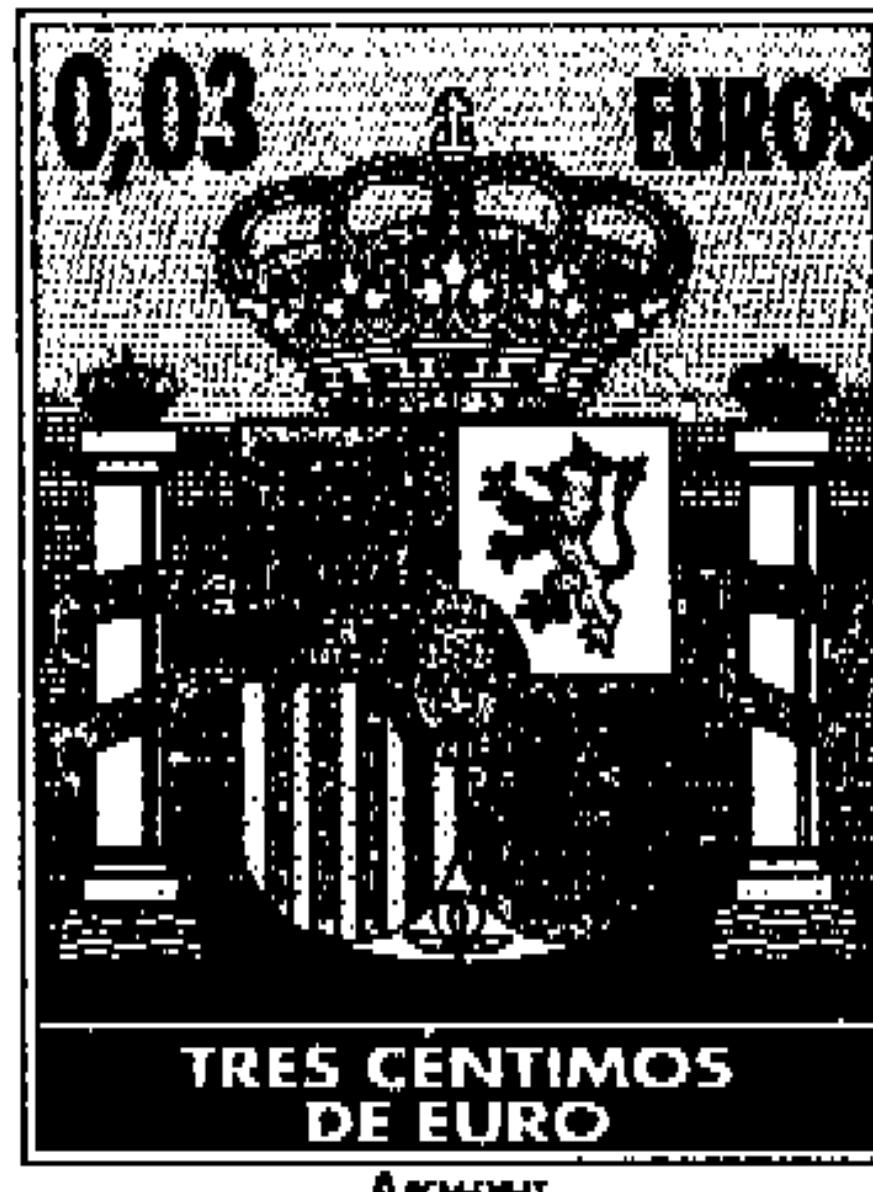
CLASE 8.^a

| | 31/12/01 | Altas | Bajas | 31/12/02 |
|--------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
| Coste: | | | | |
| Gastos de investigación y desarrollo | 12,00 | 12,00 | (24,00) | - |
| Aplicaciones informáticas | 4.897,00 | 1.334,00 | - | 6.231,00 |
| | 4.909,00 | 1.346,00 | (24,00) | 6.231,00 |
| Amortización Acumulada: | | | | |
| Gastos de investigación y desarrollo | - | - | - | - |
| Aplicaciones informáticas | (1.418,00) | (1.092,00) | - | (2.510,00) |
| | (1.418,00) | (1.092,00) | - | (2.510,00) |
| Inmovilizado Inmaterial Neto | 3.491,00 | 254,00 | (24,00) | 3.721,00 |

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

NOTA 7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2002, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:



OG4437155

CLASE 8.^a

| | 31/12/01 | Altas | Bajas | Traspasos | 31/12/02 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Coste: | | | | | |
| Terrenos y bienes naturales | 42.453,00 | - | - | (7.228,00) | 35.225,00 |
| Inmuebles para arrendamiento | 596.467,00 | 7.591,00 | (34.377,00) | - | 569.681,00 |
| Otras instalaciones | 2.344,00 | 310,00 | - | - | 2.654,00 |
| Mobiliario | 1.277,00 | 27,00 | (346,00) | - | 958,00 |
| Equipos proceso de información | 1.198,00 | 3.128,00 | - | - | 4.326,00 |
| Elementos de transporte | 25,00 | - | (25,00) | - | - |
| Otro inmovilizado material | 46,00 | 46,00 | (15,00) | - | 77,00 |
| Anticipos e inmovilizado en curso | 59.090,00 | 34.015,00 | - | - | 93.105,00 |
| | 702.900,00 | 45.117,00 | (34.763,00) | (7.228,00) | 706.026,00 |
| Provisiones: | | | | | |
| Construcciones | (319,00) | - | 25,00 | - | (294,00) |
| | (319,00) | - | 25,00 | - | (294,00) |
| Amortización Acumulada: | | | | | |
| Construcciones | (80.632,00) | (13.841,00) | 3.051,00 | - | (91.422,00) |
| Otras instalaciones | (1.582,00) | (282,00) | 47,00 | - | (1.817,00) |
| Otro inmovilizado material | (908,00) | (749,00) | 25,00 | - | (1.632,00) |
| | (83.122,00) | (14.872,00) | 3.123,00 | - | (94.871,00) |
| Inmovilizado Material Neto | 619.459,00 | 30.245,00 | (31.615,00) | (7.228,00) | 610.861,00 |

El valor en libros de los solares contabilizados en la cuenta de inmuebles para arrendamiento asciende a 118.998 miles de euros.

Los traspasos de terrenos a existencias se corresponden con un terreno en Sanchinarro con un coste contable de 7.154 miles de euros y otro en San Andrés adquirido por importe de 74 miles de euros.

Durante el ejercicio 2002 se han realizado inversiones en edificios en arrendamiento por importe total de 7.591 miles de euros, siendo las más significativas las obras de mejora en Edificio España, Hotel Princesa y Hotel Plaza por importes de 1.307, 1.842 y 1.952 miles de euros respectivamente.

En cuanto a las bajas en edificios, se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos por importe de 34.377 miles de euros de coste contable que han generado un resultado por importe de 53.206 miles de euros recogido en el epígrafe "Beneficios en la enajenación de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Las desinversiones principales han sido las siguientes: Plaza de Carlos Triás Bertrán 4, Santa Catalina 4 y 6, Orense 8 y Osona 2.



OG4437156

CLASE 8.^a

Las adiciones registradas durante el ejercicio, correspondientes al inmovilizado en curso ascienden a 34.015 miles de euros, siendo las más significativas las inversiones realizadas en la construcción de edificios de oficinas en Vía de los Poblados y Las Rozas por importes de 22.821 y 8.075 miles de euros respectivamente.

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002, ascienden a 1.904 miles de euros.

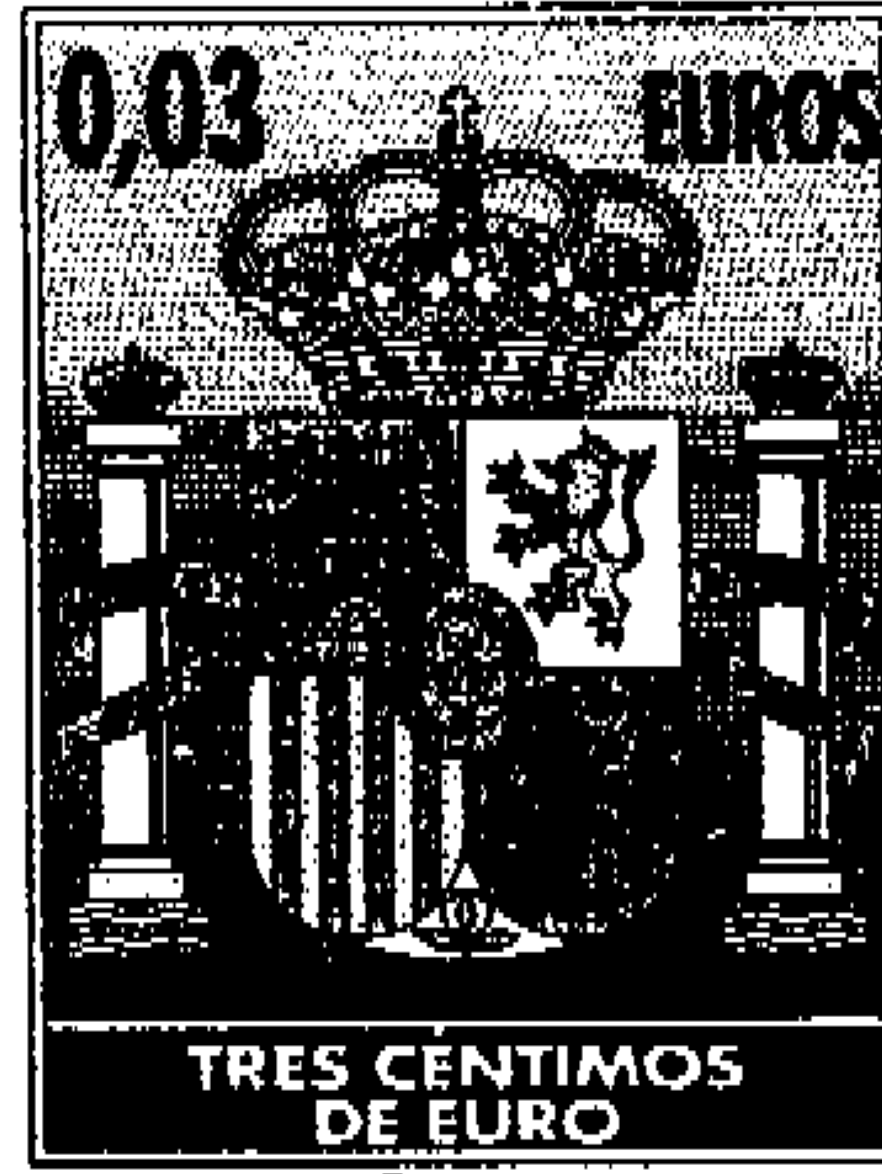
La Sociedad no mantiene ningún elemento del inmovilizado amortizado al 100%.

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 2002 asciende a 13.963 miles de euros. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 2002 incluye un importe de 278 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 2002 asciende a 38.372 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.

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



OG4437157

CLASE 8.^a~~SECRET~~

| Oficinas | Superficie Alquilable m ² |
|--|--------------------------------------|
| Puerta de las Naciones | 46.580 |
| Torre de Madrid | 42.137 |
| Edificio España | 38.278 |
| Tres Cantos (P.E. Euronova) | 36.067 |
| Sollube | 35.206 |
| Hotel Princesa | 29.836 |
| Benta Berri (San Sebastián) | 26.875 |
| Triangulo Princesa | 23.015 |
| Hotel Plaza | 22.984 |
| Metropolitano (P.E. J.M ^a . Churruca) | 21.290 |
| Arturo Soria (Ulises 16/18) | 19.485 |
| Basilica | 17.652 |
| Santiago de Compostela | 15.191 |
| Cadagua | 14.843 |
| Alcorcón | 14.640 |
| Valdebernardo | 13.470 |
| Pavones | 12.756 |
| El Plantio (Oficinas) | 12.175 |
| Torre Indocentro | 12.108 |
| Océano II | 8.782 |
| Océano I | 7.748 |
| Balmes | 6.937 |
| Claudio Coello, 31 | 5.877 |
| Recoletos, 22 | 4.637 |
| Avd. Aragón, 334 (Edificio América) | 4.631 |
| Virgen del Sagrario, 6 | 2.700 |
| Otros | 90.336 |
| Total | 586.236 |

La desocupación real de la Sociedad al 31 de diciembre de 2002, se sitúa en un 8,7% del total de la superficie.



OG4437158

CLASE 8.^a

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

| | Superficie Alquilable |
|--------------------------|-----------------------|
| - En Viviendas | 74.769 |
| - En Oficinas | 302.120 |
| - En Hoteles | 67.050 |
| - En Locales Comerciales | 56.233 |
| - En Garajes | 80.801 |
| - En Trasteros | 1.192 |
| - Otros | 4.071 |
| Total | 586.236 |

NOTA 8. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2002, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:

| | 31/12/01 | Altas | Bajas | Traspasos | 31/12/02 |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| Empresas del Grupo: | | | | | |
| Participaciones | 191.043,00 | 4.333,00 | - | - | 195.376,00 |
| Créditos | - | 109.310,00 | (87.455,00) | 28.402,00 | 50.257,00 |
| Provisión depreciación participaciones capital | (6.545,00) | (2.436,00) | 753,00 | - | (8.228,00) |
| Total Empresas del Grupo | 184.498,00 | 111.207,00 | (86.702,00) | 28.402,00 | 237.405,00 |
| Empresas Asociadas: | | | | | |
| Participaciones | 8.997,00 | - | (1.266,00) | 2,00 | 7.733,00 |
| Provisión depreciación participaciones capital | (581,00) | - | 437,00 | - | (144,00) |
| Total Empresas Asociadas | 8.416,00 | - | (829,00) | 2,00 | 7.589,00 |
| Otras Inversiones Financieras: | | | | | |
| Inversiones en capital con cotización | 6.039,00 | - | (27,00) | (2,00) | 6.010,00 |
| Créditos | 48.235,00 | - | (19.833,00) | (28.402,00) | - |
| Intereses de créditos | 1.434,00 | - | (1.434,00) | - | - |
| Fianzas constituidas | 7.725,00 | 965,00 | (79,00) | - | 8.611,00 |
| Total Otras Inversiones Financieras | 63.433,00 | 965,00 | (21.373,00) | (28.404,00) | 14.621,00 |
| Total | 256.347,00 | 112.172,00 | (108.904,00) | - | 259.615,00 |



OG4437159

CLASE 8.ª

Los movimientos más significativos del ejercicio se detallan a continuación:

Participaciones en Empresas del Grupo

Durante el ejercicio 2002 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 Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (en Portugal) e Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. por importe de 3.500 y 736 miles de euros respectivamente, así como la constitución de las sociedades Areas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. y Metropolitana Titular de Inmuebles, S.A. con unas aportaciones del 60 % y del 99 % respectivamente por importes de 37 y 60 miles de euros respectivamente.

El epígrafe "Créditos" recoge los créditos a largo plazo concedidos a las empresas del Grupo "Federico Moyúa 1, S.L.", "Metrovacesa de Vivivendas, S.L.", "Metropolitana Propietaria de Inmuebles, S.A." y "Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A." que devengan un tipo de interés de mercado.

Participaciones en Empresas Asociadas

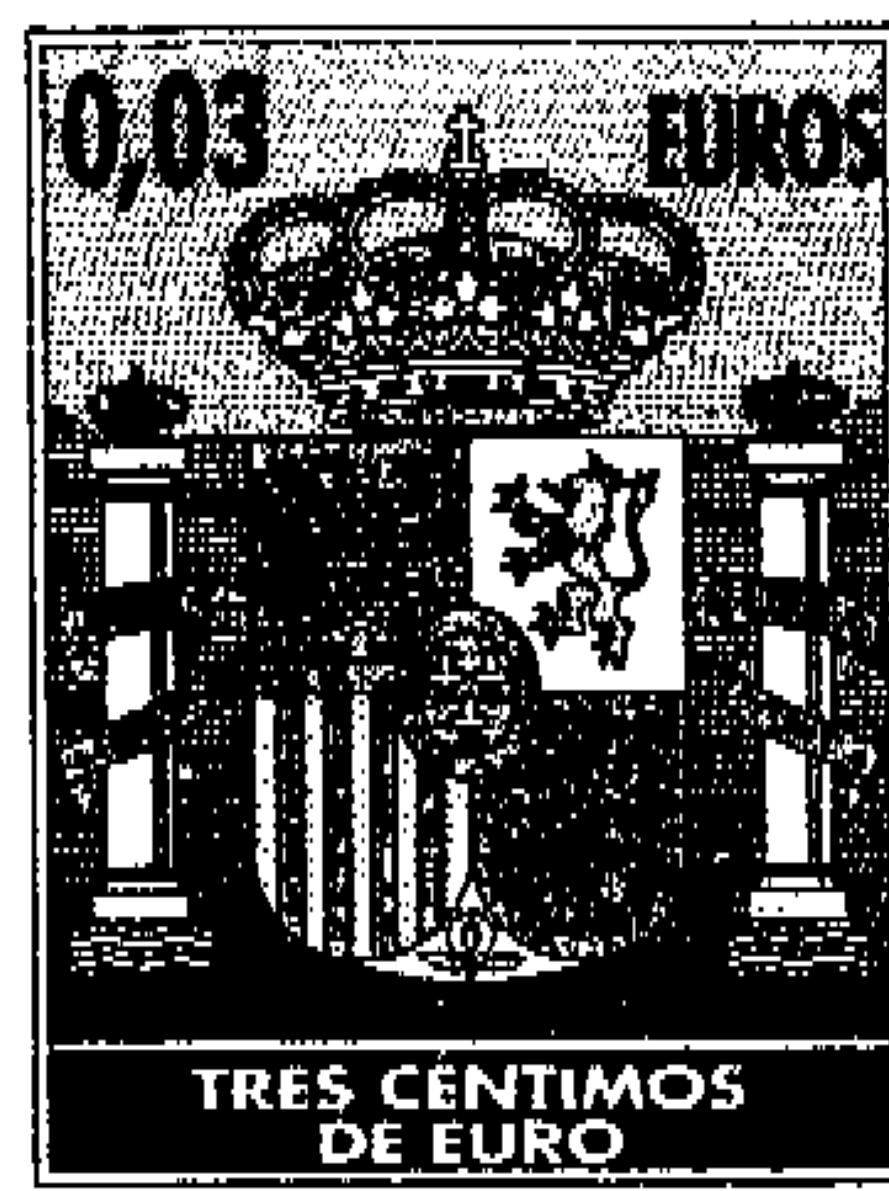
Las desinversiones llevadas a cabo durante el ejercicio 2002, se corresponden con la fusión por absorción de las Sociedades BBV Urdanibia, S.A. (absorbente) y BBV San Ignacio, S.A. y Residencial O'Donnell, S.A. (absorbidas) mediante adquisición del 100 % de las acciones de dichas sociedades.

Otras inversiones financieras

Las fianzas constituidas a largo plazo del balance de situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2002 asciende a 8.611 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.

a) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2002 en empresas del grupo y asociadas corresponden, en miles de euros, a:



OG4437160

CLASE 8.ª

| | % Part. Directa | % Part. Indirec. | Valor de la Inversión | Importe de la Provisión | Valor Neto Contable |
|--|--------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| Empresas del grupo | | | | | |
| CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A. | 99,99 | 0,01 | 61,00 | - | 61,00 |
| DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A. | 98,92 | - | 1.260,00 | (1.260,00) | - |
| DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A. | 100,00 | - | 296,00 | - | 296,00 |
| DURBASK, S.A. | 50,00 | 25,00 | 150,00 | - | 150,00 |
| EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS FONFIR 1, S.L. | 99,99 | 0,01 | 525,00 | - | 525,00 |
| INMOCRIS SOCIEDAD INMOBILIARIA, S.A. | 50,00 | - | 1.074,00 | (842,00) | 232,00 |
| INMOBILIARIA DAS AVENIDAS NOVAS | 100,00 | - | 8.992,00 | - | 8.992,00 |
| INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. | 50,00 | - | 8.770,00 | (2.234,00) | 6.536,00 |
| INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A. | 50,00 | - | 5.776,00 | (2.561,00) | 3.215,00 |
| IRUÑESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A. | 99,99 | - | 23.217,00 | - | 23.217,00 |
| METROPARK APARCAMIENTOS | 49,99 | 50,01 | 824,00 | (824,00) | - |
| METROVACESA DE VIVIENDAS | 54,33 | - | 5.111,00 | - | 5.111,00 |
| METROPRICE, S.A. | 100,00 | - | 30.742,00 | - | 30.742,00 |
| GESINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS | 99,05 | 0,95 | 64.858,00 | - | 64.858,00 |
| METROPARQUE, S.A. | 99,99 | 0,01 | 4.290,00 | (61,00) | 4.229,00 |
| METROVACESA RESIDENCIAL, S.A. | 0,20 | 99,80 | 60,00 | - | 60,00 |
| PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A. | 75,00 | - | 9.015,00 | - | 9.015,00 |
| METROVACESA IBEROAMERICANA, S.A. | 50,00 | - | 6.536,00 | - | 6.536,00 |
| METROVACESA RENTAS | 100,00 | - | 8.128,00 | - | 8.128,00 |
| INMOBILIARIA METROGOLF | 99,99 | - | 9.075,00 | (446,00) | 8.629,00 |
| GESINAR TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A. | 100,00 | - | 6.500,00 | - | 6.500,00 |
| METROPOLITANA TITULAR DE INMUEBLES, S.A. | 1,00 | 99,00 | 19,00 | - | 19,00 |
| AREAS COMERCIALES EN ESTACIONES DE TREN ESPAÑOLAS, S.A. | 99,00 | - | 60,00 | - | 60,00 |
| | 60,00 | - | 37,00 | - | 37,00 |
| | | | 195.376,00 | (8.228,00) | 187.148,00 |
| Empresas asociadas | | | | | |
| BBV URDANIBIA, S.A. | 25,00 | - | 1.642,00 | - | 1.642,00 |
| BBV SAN IGNACIO, S.A. | 25,00 | - | - | - | - |
| ESPACIOS DEL NORTE, S.A. | 20,00 | - | 301,00 | (40,00) | 261,00 |
| PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFRETAL TRICEFALO | 30,00 | - | 3.083,00 | - | 3.083,00 |
| NOVA CALA VILAJYOYOSA, S.A. | 30,00 | - | 2.705,00 | (104,00) | 2.601,00 |
| INMOCRIS SOCIEDAD INMOBILIARIA, S.A. | - | 26,00 | 2,00 | - | 2,00 |
| RESIDENCIAL O'DONNELL | 100,00 | - | - | - | - |
| | 25,00 | - | - | - | - |
| | | | 7.733,00 | (144,00) | 7.589,00 |

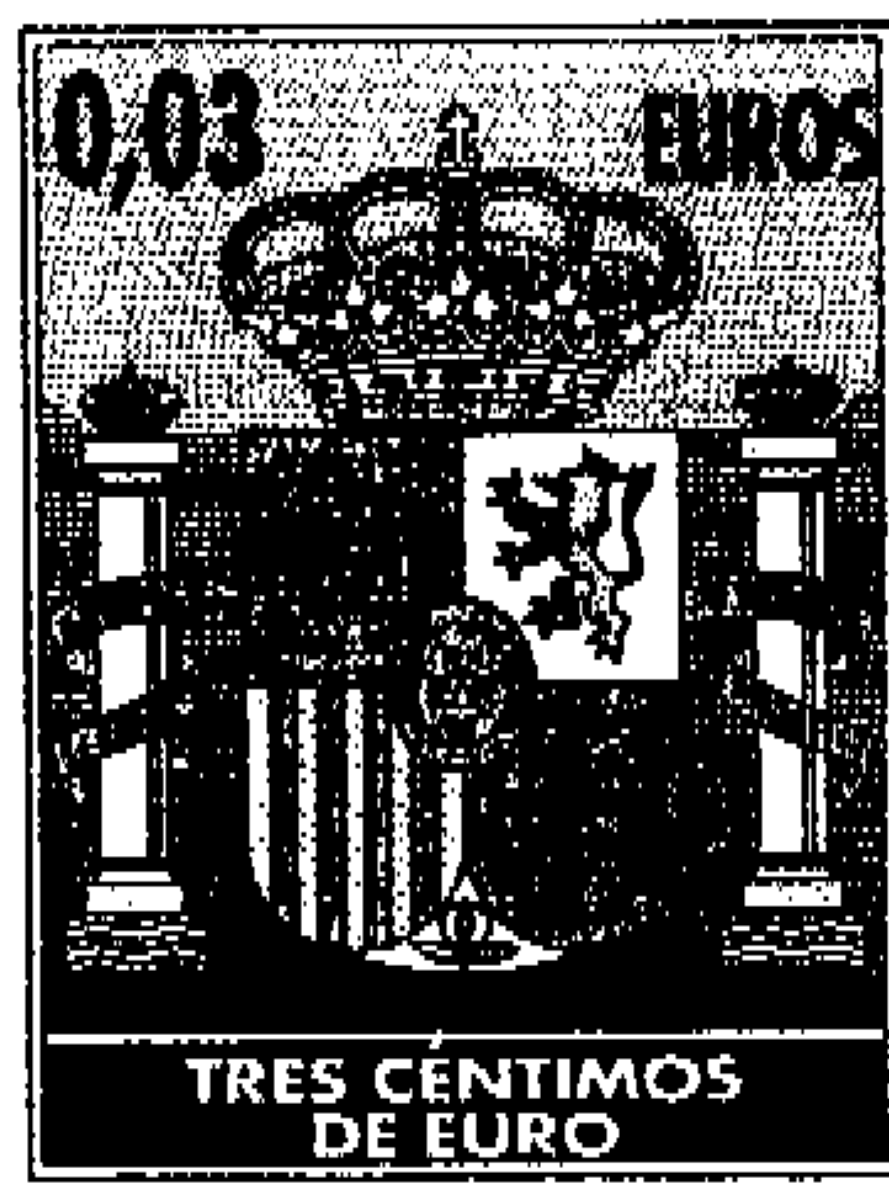


OG4437161

CLASE 8.ª

El resumen de los fondos propios según los estados financieros a 31 de diciembre de 2002 de las sociedades participadas es el que se muestra a continuación, en miles de euros:

| | Fecha Último Balance Disp. | Capital Social | Reservas | Resultado del Ejercicio | Total Fondos Propios |
|---|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|
| Empresas del grupo | | | | | |
| CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A. | 31/12/02 | 61,00 | 385,00 | 450,00 | 896,00 |
| DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A. | 31/12/02 | 65,00 | 14,00 | (79,00) | - |
| DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A. | 31/12/02 | 61,00 | 1.821,00 | 64,00 | 1.946,00 |
| DURBASK, S.A. | 30/11/02 | 300,00 | 52,00 | 5,00 | 357,00 |
| EXPLORACIONES URBANAS ESPAÑOLAS FONFIR 1, S.L. | 31/12/02 | 343,00 | 130,00 | 197,00 | 670,00 |
| INMOCRIS SOCIEDAD INMOBILIARIA, S.A. | 31/12/02 | 1.727,00 | (1.084,00) | (9,00) | 634,00 |
| INMOBILIARIA DAS AVENIDAS NOVAS | 31/12/02 | 10.000,00 | (664,00) | 81,00 | 9.417,00 |
| INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. | 31/12/02 | 2.500,00 | 9.426,00 | 164,00 | 12.090,00 |
| INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A. | 31/12/02 | 6.000,00 | 1.815,00 | (23,00) | 7.792,00 |
| IRUÑESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A. | 31/12/02 | 2.500,00 | 18.789,00 | 3.673,00 | 24.962,00 |
| METROPARK APARCAMIENTOS | 31/12/02 | 180,00 | - | (495,00) | (315,00) |
| METROVACESA DE VIVIENDAS | 31/12/02 | 8.707,00 | 3.503,00 | 1.254,00 | 13.464,00 |
| METROPRICE, S.A. | 31/12/02 | 46.163,00 | 36.093,00 | 25.039,00 | 107.295,00 |
| GESINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS | 31/12/02 | 58.230,00 | 31.741,00 | 1.901,00 | 91.872,00 |
| METROPARQUE, S.A. | 31/12/02 | 4.288,00 | 2.498,00 | 23.016,00 | 29.802,00 |
| METROVACESA RESIDENCIAL, S.A. | 31/12/02 | 44.174,00 | 3.656,00 | 5.382,00 | 53.212,00 |
| PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A. | 31/12/02 | 12.020,00 | 7.716,00 | 1.460,00 | 21.196,00 |
| METROVACESA IBEROAMERICANA, S.A. | 31/12/02 | 4.958,00 | 13.685,00 | 2.351,00 | 20.994,00 |
| METROVACESA RENTAS | 31/12/02 | 8.090,00 | (123,00) | 1.363,00 | 9.330,00 |
| INMOBILIARIA METROGOLF | 31/12/02 | 9.075,00 | (1.103,00) | (203,00) | 7.769,00 |
| GESINAR TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A. | 31/12/02 | 1.000,00 | 5.496,00 | (14,00) | 6.482,00 |
| METROPOLITANA TITULAR DE INMUEBLES, S.A. | 31/12/02 | 601,00 | 3.160,00 | 6.445,00 | 10.206,00 |
| | | 61,00 | - | - | 61,00 |
| | | 221.104,00 | 137.006,00 | 72.022,00 | 430.132,00 |
| Empresas asociadas | | | | | |
| BBV URDANIBIA, S.A. | 31/12/02 | 1.202,00 | 5.369,00 | 1.200,00 | 7.771,00 |
| ESPACIOS DEL NORTE, S.A. | 30/11/02 | 1.503,00 | 404,00 | (237,00) | 1.670,00 |
| PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFRETAL | 31/12/02 | 10.277,00 | (794,00) | 3.707,00 | 13.190,00 |
| TRICEFALO | 31/12/02 | 9.015,00 | - | (99,00) | 8.916,00 |
| NOVA CALA VILAJYOYA, S.A. | 31/12/02 | 9.376,00 | (1.848,00) | 4.805,00 | 12.333,00 |
| | | 31.373,00 | 3.131,00 | 9.376,00 | 43.880,00 |



0G4437162

CLASE 8.^a**NOTA 9. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**

El movimiento correspondiente a los gastos a distribuir en varios ejercicios es el siguiente, en miles de euros:

| Tipo de Gasto | 31/12/01 | Adiciones | Imputaciones a Gastos | Regularizaciones | 31/12/02 |
|----------------------------|----------|-----------|-----------------------|------------------|----------|
| De formalización de deudas | - | 13,00 | - | - | 13,00 |
| | | 13,00 | | | 13,00 |

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.

NOTA 10. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2002, es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|-------------------------------------|------------------|
| Productos en curso y semiterminados | 31.976,00 |
| Productos terminados | 148,00 |
| | 32.124,00 |
| Anticipos de proveedores | 914,00 |
| Provisión por depreciación | (11,00) |
| Saldo al 31/12/02 | 33.027,00 |

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros |
|-----------------------------------|----------------|
| Saldo al 31/12/01 | 84,00 |
| Provisión de existencias aplicada | (73,00) |
| Saldo al 31/12/02 | 11,00 |



0G4437163

CLASE 8.ª

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

| Uso Residencial | Terrenos | En Miles de Euros | | | Total |
|--------------------|---------------|----------------------|------------|-------------|---------------|
| | | Edificios Terminados | Otros | Provisión | |
| Saldo Inicial | - | 353 | 764 | (84) | 1.033 |
| Adiciones | 31.976 | - | 6.179 | - | 38.155 |
| Trasposos | 7.228 | - | - | - | 7.228 |
| Ventas o Retiros | (7.228) | (205) | (6.029) | 73 | (13.389) |
| Saldo Final | 31.976 | 148 | 914 | (11) | 33.027 |

Los retiros en el epígrafe de "Edificios Terminados", se corresponden principalmente a ventas en Conde Orgaz por importe de 187 miles de euros.

Las adiciones de "Terrenos" se corresponden a la adquisición de un terreno del Proyecto de Compensación "Isla de Chamartín" a la sociedad Eurocis Renta, S.A. mediante permuta de 1.628.114 acciones propias de Metrovacesa, S.A.

Los trasposos de existencias se corresponden con un terreno en Sanchinarro y otro en San Andrés, por importes de 7.154 y 74 miles de euros respectivamente, que han sido vendidos en el ejercicio.

No existen limitaciones a la disponibilidad de las existencias por garantías, pignoraciones, fianzas u otras razones análogas.

NOTA 11. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2002:

| | |
|---------------------|--------------|
| Clientes por ventas | 255 |
| Arrendatarios | 6.920 |
| Total | 7.175 |

NOTA 12. FONDOS PROPIOS

El movimiento de los Fondos Propios durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente, en miles de euros:



0G4437164

CLASE 8.^a

| | Capital Suscrito | Prima de Emisión | Reserva de Revalorización | Reservas | Pérdidas y Ganancias | Dividendo a Cuenta | Total |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------------------|------------|----------------------|--------------------|-------------|
| Saldo al 31/12/01 | 93.648,00 | 239.526,00 | 6.530,00 | 167.135,00 | 57.854,00 | (24.973,00) | 539.720,00 |
| Ampliación de capital | 4.683,00 | (4.683,00) | - | - | - | - | - |
| Distribución de resultados | - | - | - | 2.914,00 | (2.914,00) | - | - |
| Distribución de dividendos | - | - | - | - | (54.940,00) | 24.973,00 | (24.967,00) |
| Dividendo activo a cuenta | - | - | - | - | - | (29.499,00) | (29.499,00) |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | 82.519,00 | - | 82.519,00 |
| Saldo al 31/12/02 | 98.331,00 | 234.843,00 | 6.530,00 | 170.049,00 | 82.519,00 | (29.499,00) | 562.773,00 |

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2002 el capital social está representado por 65.553.900 acciones al portador de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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 2002 es superior al 10% son las siguientes:

| | Nº Acciones | % Participación |
|---------------------|-------------|-----------------|
| Barni | 15.683.917 | 23,93 |
| Pensionen Fons PGGM | 7.578.031 | 11,56 |

Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad posee 726.591 acciones propias, que representan el 1,11% del capital social, adquiridas por un precio total de 15.407 miles de euros. Asimismo, la Sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad



0G4437165

CLASE 8.ª

El movimiento de las acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros |
|-----------------------------|----------------|
| Saldo al 31/12/01 | - |
| Adquisiciones del ejercicio | 62.484,00 |
| Enajenaciones del ejercicio | (47.077,00) |
| Saldo al 31/12/02 | 15.407,00 |

En la enajenación de las acciones propias se ha obtenido en el ejercicio 2002 un beneficio de 2.682,00 miles de euros, que figura registrado dentro del epígrafe "Ingresos extraordinarios" en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad tenía contratada una operación de Equity Linked Swap sobre acciones propias con Societé Générale, Paris. Dicha operación tiene fecha efectiva de inicio el 13 de noviembre de 2002 y vencimiento el 13 de noviembre de 2003, devengando en favor de Societé Générale, Paris una prima inicial por importe de 53 miles de euros y un interés variable sobre un subyacente de 26.792 miles de euros. Asimismo, la Sociedad asume los posibles dividendos devengados así como el beneficio o pérdida por la diferencia de la cotización, entre la fecha de inicio y la de vencimiento de 1.311.000 acciones de la Sociedad (equivalente al 2% del capital), adquiridas a un precio medio de 20,42 euros por acción. Al 31 de diciembre de 2002, la diferencia de cotización entre el cierre del ejercicio y el contrato de Equity Linked Swap se encuentra cubierta por las provisiones de riesgos y gastos registradas en el balance de situación consolidado adjunto.

Ampliación de Capital

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad, haciendo uso de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas, ha llevado a cabo una ampliación de capital por un importe de 4.683,00 miles de euros contra prima de emisión, mediante la emisión de 3.121.614 nuevas acciones nominativas, de 1,50 de euros de valor nominal cada una, según escritura de ampliación de capital de fecha 30 de septiembre de 2002.

El capital social queda, por lo tanto, fijado en 98.330.850 euros, representado por 65.553.900 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2002, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad, habiendo sido admitidas a cotización las nuevas acciones



0G4437166

CLASE 8.ª

emitidas con fecha 30 de septiembre de 2002, no existiendo ninguna restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las mismas.

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 por 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.

Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

| | Miles de Euros |
|---|-------------------|
| Reserva legal | 18.730,00 |
| Reserva para acciones propias | 15.407,00 |
| Diferencias por ajustes del capital a euros | 125,00 |
| Reservas especiales | 1.204,00 |
| Reservas voluntarias | 134.583,00 |
| | 170.049,00 |

Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de reserva legal presenta un saldo de 18.730 miles de



0G4437167

CLASE 8.ª

euros. Dicha cuenta representa el 19 % del capital social, por lo que se destinarán 936 miles de euros con cargo a los beneficios del ejercicio 2002 para completar el porcentaje legal del 20%.

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 a Cuenta

De acuerdo con la autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración acordó el 19 de diciembre de 2002, la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2002 por importe de 29.499,00 miles de euros, que se corresponde a 0,45 euros por acción.

NOTA 13. OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2002 se indica a continuación, en miles de euros:

| Tipo de Provisión | Saldo al 31/12/01 | Aumentos | Disminuciones | Saldo al 31/12/02 |
|--------------------------|--------------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|
| Para impuestos | 10.396,00 | 3.170,00 | (4.907,00) | 8.659,00 |
| Para responsabilidades | 34.743,00 | 2.652,00 | (7.801,00) | 29.594,00 |
| Fondo de reversión | 521,00 | 105,00 | - | 626,00 |
| | 45.660,00 | 5.927,00 | (12.708,00) | 38.879,00 |

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.

Las bajas del ejercicio se corresponden principalmente con las indemnizaciones pagadas a miembros del Consejo de Administración y Directivos de la Sociedad, como consecuencia de la salida de BBVA del accionariado de la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de las impugnaciones en curso y, no esperan que, caso de producirse liquidaciones



OG4437168

CLASE 8.^a

por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros de la Sociedad.

NOTA 14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2002 se indica a continuación, en miles de euros:

| | A Corto Plazo | A Largo Plazo | Total |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Préstamos | 39.507,00 | 142.843,00 | 182.350,00 |
| Pólizas de crédito | 62.051,00 | - | 62.051,00 |
| Deudas por intereses | 2.903,00 | - | 2.903,00 |
| | 104.461,00 | 142.843,00 | 247.304,00 |

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2002, expresados en miles de euros, es el siguiente:

| Entidad | Último Vencimiento | Divisa | Importe Inicial | Pendiente al Cierre |
|---------------------------|--------------------|--------|-----------------|---------------------|
| BBVA | 25/09/06 | Euros | 150.000,00 | 131.250,00 |
| Santander Central Hispano | 06/11/06 | Euros | 3.000,00 | 3.000,00 |
| Santander Central Hispano | 29/11/06 | Euros | 6.000,00 | 6.000,00 |
| Santander Central Hispano | 06/11/06 | Euros | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Santander Central Hispano | 25/10/06 | Euros | 6.000,00 | 6.000,00 |
| BBVA | 26/06/19 | Euros | 14.609,00 | 12.192,00 |
| ICO | 14/03/10 | Euros | 7.415,00 | 6.176,00 |
| ICO | 18/06/12 | Euros | 6.736,00 | 6.551,00 |
| ICO | 15/04/11 | Euros | 6.896,00 | 6.181,00 |
| | | | | 182.350,00 |

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2002, expresadas en miles de euros, se indica a continuación:



OG4437169

CLASE 8.ª

| Entidad | Vencimiento | Límite | Importe Dispuesto |
|---------------------------|-------------|------------------|----------------------|
| BBVA | 16/12/03 | 9.000,00 | 3.375,00 |
| Bancaja | 23/02/03 | 12.020,00 | 11.957,00 |
| Banco Valencia | 02/07/03 | 6.010,00 | (51,00) |
| Santander Central Hispano | 01/06/03 | 18.000,00 | 17.675,00 |
| Bilbao Vizcaya Kutxa | 17/10/03 | 6.010,00 | 5.829,00 |
| La Caixa | 28/02/03 | 12.020,00 | 11.133,00 |
| Banco Guipuzcoano | 15/06/03 | 1.202,00 | 1.117,00 |
| Caja Madrid | 11/12/03 | 12.020,00 | 11.016,00 |
| | | 76.282,00 | 62.051,00 |

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial, básicamente el 0,15 %. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2002 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 2.903 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002, existían créditos con garantía hipotecaria con un límite de 31.100 miles de euros y un importe dispuesto del mismo importe.

El coste financiero durante el ejercicio 2002 por este concepto ascendió a 10.942 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 comenzó a contratar 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 nominales y plazos es el siguiente :



OG4437170

CLASE 8.^a

| Tipo de Operación | Tipo de interés | En Miles de Euros | | | | | |
|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
| Interest Rate Swap | 5,24 % | 42.071 | 42.071 | 42.071 | 42.071 | 42.071 | - |
| Interest Rate Swap | 4,235% | 18.030 | 18.030 | 18.030 | 18.030 | - | - |
| Interest Rate Swap | 4,203% | 28.548 | 28.548 | 28.548 | 28.548 | - | - |
| Interest Rate Swap | 4,250% | 15.025 | 15.025 | 15.025 | 15.025 | - | - |
| Interest Rate Swap | 4,235% | 30.051 | 30.051 | 30.051 | 30.051 | - | - |
| Interest Rate Swap | 3,885% | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | - |
| Interest Rate Swap | 3,865% | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | - |
| Interest Rate Swap | 3,880% | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | - |
| Interest Rate Swap | 3,870% | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 |
| Interest Rate Swap | 3,800% | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 |
| Interest Rate Swap | 3,750% | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| Total | | 261.725 | 261.725 | 261.725 | 261.725 | 170.071 | 73.000 |

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2002 asciende a 2.202 miles de euros.

NOTA 15. OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

El detalle de otros acreedores a largo plazo al 31 de diciembre de 2002 se indica a continuación:

| | Miles de Euros |
|--|------------------|
| Impuestos diferidos a largo plazo | 22.803,00 |
| Contratistas Retenciones por Garantías | 1.375,00 |
| Fianzas y depósitos recibidos | 9.293,00 |
| | 33.471,00 |

Representan las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento, así como las retenciones por garantías de obras contratadas y los impuestos diferidos a largo plazo.

NOTA 16. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2002 se indica a continuación, en miles de euros:



OG4437171

CLASE 8.ª

| | A Cobrar | A Pagar |
|---|------------------|-----------------|
| <u>A Largo Plazo:</u> | | |
| Empresas del Grupo y Asociadas | | |
| Créditos | 50.257,00 | - |
| Préstamos | - | 1.425,00 |
| Total Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo | 50.257,00 | 1.425,00 |
| <u>A Corto Plazo:</u> | | |
| Deudores y deudas | | |
| Empresas del Grupo y Asociadas | | |
| Por operaciones de tráfico | 3.828,00 | 176,00 |
| Total Empresas del Grupo y Asociadas a Corto Plazo | 3.828,00 | 176,00 |
| Total Deudores y deudas | 3.828,00 | 176,00 |

| | A Cobrar | A Pagar |
|--|------------------|-----------------|
| <u>A Largo Plazo:</u> | | |
| Empresas del Grupo y Asociadas | | |
| Créditos y Préstamos | | |
| Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales | 14.098,00 | - |
| Metrovacesa de Viviendas, S.L. | 6.907,00 | - |
| Gesinar Servicios Inmobiliarios | 250,00 | - |
| Federico Moyúa 1, S.L. | 29.002,00 | - |
| Imocris | - | 1.425,00 |
| Total Empresas del Grupo y Asociadas | 50.257,00 | 1.425,00 |
| Total Largo Plazo | 50.257,00 | 1.425,00 |



OG4437172

CLASE 8.^a

| | A Cobrar | A Pagar |
|---|-----------------|---------------|
| A Corto Plazo: | | |
| Deudores y deudas | | |
| Empresas del Grupo y Asociadas | | |
| Operaciones de tráfico | | |
| Metropark Aparcamientos, S.A. | 60,00 | 4,00 |
| Gesinar Servicios Inmobiliarios | 4,00 | 3,00 |
| Gesinar Tasaciones Hipotecarias, S.A. | - | 117,00 |
| Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. | 14,00 | - |
| Metroprice, S.A. | 9,00 | - |
| La Maquinista Vila Global, S.A. | 228,00 | - |
| Metrovacesa Residencial, S.A. | 889,00 | - |
| Promotora Metrovacesa, S.L. | 4,00 | - |
| Avenida de Europa 10, S.L. | 26,00 | - |
| Metroces, S.A. | - | 49,00 |
| Edificio Valenzuela, S.A. | 2,00 | - |
| Metrovacesa de Viviendas, S.L. | - | 3,00 |
| Federderico Moyúa 1, S.L. | 2.386,00 | - |
| Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. | 46,00 | - |
| Ute Benta Berri | 27,00 | - |
| Metrovacesa Iberoamericana, S.A. | 133,00 | - |
| Total Empresas del Grupo y Asociadas | 3.828,00 | 176,00 |
| Total Corto Plazo | 3.828,00 | 176,00 |



CLASE 8.^a



OG4437173

NOTA 17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

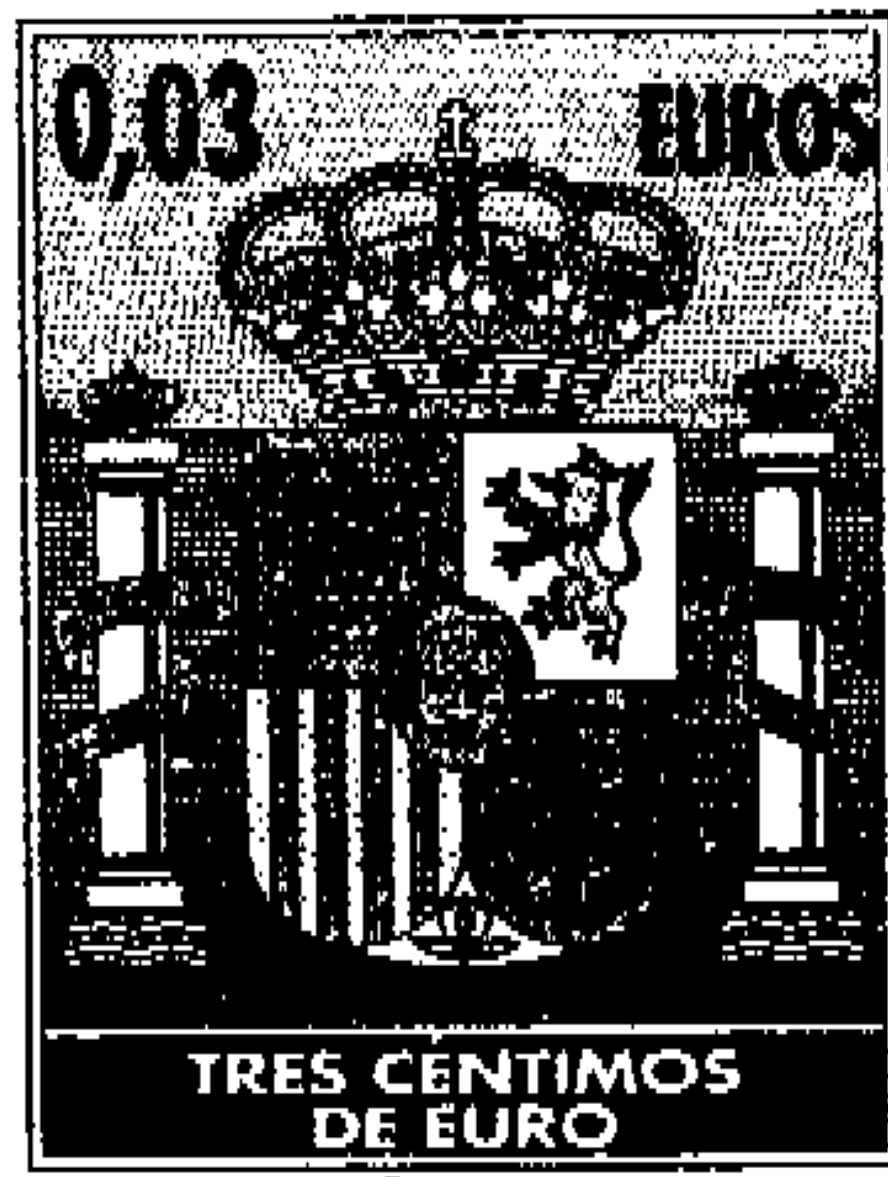
| | En Miles de Euros | |
|--|-------------------|-------------------|
| | Saldos Deudores | Saldos Acreedores |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 6.119 | 98 |
| Impuesto sobre Rendimientos del Capital | - | - |
| Impuesto sobre Beneficios Anticipados | 10.702 | - |
| Tesorería de la Seguridad Social | - | 104 |
| Impuesto sobre la Renta Personas Físicas | 8 | 257 |
| Impuesto sobre Beneficios | - | 9.414 |
| Impuesto sobre Beneficios Diferidos | - | 613 |
| Totales | 16.829 | 10.486 |

Al 31 de diciembre de 2002, la Sociedad tiene abiertos a la Inspección los impuestos devengados en los cuatro últimos ejercicios.

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

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

| | En Miles de Euros | | Importe |
|---|-------------------|---------------|---------------|
| | Aumentos | Disminuciones | |
| Resultado Contable (antes de impuestos) | | | 106.787 |
| Diferencias Permanentes | 386 | (5.985) | |
| Diferencias Temporales con origen en el Ejercicio | 3.795 | (131) | |
| Diferencias temporales con origen en otros ejercicios | 1.615 | (8.305) | |
| Base Imponible (resultado fiscal) | | | 98.163 |



OG4437174

CLASE 8.ª

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.

La Sociedad en el ejercicio 2002 ha continuado aplicando el régimen de diferimiento a los beneficios obtenidos en ejercicios anteriores en las operaciones de venta de inmovilizado y de valores representativos de la participación en el capital de otras sociedades, que ya hubieran sido objeto de reinversión antes del 1 de enero de 2002, no habiéndose acogido a la opción contemplada en la disposición transitoria 3ª, apartado 3 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

En aplicación de dicho régimen se han incorporado a la base imponible del ejercicio beneficios diferidos en ejercicios anteriores por importe de 1.489 miles de Euros, que sumado al de los beneficios incorporados desde el inicio de este régimen el 1 de enero de 1.996, eleva el total de beneficios sometidos a gravamen hasta el cierre de 2002 a 4.235 miles de euros.

El método de integración utilizado ha sido el derivado de la amortización de los bienes objeto de la reinversión –fundamentalmente edificios en explotación- salvo en el caso de los solares.

En el ejercicio 2002 y respecto del tratamiento de los beneficios antes indicados derivados de las operaciones realizadas en el mismo se ha aplicado el nuevo régimen de deducción en la cuota, habiéndose generado una deducción por este concepto de 10.684 miles de Euros.

Finalmente, la otra deducción en la cuota aplicada en el ejercicio ha sido la deducción por doble imposición interna que ha ascendido a 464 miles de Euros.

En cuanto a las obligaciones de información exigidas por el art. 107 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, vienen cumplimentadas a través de las menciones contenidas en la Memoria del ejercicio 2.001, no habiéndose realizado en el ejercicio 2002 ninguna operación susceptible de comprenderse en el referido precepto legal.

NOTA 18. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

El saldo del epígrafe "Otras deudas no comerciales" - "Otros acreedores" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2002, incluye 30.204 miles de euros en concepto de acreedores por dividendos activos, y el resto corresponde principalmente a proveedores de inmovilizado material por importe de 7.331 miles de euros, correspondientes al importe pendiente de pago por la compra de un solar en Las Rozas durante el ejercicio 2001.



OG4437175

CLASE 8.^a**NOTA 19. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS**

La Sociedad ha prestado avales ante entidades bancarias y organismos públicos según el siguiente detalle:

| | Miles de Euros |
|--|-------------------|
| Por impugnaciones para Impuestos y Tributos | 19.423,00 |
| Por Obligaciones pendientes en Terrenos y Urbanizaciones | 11.148,00 |
| Por Garantías a Empresas del Grupo | 372.204,00 |
| Total | 402.775,00 |

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS**a) Aprovisionamientos**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|------------------------------------|-----------------|
| Consumos de mercaderías | |
| Compras de terrenos | 31.976,00 |
| | 31.976,00 |
| Compras de otros provisionamientos | 496,00 |
| Variación de existencias | (24.561,00) |
| Total Aprovisionamientos | 7.911,00 |



OG4437176

CLASE 8.ª**b) Gastos de Personal**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|--|-----------------|
| Sueldos y salarios | 8.378,00 |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 1.125,00 |
| Otros gastos sociales | 77,00 |
| Total Gastos de Personal | 9.580,00 |

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2002, distribuido por categorías, es el siguiente:

| | Número de Empleados |
|-------------------------------|---------------------|
| Dirección General | 4 |
| Dirección | 10 |
| Jefes y Técnicos | 30 |
| Administrativos y comerciales | 73 |
| Oficios varios y subalternos | 20 |
| | 137 |

c) Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2002 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detallan a continuación, en miles de euros:



CLASE 8.ª



OG4437177

| | Servicios Recibidos | Servicios Prestados | Intereses Abonados | Otros Ingresos |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Empresas del grupo y Asociadas | | | | |
| LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A. | - | 227,00 | - | - |
| GESINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. | 296,00 | - | - | - |
| METROPRICE, S.A. | 227,00 | - | - | - |
| METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L. | - | - | 1.337,00 | - |
| METROVACESA RESIDENCIAL, S.A. | - | 575,00 | 164,00 | - |
| PROMOTORA METROVACESA, S.L. | - | - | 87,00 | - |
| METROPARK APARCAMIENTOS, S.A. | - | 20,00 | 3,00 | - |
| FEDERICO MOYUA 1, S.L. | - | - | 1.049,00 | - |
| GESINAR TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A. | 101,00 | - | - | - |
| BBV URDANIBIA, S.A. | - | - | - | 193,00 |
| CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A. | - | - | - | 454,00 |
| EAST BUILDING, S.L. | - | - | - | 1,00 |
| EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A. | - | - | - | 157,00 |
| NOVA CALA VILLAJOSYOSA, S.A. | - | - | - | 2,00 |
| ESPACIOS DEL NORTE, S.A. | - | - | - | 520,00 |
| DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A. | - | - | - | 1.224,00 |
| Total empresas grupo y Asociadas | 624,00 | 822,00 | 2.640,00 | 2.551,00 |
| Total Transacciones | 624,00 | 822,00 | 2.640,00 | 2.551,00 |

d) Importe Neto de la Cifra de Negocios

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2002 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido básicamente en las provincias de Madrid y Barcelona.

| | Miles de Euros | % |
|--|-------------------|---------------|
| Por actividades: | | |
| Ventas de Inmuebles de Uso Residencial | 23.271,00 | 21,48 |
| Alquileres | 83.239,00 | 76,84 |
| Prestaciones de Servicios | 1.819,00 | 1,68 |
| | 108.329,00 | 100,00 |

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio



0G4437178

CLASE 8.^a

2002, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles en arrendamiento, cuyo margen neto de 53.206 miles de euros se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

NOTA 21. REMUNERACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**Remuneraciones**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2002 por el Consejo de Administración son las siguientes:

| | Miles de Euros |
|----------------------|-----------------|
| Sueldos | 1.181,00 |
| Dietas | 16,00 |
| Otras remuneraciones | 103,00 |
| | 1.300,00 |

Al 31 de diciembre de 2002 no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración, asimismo no existen compromisos por complementos de pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

NOTA 22. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica METROVACESA, S.A, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 23. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

El importe de los honorarios facturados por los auditores de cuentas de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2002, ascienden a la cantidad de 76.625 euros y se corresponden



0G4437179

CLASE 8.ª

en su totalidad con los servicios prestados por la auditoría de las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. y su Grupo Consolidado. No se ha abonado cantidad alguna en concepto de otros servicios tanto a los auditores de la Sociedad como a cualquier sociedad del mismo grupo o a cualquier sociedad con la que los auditores estén vinculado por propiedad común, gestión o control.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 22 de enero de 2003, las acciones de Metrovacesa, S.A. han sido objeto de una Oferta Pública de Adquisición formulada conjuntamente por las sociedades Quarta Ibérica, S.p.A. y Astrim, S.p.A., sobre un máximo del 75% del Capital Social y a un precio de 25 euros por acción. La OPA fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 25 de Febrero de 2003. El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en sesión celebrada el 6 de Marzo de 2003, acordó por unanimidad rechazar la Oferta formulada y recomendar a los accionistas no aceptar la misma.

El día 17 de marzo de 2003, las sociedades Quarta Ibérica, S.p.A. Astrim, S.p.A. comunicaron a la CNMV su intención de modificar su oferta, elevando del 75% al 100% el porcentaje de las acciones de Metrovacesa, S.A. objeto de la oferta. Asimismo, con fecha 26 de marzo de 2003 se ha elevado el precio a 27 euros por acción.

NOTA 25. CUADROS DE FINANCIACIÓN

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2002 y 2001, así como su aplicación o empleo y el efecto que tales operaciones han producido sobre el capital circulante de la Sociedad, son los que se muestran a continuación, expresado en miles de euros:



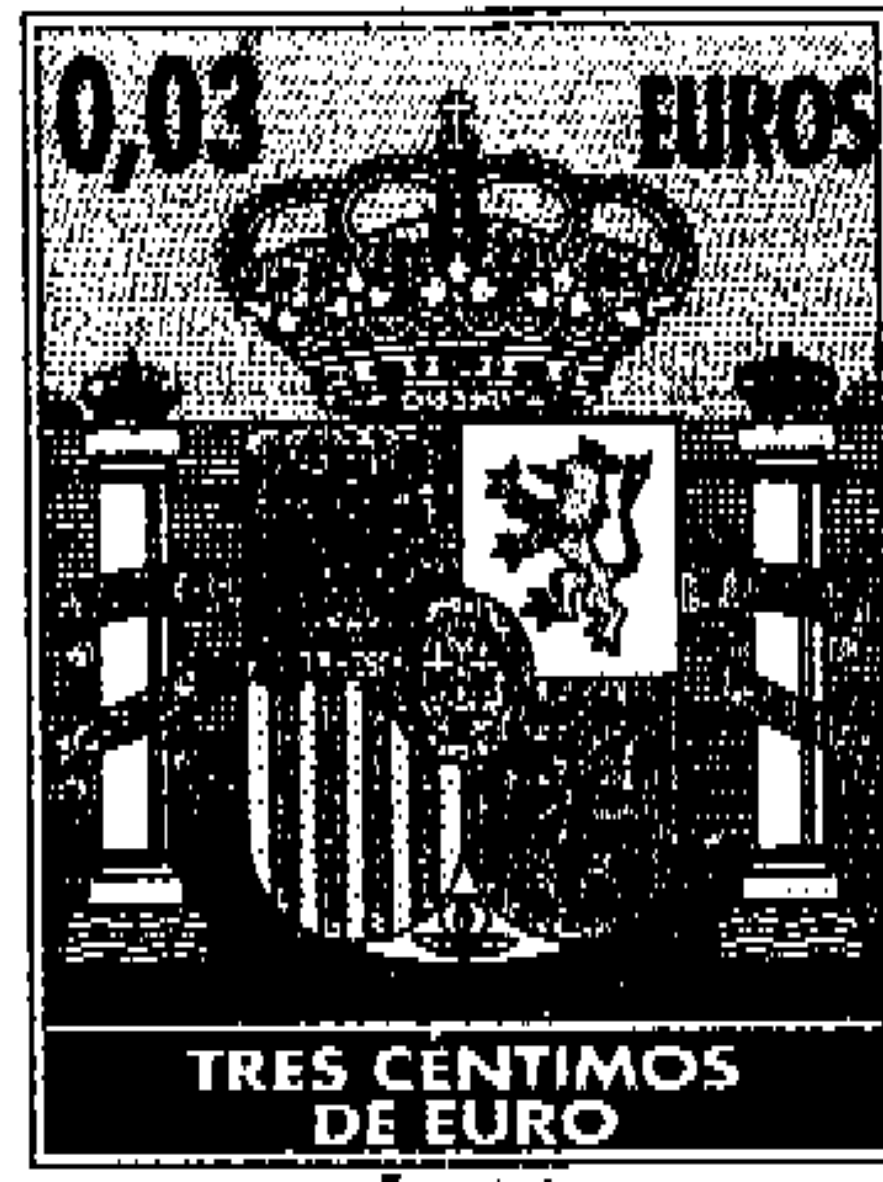
OG4437180

CLASE 8.^a

| APLICACIONES | | | ORÍGENES | | |
|--|-------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|
| | 2002 | 2001 | | 2002 | 2001 |
| Gastos de establecimiento | 99,00 | 43,00 | Recursos procedentes de las operaciones | 52.092,00 | 71.589,00 |
| Adquisición de inmovilizado: | | | Aumento de deudas a l/p | - | 17.103,00 |
| - Inmaterial | 1.346,00 | 3.074,00 | Enajenación de inmovilizado: | | |
| - Material | 45.117,00 | 99.874,00 | - Inmaterial | 24,00 | 269,00 |
| - Financiero | 114.608,00 | 73.029,00 | - Material | 91.768,00 | 51.160,00 |
| Aumento gastos a distribuir en varios ejercicios | 13,00 | 727,00 | - Financiero | 1.293,00 | 32.488,00 |
| Adquisiciones de acciones propias | 15.407,00 | - | Disminución de gastos a distribuir en varios ejercicios | - | 582,00 |
| Dividendos | 59.466,00 | 45.487,00 | Cancelación o traspaso a corto plazo de inmovilizado financiero | 108.801,00 | - |
| Cancelación o traspaso a corto plazo | 74.133,00 | - | | | |
| Provisión para riesgos y gastos | 12.063,00 | 296,00 | | | |
| Total aplicaciones | 322.252,00 | 222.530,00 | Total orígenes | 253.978,00 | 173.191,00 |
| Aumento del capital circulante | - | - | Disminución del capital circulante | 68.274,00 | 49.339,00 |
| | 322.252,00 | 222.530,00 | | 322.252,00 | 222.530,00 |

Detalle de los ajustes practicados al resultado contable para obtener los recursos procedentes de las operaciones:

| | 2002 | 2001 |
|--|------------------|------------------|
| Resultado del ejercicio | 82.519,00 | 57.854,00 |
| Dotaciones a las provisiones de inmovilizado | 2.436,00 | - |
| Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado | 15.970,00 | 16.597,00 |
| Dotación a la provisión para riesgos y gastos | 5.822,00 | 8.856,00 |
| Dotación al fondo de reversión | 105,00 | 104,00 |
| Pérdidas en enajenación del inmovilizado | 306,00 | 12.144,00 |
| Exceso de provisiones de inmovilizado | (1.215,00) | (876,00) |
| Exceso de provisiones para riesgos y gastos | (645,00) | - |
| Beneficios en enajenación del inmovilizado | (53.206,00) | (23.090,00) |
| Total recursos procedentes de las operaciones | 52.092,00 | 71.589,00 |



OG4437181

CLASE 8.^a
RENTAS**La variación del capital circulante está representada por:**

| | Aumentos | | Disminuciones | |
|---|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| Existencias | 31.994,00 | - | - | 1.190,00 |
| Deudores | - | - | 6.691,00 | 15.875,00 |
| Acreedores | - | - | 92.768,00 | 32.319,00 |
| Provisiones para riesgos y gastos | 1.013,00 | - | - | 1.081,00 |
| Inversiones financieras temporales | 150,00 | - | - | - |
| Tesorería | - | 1.638,00 | 2.065,00 | - |
| Ajustes por periodificación | 93,00 | - | - | 512,00 |
| | 33.250,00 | 1.638,00 | 101.524,00 | 50.977,00 |
| Variación del capital circulante | 68.274,00 | 49.339,00 | - | - |
| | 101.524,00 | 50.977,00 | 101.524,00 | 50.977,00 |



CLASE 8.^a



0G4437182

METROVACESA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2002

Actividad desarrollada en el ejercicio:

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 106.787 miles de euros, lo que supone un incremento del 50% 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 a través de sociedades filiales.

Así mismo, el beneficio neto que ascendió a 82.519 miles de euros representa un incremento del 42,6%, respecto de los 57.854 miles obtenidos en el ejercicio 2001.

La presión fiscal se sitúa en el 22,7% como consecuencia, principalmente, de contar con la deducción en la cuota del 17% de los beneficios obtenidos en la enajenación del inmovilizado, al haberse reinvertido en el mismo ejercicio los importes percibidos por dicha enajenación, además de haber percibido dividendos en el ejercicio 2.002 de sociedades filiales por importe de 2.551 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 108.329 miles de euros, teniendo en cuenta que no se incluyen las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 83.239 miles, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 6,1% frente a los 78.422 miles obtenidos en 2001. A ingresos por ventas corresponden 23.271 miles de euros y ingresos por servicios 1.819 miles de euros.

A los efectos de mejorar la gestión del patrimonio en renta, se ha continuado con la política de rotación de activos, procediéndose 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 53.206 miles de euros. Asimismo, y en aras de potenciar el carácter patrimonialista que define la sociedad, se ha continuado con las inversiones de construcción de los parques empresariales de oficinas Alvento, en Vía de los Poblados (Madrid) y Alvia, en Las Rozas (Madrid). Se ha continuado igualmente con la actividad de actualización y remodelación de los edificios antiguos para alquiler básicamente en oficinas y hoteles. Todo ello ha supuesto para el año 2002 una inversión en este capítulo



0G4437183

CLASE 8.ª

superior a los 45.000 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 2002 se han obtenido por este concepto unos ingresos por alquileres superiores a los 36.500 miles de euros.

Metrovacesa en 2002 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 59% del total pasivo y al 63% del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 2002, se incrementó hasta los 562.773 miles de euros. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 98.331 y 381.923 miles de euros, respectivamente.

Se ha realizado durante el ejercicio 2002 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.

El inmovilizado al finalizar el ejercicio de 2002, ascendía a 889.697 miles de euros, lo que supone un incremento neto de 10.400 miles respecto al cierre del ejercicio precedente, lo cual se traduce en que las inversiones han sido superiores a las salidas por ventas de inmovilizado más la amortización del ejercicio.

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 (en 2.003 se inaugurará el Parque Empresarial Alvento, en Madrid), y otras ya programadas, a medida que vayan entrando en explotación. El resto de la actividad



0G4437250

CLASE 8.ª

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.

Hechos posteriores:

Los miembros del Consejo de Administración firmaron las Cuentas Anuales de Metrovacesa, referidas al 31 de diciembre de 2002, el día 31 de Marzo de 2003.

Entre ambas fechas las acciones de Metrovacesa, S.A. han sido objeto de una Oferta Pública de Adquisición formulada conjuntamente por las sociedades Quarta Ibérica, S.p.A. Astrim, S.p.A., con fecha 22 de Enero de 2.003, sobre un máximo del 75% del Capital Social y a un precio de 25 euros por acción. La OPA fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 25 de Febrero de 2.003. El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en sesión celebrada el 6 de Marzo de 2.003, acordó por unanimidad rechazar la Oferta formulada y recomendar a los accionistas no aceptar la misma.

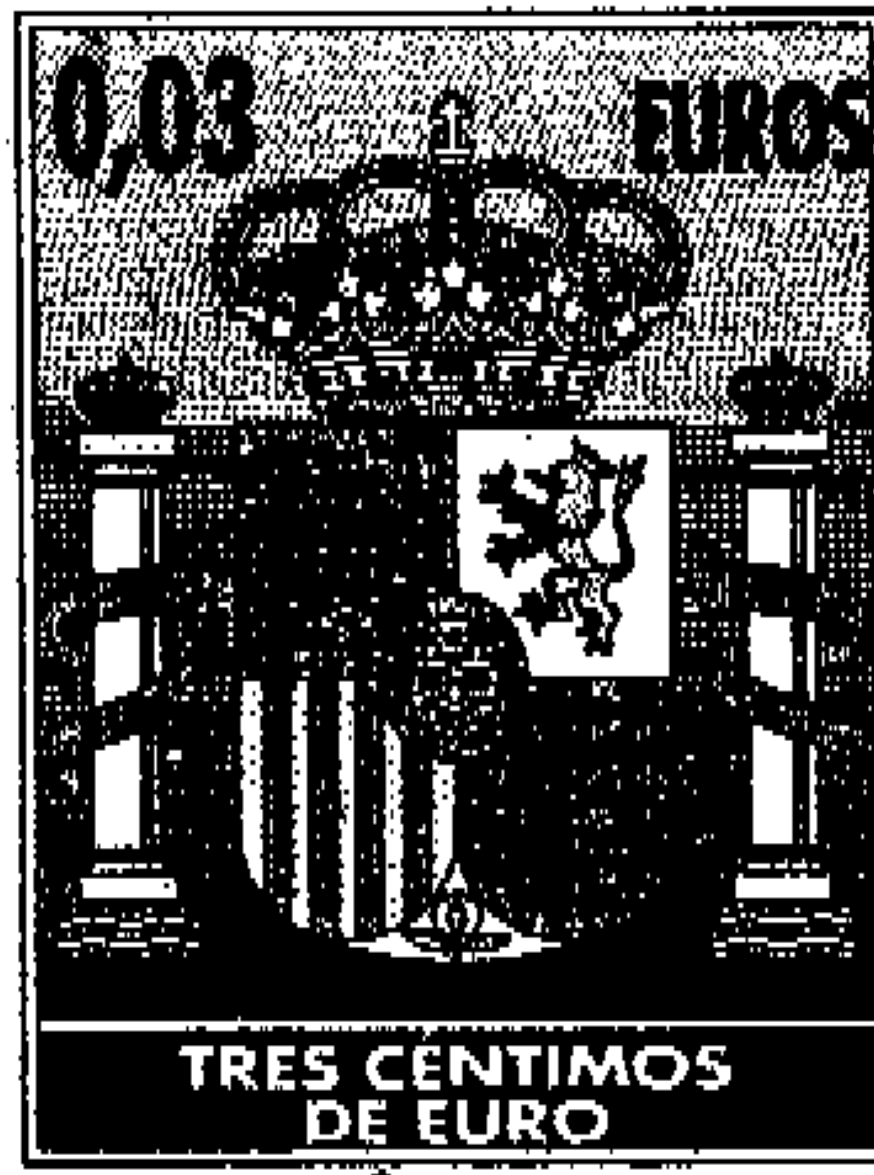
Otra información:

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.

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad posee 726.591 acciones propias, que representan el 1,11% del capital social, adquiridas por un precio total de 15.407 miles de euros. Asimismo, la Sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.



CLASE 8.ª



OG4437266

METROVACESA, S.A.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES (BALANCE, CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA) E INFORME DE GESTION DE METROVACESA, S.A., ASI COMO LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO, REFERIDOS AL EJERCICIO 2002

DILIGENCIA que extiende 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., así como de la Propuesta de Aplicación del Resultado correspondiente todo ello al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2002, se ha procedido a suscribir todos los documentos correspondientes, compuestos por 45 hojas de papel del Timbre del Estado, numeradas, que comprenden de la número OG4437140 a la OG4437183 y la OG4437250 ambas inclusive, mediante la estampación de su firma por los señores consejeros, firmas que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan al dorso del presente documento. El Consejero D. José Aguinaga no suscribe las cuentas, informe de gestión, individuales y consolidadas, y propuesta de aplicación de resultado, por desear un examen más detallado de los mismos, sin perjuicio de su compromiso de manifestar su adhesión o no a aquellos en plazo de siete días. De todo ello doy Fe, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del Consejo de Administración.

Madrid, 31 de marzo de 2003

Fdo. D. José Luis Alonso Iglesias
Secretario del Consejo de Administración

VºBº Joaquín Rivero Valcarce
Presidente del Consejo

D. JOAQUIN RIVERO VALCARCE
PRESIDENTE

D. SANTIAGO FERNÁNDEZ VALBUENA
VICEPRESIDENTE

D. MANUEL GONZALEZ GARCIA
CONSEJERO DELEGADO

D. JOSE AGUINAGA CARDENAS
VOCAL

D. ALEJANDRO CHURRUCA OTAMENDI
VOCAL

D. JOSE GRACIA BARBA
VOCAL

D. IGNACIO LOPEZ DEL HIERRO BRAVO
VOCAL

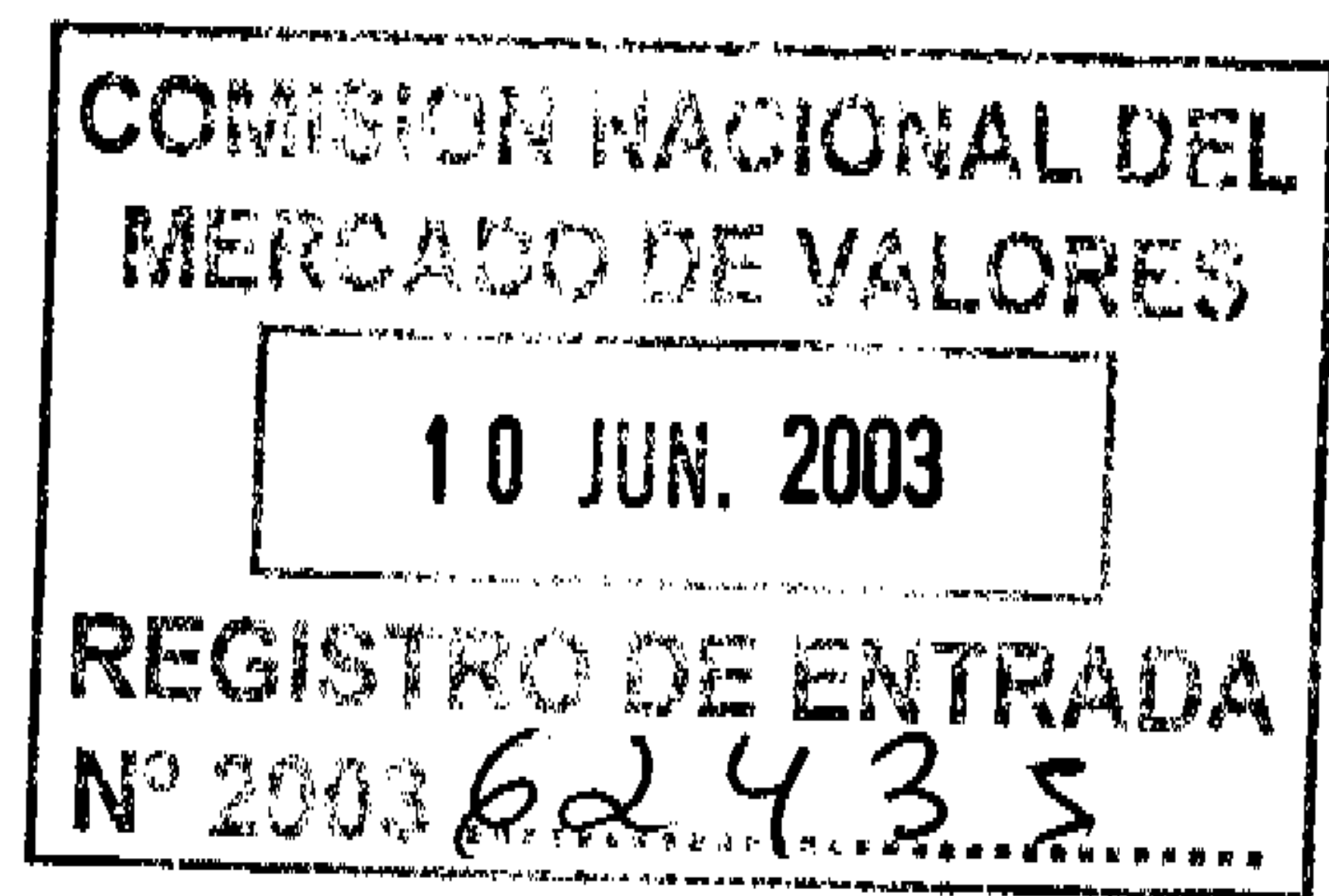
D. RAMON MARCO-GARDOQUI IBÁÑEZ
VOCAL

D. JUAN MUGURUZA GARTEIZGOGASCOA
VOCAL

D. JUAN SUREDA MARTINEZ
VOCAL

D. SANTIAGO DE YBARRA Y CHURRUCA
VOCAL

D. EMILIO ZURUTUZA REIGOSA
VOCAL



Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2002 e Informe de Gestión
Consolidado



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 2002, 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 y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2002 de determinadas sociedades dependientes, cuyos activos y resultado neto agregados, en valores absolutos, representan, respectivamente, un 32% y un 24% de las correspondientes cifras agregadas, aproximadamente. Las cuentas anuales de estas sociedades han sido auditadas por otros auditores y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas del GRUPO METROVACESA se basa, en lo relativo a los importes consolidados correspondientes a estas sociedades, únicamente en los informes de los mismos. En la Nota 2 de la memoria adjunta se detallan las referidas sociedades y sus respectivos auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Con fecha 22 de febrero de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001, en el que expresábamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de los otros auditores (véase Nota 2), las cuentas anuales consolidadas 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 2002 y de los resultados de sus operaciones 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 2002 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 del ejercicio 2002. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. 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 a la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades del Grupo.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Genaro Barramiento
5 de abril de 2003

BDO AUDIBERIA
Inscrita en el R.O.A.C. nº S1273

Alfonso Osorio



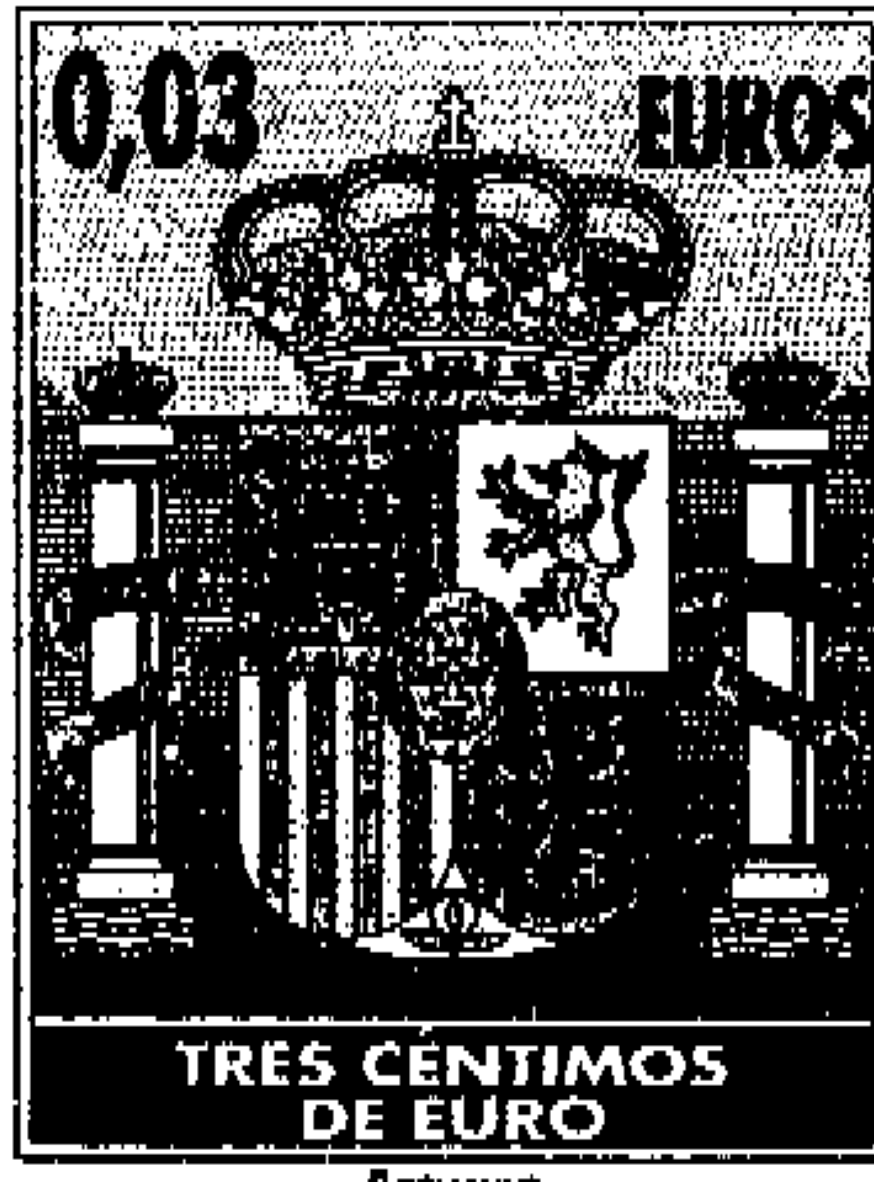
CLASE 8.^a



OG4437082

**METROVACESA, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Consolidadas
e Informe de Gestión
Correspondientes al Ejercicio
Anual terminado
el 31 de diciembre de 2002,
junto con el Informe de Auditoría



OG4437083

CLASE 8.ª

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
 (En Miles de Euros)

| ACTIVO | | PASIVO | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | 31/12/2002 | 31/12/2001 | |
| ACCIONISTAS POR DESEMBOLOSOS NO EXIGIDOS | 119 | | |
| INMOVILIZADO | 1.241.733 | 1.147.291 | 649.452 |
| Gastos de establecimiento (Nota 6) | 3.988 | 4.085 | 93.648 |
| Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7) | 11.412 | 8.749 | 239.526 |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 8) | 1.154.366 | 1.093.131 | 6.530 |
| Terrenos e inmuebles para arrendamiento | 1.116.036 | 1.107.829 | 17.838 |
| Otros instalaciones y mobiliario | 7.422 | 4.012 | 149.297 |
| Inmovilizado material en curso | 158.797 | 90.652 | 76.242 |
| Otro inmovilizado | 6.494 | 5.834 | (10.763) |
| Amortizaciones y Provisiones | (134.382) | (115.506) | 2.444 |
| Inmovilizaciones financieras (Nota 9) | 39.562 | 40.015 | 100.287 |
| Participaciones Puestas en Equivalencia | 16.102 | 16.973 | (25.597) |
| Créditos a Sociedades del Grupo y Asociadas | 130 | 1.250 | 26.221 |
| Cartera de Valores a Largo Plazo | 9.278 | 7.774 | 48 |
| Otros créditos | 14.078 | 972 | 544 |
| Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo | (28) | 13.046 | 44.819 |
| Provisiones | | | 679.418 |
| Acciones propias (Nota 13) | 32.435 | 1.411 | 594.940 |
| GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10) | 602 | | 46.938 |
| | | | 37.539 |
| | | | 518.675 |
| | | | 5 |
| ACTIVO CIRCULANTE | 870.737 | 742.666 | 248.182 |
| Existencias (Nota 11) | 693.995 | 530.388 | 175.368 |
| Deudores | 146.704 | 190.913 | 45.449 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 12) | 82.209 | 125.015 | 67.928 |
| Arrendatarios | 13.171 | 8.489 | 61.991 |
| Deudores varios | 15.985 | 24.582 | 69.638 |
| Administraciones públicas (Nota 17) | 42.194 | 39.479 | 20.785 |
| Provisiones | (7.855) | (6.662) | 48.852 |
| Inversiones financieras temporales | 12.310 | 11.062 | 24.242 |
| Tesorería | 17.748 | 10.283 | 1.240 |
| TOTAL GENERAL | 2.113.211 | 1.889.957 | 1.889.957 |
| | | | 710.099 |
| | | | 58.331 |
| | | | 234.843 |
| | | | 6.530 |
| | | | 18.730 |
| | | | 151.319 |
| | | | 101.089 |
| | | | 9.019 |
| | | | (5.273) |
| | | | 125.030 |
| | | | (29.499) |
| | | | 26.221 |
| | | | 48 |
| | | | 544 |
| | | | 44.819 |
| | | | 679.418 |
| | | | 594.940 |
| | | | 46.938 |
| | | | 37.539 |
| | | | 518.675 |
| | | | 5 |
| | | | 366.817 |
| | | | 190.668 |
| | | | 36.888 |
| | | | 79.341 |
| | | | 74.439 |
| | | | 67.314 |
| | | | 33.380 |
| | | | 39.934 |
| | | | 24.571 |
| | | | 606 |
| | | | 2.113.211 |
| | | | 1.889.957 |

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 2002



OG4437189

CLASE 8.^a

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria correspondiente al Ejercicio Anual
terminado el 31 de Diciembre de 2002



OG4437190

CLASE 8.ª

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**GRUPO METROVACESA****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

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.



OG4437191

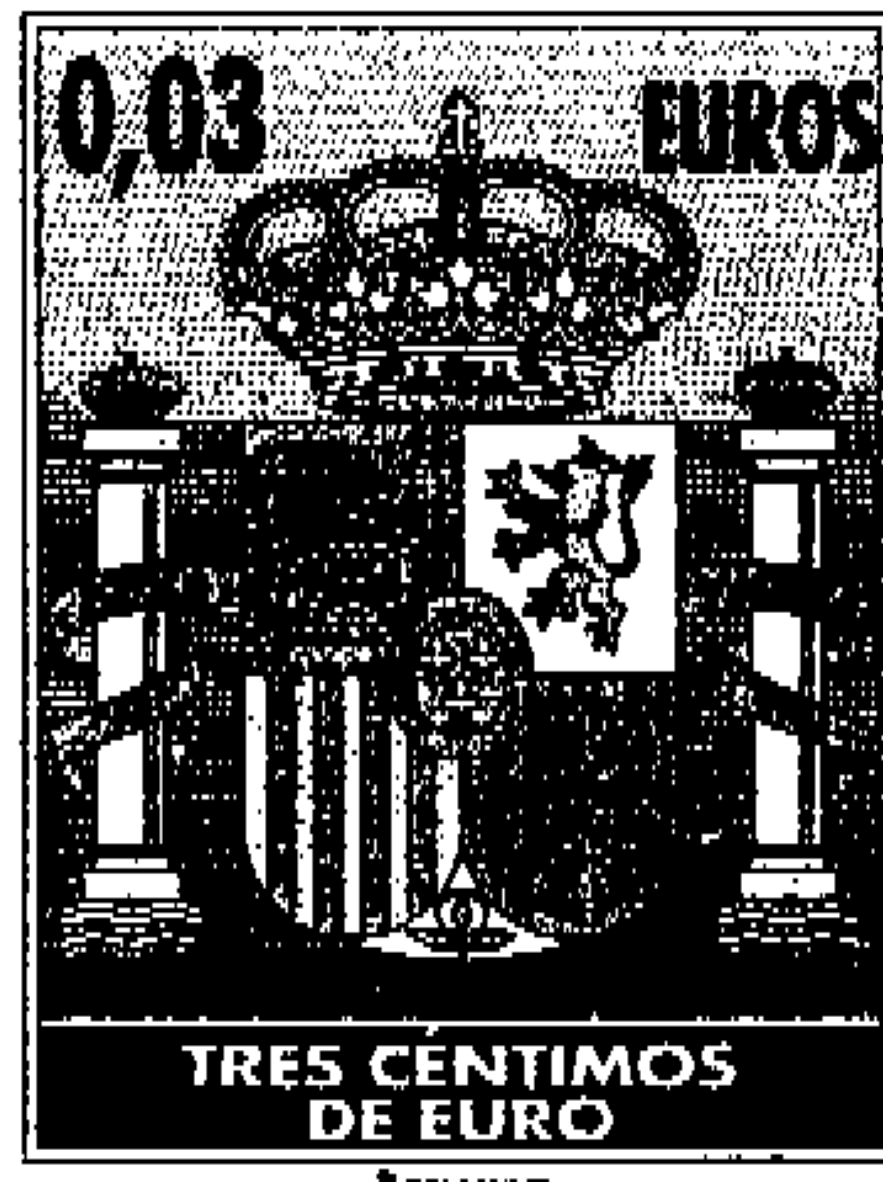
CLASE 8.^a

2. PERIMETRO DE LA CONSOLIDACION

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



CLASE 8.^a



OG4437192

| Sociedad | Domicilio | Actividad | % Participación Directa e Indirecta 2002 | % Participación Directa e Indirecta 2001 | Coste neto a 31/12/2002 (Miles de Euros) | Accionista | Audidores |
|---|------------|----------------|--|--|--|------------------------------|------------------------|
| GRUPO O MULTIGRUPO | | | | | | | |
| CENTROS COMERCIALES: | | | | | | | |
| Centros Comerc. Metrop., S.A. (CCM) (1) | Madrid | C. Comercial | 100% | 100% | 61 | Metrovacesa/Euesa | PriceWaterhouseCoopers |
| Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1) | Madrid | C. Comercial | 99% | 99% | - | Metrovacesa | PriceWaterhouseCoopers |
| Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1) | Las Palmas | C. Comercial | 100% | 100% | 296 | Metrovacesa/Euesa | - |
| Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1) | Navarra | C. Comercial | 100% | 100% | - | Metrovacesa/CCM/Lleida | PriceWaterhouseCoopers |
| Metrop. Prop. De Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1) | Madrid | C. Comercial | 100% | 100% | 64.858 | Metrovacesa/Euesa | PriceWaterhouseCoopers |
| La Maquinista Vila Global, S.A. (1) | Barcelona | C. Comercial | 61% | 61% | 23.830 | Metroprice | PriceWaterhouseCoopers |
| Metroparque, S.A. (1) | Vizcaya | C. Comercial | 100% | 100% | 44.174 | Metrovacesa/Metroprice/Euesa | PriceWaterhouseCoopers |
| Metroprice Canarias, S.L. (1) | Canarias | C. Comercial | 100% | 100% | 6 | Metroprice/CCM | - |
| CONSTRUCCIÓN Y VENTA: | | | | | | | |
| Durbask, S.A. (1) | Madrid | Const. y Venta | 75% | 75% | 225 | Metrovacesa/Pegesa | - |
| East Building, S.L. (1) | Valencia | Const. y Venta | 100% | 100% | 3.285 | MVC de Viviendas/Metrovacesa | - |
| Fonfir 1, S.L. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 50% | 233 | Metrovacesa | Deloitte & Touche |
| Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2) | Oporto | Const. y Venta | 50% | 50% | 6.537 | Metrovacesa | KPMG |
| Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2) | Lisboa | Const. y Venta | 50% | 50% | 3.215 | Metrovacesa | KPMG |
| Inmobiliária Fontes Ficoas, S.A. (1) | Lisboa | Const. y Venta | 100% | 100% | 23.217 | Metrovacesa | KPMG |
| Imócris, Sociedade Imobiliária, S.A. (1) | Lisboa | Const. y Venta | 100% | 100% | 8.992 | Metrovacesa | KPMG |
| Inmobiliaria Metrogolf, S.A. (1) | Lisboa | Const. y Venta | 100% | 100% | 6.500 | Metrovacesa | - |
| Metrovacesa de Viviendas, S.L. (1) | Madrid | Const. y Venta | 100% | 100% | 30.742 | Metrovacesa/Euesa | Deloitte & Touche |
| Metrovacesa Residencial, S.A. (1) | Madrid | Const. y Venta | 75% | 75% | 9.015 | Metrovacesa | Attest |
| Promotora Metrovacesa, S.L. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 50% | 7.672 | MVC de Viviendas | Attest |
| Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 50% | 8.727 | MVC de Viviendas | - |



CLASE 8.ª



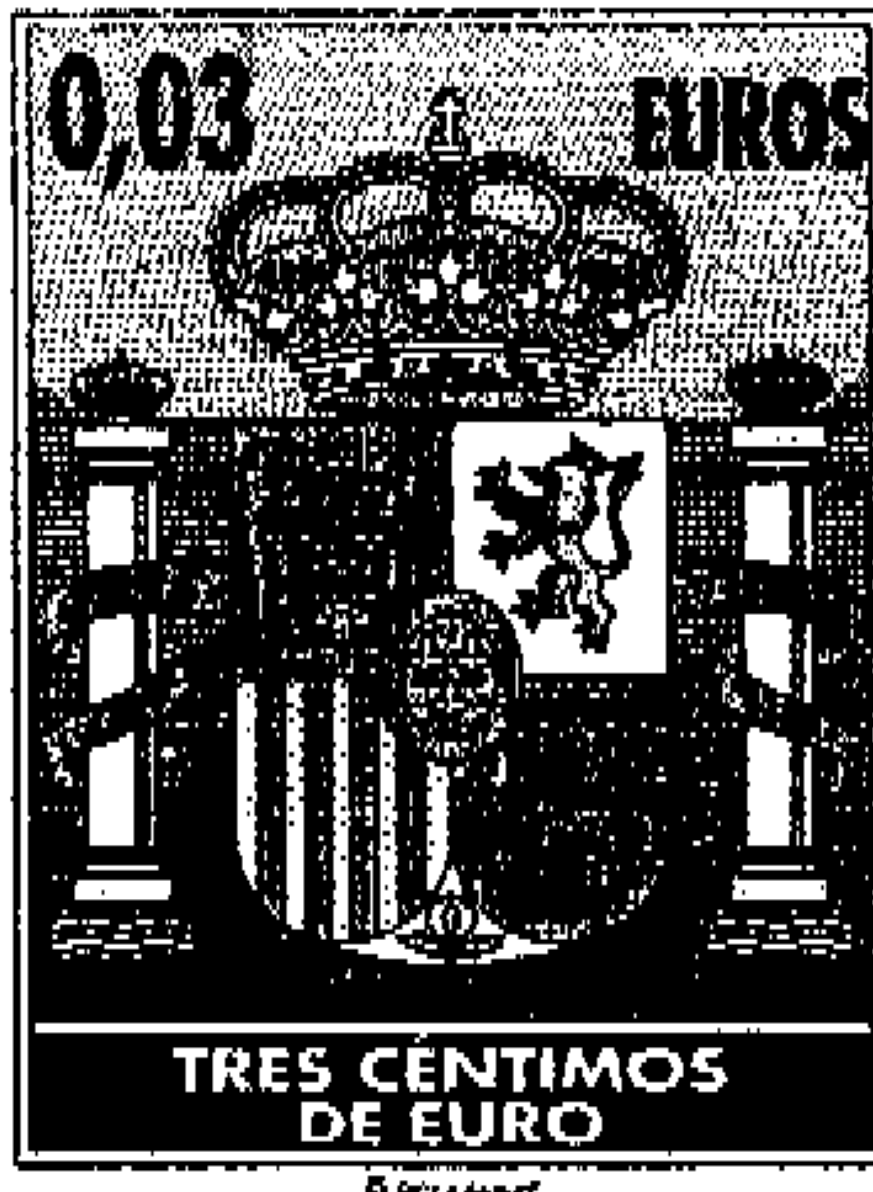
OG4437193

| Sociedad | Domicilio | Actividad | % Participación Directa e Indirecta 2002 | % Participación Directa e Indirecta 2001 | Coste neto a 31/12/2002 (Miles de Euros) | Accionista | Audidores |
|--|-------------|------------------|--|--|--|--------------------------------------|-------------------|
| Urbanizadora Vaidepolo II, S.A. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 50% | 8.727 | MVC de Viviendas | - |
| Urbanizadora Vaidepolo III, S.A. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 50% | 8.727 | MVC de Viviendas | - |
| Urbanizadora Vaidepolo IV, S.A. (2) | Madrid | Const. y Venta | 50% | 50% | 8.727 | MVC de Viviendas | - |
| Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1) | Argentina | Const. y Venta | 100% | 100% | 8.128 | Metrovacesa | E.M. Echaide |
| Promotora Cántabro Leonesa, S.A. (2) | Madrid | Const. Y Venta | 50% | 50% | 4.868 | MVC de Viviendas | Deloitte & Touche |
| NAVES INDUSTRIALES: | | | | | | | |
| Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegesa) (2) | Guadalajara | Suelo Industrial | 50% | 50% | 6.536 | Metrovacesa | BDO Audiberia |
| APARCAMIENTOS: | | | | | | | |
| Metropark Aparcamientos, S.A. (1) | Madrid | Aparcamientos | 54% | 54% | 5.110 | Metrovacesa | Attest |
| SERVICIOS: | | | | | | | |
| Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. (1) | Madrid | Servicios | 100% | 100% | 4.228 | Metrovacesa/Euesa | BDO Audiberia |
| Tasaciones Hipotecarias, S.A. (1) | Madrid | Servicios | 100% | 100% | 1.915 | Metrovacesa/Gesinar Servicios Inmob. | Deloitte & Touche |
| Gesinar Franquicias, S.A. (1) | Madrid | Servicios | 100% | - | 60 | Gesinar Servicios Inmob. | - |
| Gesintec Control Técnico, S.A. (1) | Madrid | Servicios | 51% | - | 153 | Gesinar Servicios Inmob. | - |
| Casas para toda la vida, S.A. (1) | Madrid | Servicios | 80% | - | 48 | Gesinar Servicios Inmob. | - |
| OFICINAS: | | | | | | | |
| Federico Moyua 1, S.L. (1) | Vizcaya | G. Inmuebles | 100% | 100% | 8.931 | MVC de Viviendas/Metropanque | - |
| Metrovacesa Rentas, S.A. (1) | Madrid | G. Inmuebles | 100% | 100% | 8.629 | Metrovacesa/Euesa | - |
| OTRAS: | | | | | | | |
| Expl. Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1) | Madrid | Hotelera | 100% | 100% | 525 | Metrovacesa/CCM | - |
| Inmobiliaria Fozas, S.L. (1) | Madrid | Alquiler | 100% | 100% | 235 | Euesa/CCM | - |
| Metropolitana Titular de Inmuebles, S.A. (1) | Madrid | G. Inmuebles | 100% | - | 61 | Metrovacesa/MVC Rentas | - |

ASOCIADAS



CLASE 8.ª



OG4437194

| Sociedad | Domicilio | Actividad | % Participación Directa e Indirecta 2002 | % Participación Directa e Indirecta 2001 | Coste neto a 31/12/2002 (Miles de Euros) | Accionista | Auditores |
|---|-----------|------------------|--|--|--|------------------------------|------------------------|
| Avenida de Europa 10, S.L. (3) | Madrid | C. Comerciales | 40% | 40% | 2.230 | Metroprice | - |
| BBV Urdanibia, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 25% | 25% | 1.642 | Metrovacesa | Attest |
| Tricéfalo, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 30% | 30% | 2.600 | Metrovacesa | PriceWaterhouseCoopers |
| Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 30% | 30% | 3.083 | Metrovacesa | Deloitte & Touche |
| Nova Caia Villajoyosa, S.A. (3) | Madrid | Const y Venta | 26% | 26% | 2.698 | MVC de Viviendas/Metrovacesa | - |
| Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3) | Barcelona | Const y Venta | 20% | 20% | 26 | MVC de Viviendas | - |
| Espacios del Norte, S.A. (3) | Madrid | Const. y Venta | 20% | 20% | 260 | Metrovacesa | - |
| Valdicsa, S.A. (3) | Valencia | Const y venta | 33% | 33% | 1.103 | MVC de Viviendas | - |
| L'Espai Valencia, S.L. (3) | Valencia | Const. y Venta | 37% | 37% | 225 | MVC de Viviendas | - |
| Enriquez Colmeiro y Asociados, S.L. (3) | La Coruña | Promoción | 25% | - | 256 | Metroprice | - |
| NO CONSOLIDADAS | | | | | | | |
| Nazaret y Desarrollo, S.A. | Valencia | Const. y Venta | 17% | 17% | 148 | MVC de Viviendas | - |
| Benicassim Golf, S.L. | Valencia | Const. y Venta | 15% | 15% | 721 | MVC de Viviendas | - |
| Ageus AIE | Madrid | Prest. Servicios | 20% | 20% | 26 | Metrovacesa | - |
| Live in Spain | Madrid | Publicidad | 4% | 4% | 6 | MVC Viviendas | - |
| Cota de las Estrellas, S.A. | Valencia | Promoción | 50% | - | 136 | Metroprice/CCM | - |
| Teslabarri, S.A. | Vizcaya | Const. y Venta | 100% | - | 1.010 | Metroparque | - |
| Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. | Madrid | Promoción | 65% | - | 37 | Metrovacesa | - |
| Total | | | | | 333.400 | | |

- (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



OG4437195

CLASE 8.ª

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 | 29.499 |
| Complementario | 32.121 |
| A Prima de Asistencia a Junta | 656 |
| A Reservas Voluntarias | 19.307 |
| A Reserva legal | 936 |
| Total | 82.519 |

Se propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante la aprobación del pago de un dividendo complementario de 32.121 miles de euros (0,49 euros por acción) que se pagará, en su caso, con posterioridad a la aprobación por parte de la Junta.

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 2), 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.

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



OG4437196

CLASE 8.ª

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: | |
| Gesinar Franquicias, S.A. | Madrid |
| Gesintec Control Técnico, S.A. | Madrid |
| Casas para toda la vida, S.A. | Madrid |
| Metropolitana Titular de Inmuebles, S.A. | Madrid |
| Cota de las Estrellas, S.A. | Valencia |
| Teslabarri, S.A. | Vizcaya |
| Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. | Madrid |
| Sociedades asociadas: | |
| Enriquez Colmeiro y Asociados, S.L. | La Coruña |

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

| Sociedad | Domicilio |
|---|-----------|
| Sociedades del Grupo y multigrupo: | |
| Edificio Valenzuela, S.A. | Vizcaya |
| Sociedades asociadas: | |
| BBV San Ignacio, S.A. | Madrid |
| Residencial O'Donnell, S.A. | Madrid |

Edificio Valenzuela, S.A. se ha fusionado con Federico Moyua 1, S.L. (sociedad del Grupo) mediante absorción de la primera por la segunda. Por su parte, BBV San Ignacio, S.A. y Residencial O'Donnell, S.A. se han fusionado con BBV Urdanibia, S.A. también mediante absorción de las primeras por la segunda.



OG4437197

CLASE 8.º

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 2002 las correspondientes al ejercicio anterior.

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

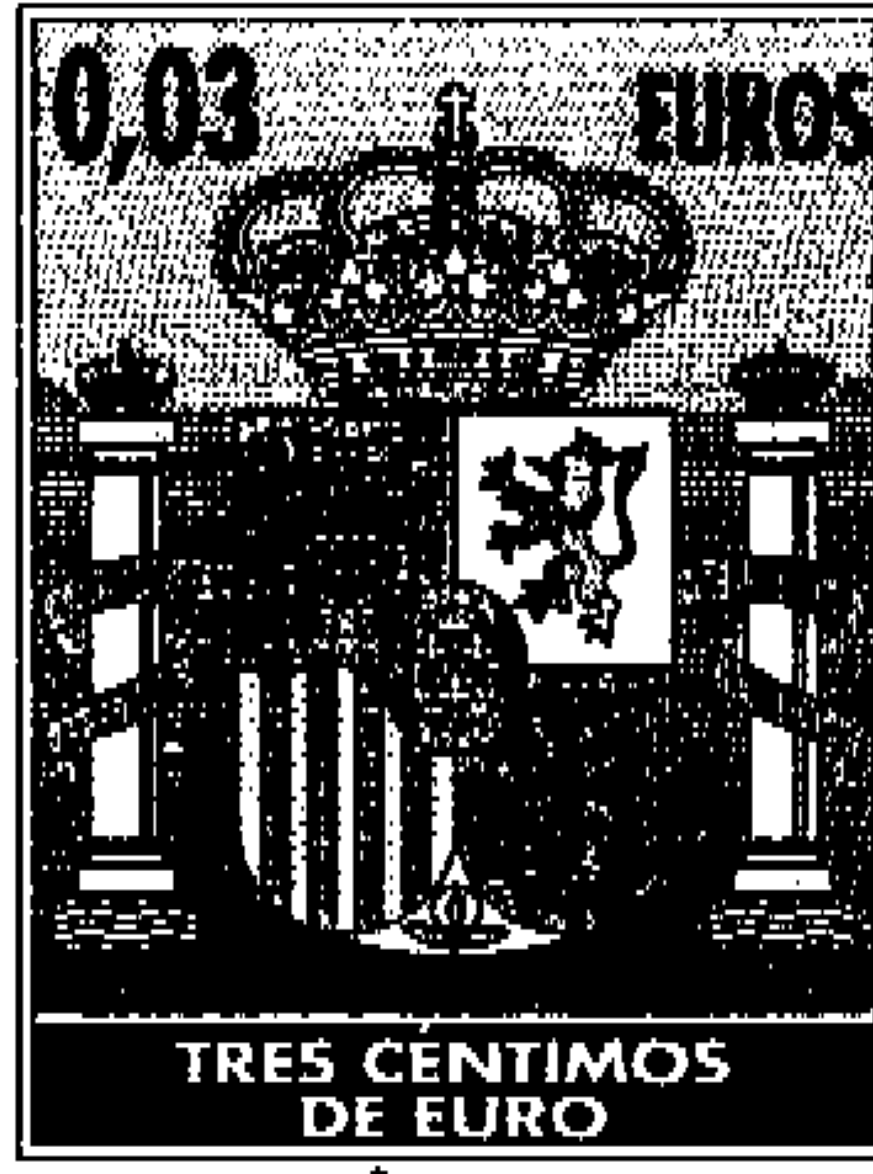
Como paso previo a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, se ha procedido a la eliminación de los saldos y las transacciones de ingresos y gastos significativos entre sociedades del Grupo.

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.



OG4437198

CLASE 8.ª

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.

El importe activado en este epígrafe será amortizado linealmente por la Sociedad en cinco años.

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 lo largo del período de concesión. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente en 5 años.

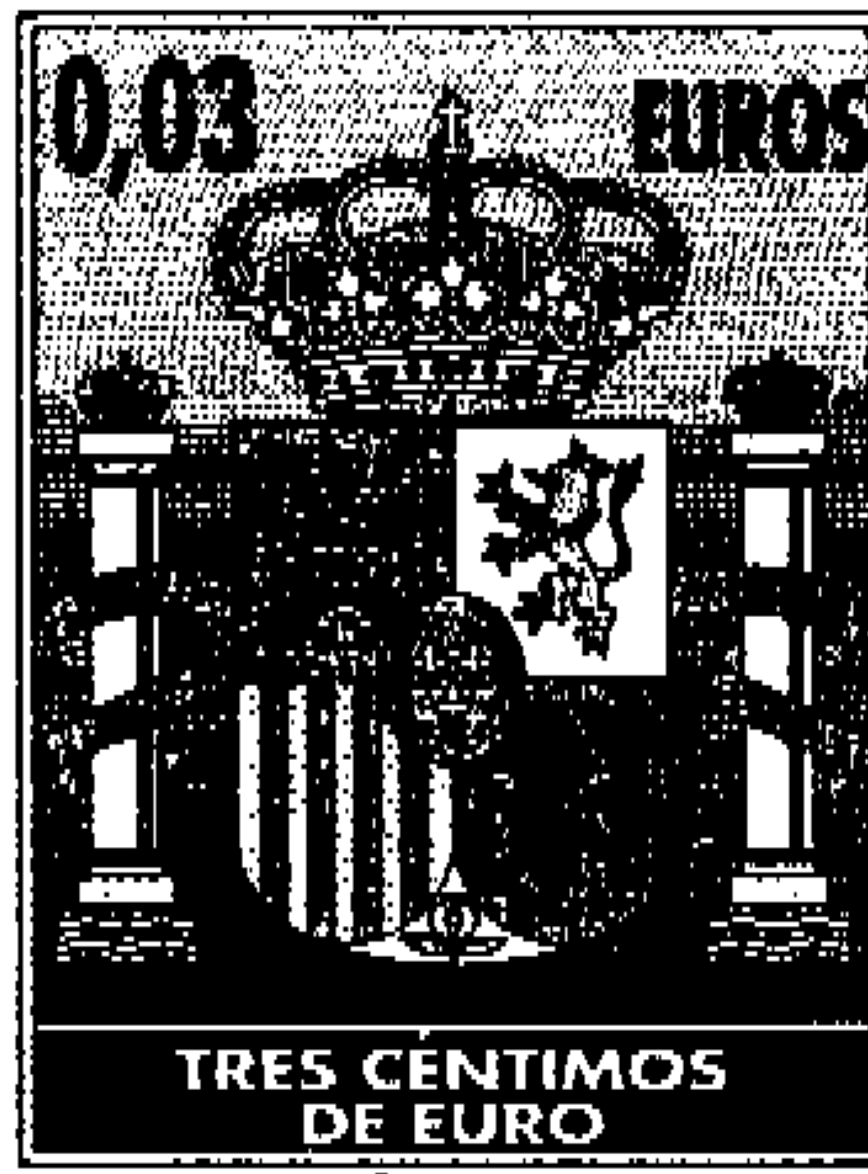
El arrendamiento financiero actual se amortiza al 3%. El resto del inmovilizado inmaterial (Fondo de comercio y Propiedad Industrial) se amortiza en 10 años.

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. (Nota 8) 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.



0G4437199

CLASE 8.ª

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:

| | 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, el menor. Como valor de



OG4437200

CLASE 8.^a

mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre o la cotización al cierre, la que resulte inferior.

5.9 Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

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



OG4437201

CLASE 8.ª

adjunto como "Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios", imputándose a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de cada ejercicio siguiendo un método financiero.

Se consideran deudas a largo plazo aquéllas con vencimiento superior a 12 meses desde el 31 de diciembre de 2002.

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.

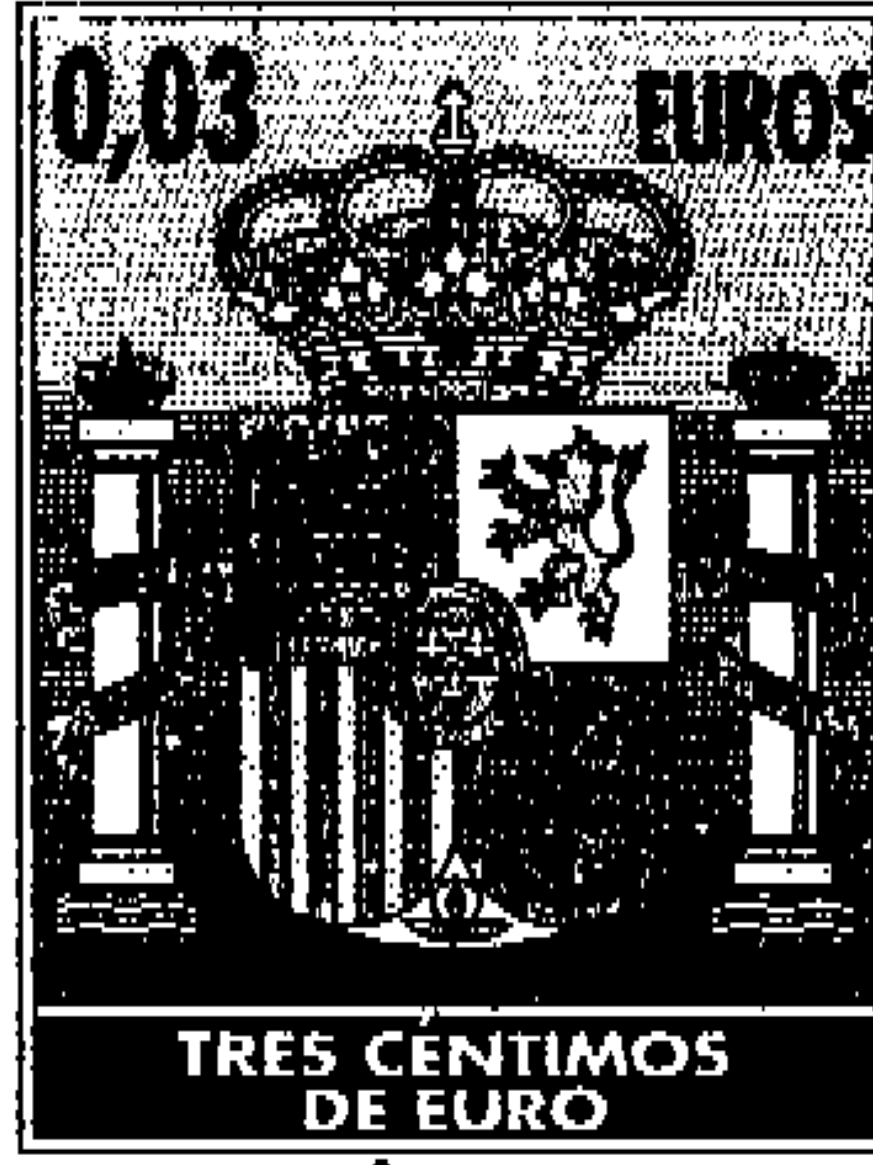
En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado, el beneficio se recoge como "Resultados Extraordinarios" en el epígrafe "Beneficios procedentes del Inmovilizado", por así exigirlo una aplicación estricta de las normas de adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas 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 2002 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que el



OG4437202

CLASE 8.ª

Grupo no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a las mismas.

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 | 4.085 | 143 | 106 | (514) | 3.820 |
| Gastos de Ampliación de Capital | - | 138 | - | - | 138 |
| Total | 4.085 | 281 | 106 | (514) | 3.958 |

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:



OG4437203

CLASE 8.^a

(En Miles de Euros)

| | Saldo Inicial | Adiciones o Dotaciones | Variaciones perimetro | Retiros o Aplicaciones | Saldo Final |
|--|---------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| Concesiones Administrativas | 2.125 | - | - | - | 2.125 |
| Fondo de comercio | 1.668 | - | - | - | 1.668 |
| Aplicaciones Informáticas | 5.024 | 2.205 | - | (211) | 7.018 |
| Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero | - | 3.064 | - | - | 3.064 |
| Otro Inmovilizado Inmaterial | 2.277 | 10 | 2 | (593) | 1.696 |
| Total Coste | 11.094 | 5.279 | 2 | (804) | 15.571 |
| Amortización Acumulada | (2.345) | (1.847) | - | 33 | (4.159) |
| Total | 8.749 | 3.432 | 2 | (771) | 11.412 |

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

El fondo de reversión dotado para estas concesiones se encuentra recogido en el epígrafe "Provisiones para Riesgos y Gastos" del Balance de Situación consolidado adjunto por importe de 1.117 miles de euros.

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

La adición de los Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero consiste en la adquisición por parte de PEGESA de una nave industrial mediante leasing (50% de su valor por consolidar esta sociedad mediante integración proporcional).

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:



0G4437204

CLASE 8.ª

(En Miles de Euros)

| | Saldo Inicial | Adiciones o Dotaciones | Variación perímetro | Traspasos | Retiros o Aplicaciones | Saldo Final |
|--|------------------|------------------------|---------------------|----------------|------------------------|------------------|
| Terrenos, Solares y Bienes Naturales | 50.906 | 9.249 | - | (18.698) | - | 41.457 |
| Inmuebles para Arrendamiento | 1.056.923 | 46.714 | 1.689 | 9.875 | (40.623) | 1.074.578 |
| Inmovilizado Material en Curso | 90.862 | 76.301 | - | 1.594 | (9.960) | 158.797 |
| Otras Instalaciones y Mobiliario | 4.012 | 4.369 | 140 | - | (1.099) | 7.422 |
| Otro Inmovilizado | 5.834 | 1.059 | 6 | - | (405) | 6.494 |
| Total Coste | 1.208.537 | 137.692 | 1.835 | (7.229) | (52.087) | 1.288.748 |
| Terrenos, Solares y Bienes Naturales (provisión) | (2.813) | (511) | - | - | 536 | (2.788) |
| Inmuebles para Arrendamiento | (107.247) | (23.264) | (164) | - | 5.909 | (124.766) |
| Otras Instalaciones y Mobiliario | (3.177) | (422) | (110) | - | 101 | (3.608) |
| Otro Inmovilizado | (2.269) | (992) | - | - | 41 | (3.220) |
| Total Amortización y Provisiones | (115.506) | (25.189) | (274) | - | 6.587 | (134.382) |
| Total | 1.093.031 | 112.503 | 1.561 | (7.229) | (45.500) | 1.154.366 |

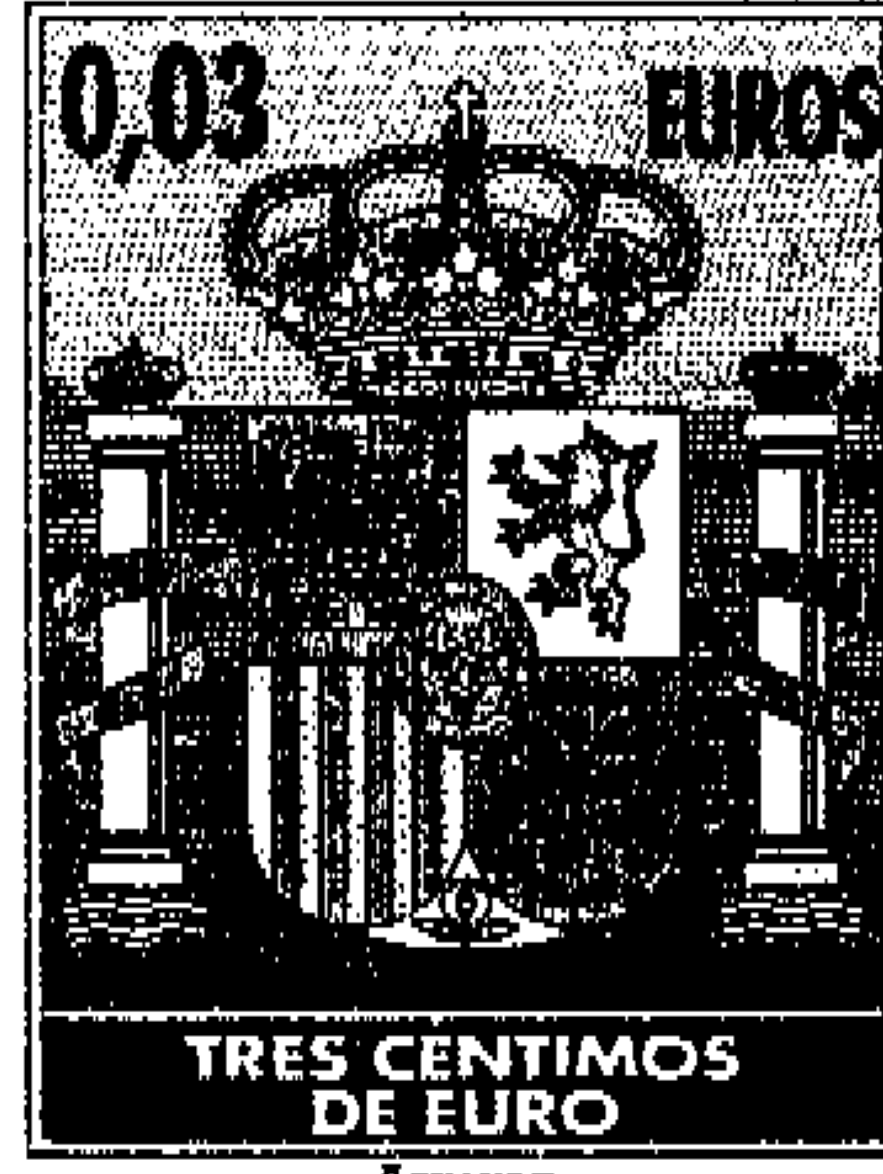
El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 337.082 miles de euros.

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 9.249 miles de euros, de los que la incorporación más significativa ha sido la compra de suelo realizada por PEGESA por importe de 6.218 miles de euros (50% de su valor por consolidar mediante integración proporcional). Los traspasos de terrenos a existencias se corresponden con un terreno en Sanchinarro con un coste contable de 7.154 miles de euros y otro en San Andrés adquirido por importe de 75 miles de euros.

Adicionalmente, se han adquirido inmuebles para arrendamiento por Metroprice: 12 locales de supermercados Supersol por 22.794 miles de euros y un edificio de oficinas/industrial a Amper por 14.917 miles de euros. También se han realizado mejoras en edificios en arrendamiento, siendo las más significativas las realizadas en Edificio España, Hotel Princesa y Hotel Plaza por importes de 1.307, 1.842 y 1.952 miles de euros respectivamente.

En cuanto a las bajas en edificios, se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos por importe de 40.623 miles de euros de coste contable. Las principales desinversiones han sido las siguientes: Plaza Carlos Trias Beltrán 4, Santa Catalina 4 y 6, Orense 8 y Osona 2. Estas ventas han generado un resultado extraordinario de 53.303 miles de euros (véase Nota 19).



0G4437205

CLASE 8.ª

En cuanto a las obras en curso, las adiciones más significativas del ejercicio han sido las inversiones realizadas en la construcción de edificios de oficinas en Vía de los Poblados (Parque Empresarial Alvento) y las Rozas (Parque Empresarial Alvia) por importes de 22.821 y 8.075 miles de euros respectivamente. Igualmente se han adquirido terrenos para la construcción de nuevos centros comerciales en Murcia, El Ferrol, Torre Vieja y Barcelona (ampliación centro comercial La Maquinista) todo ello por valor de 27.885 miles de euros.

Durante el ejercicio 2002, se han efectuado traspasos desde el inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento por importe de 9.875 miles de euros, principalmente en Metroparque por los traspasos realizados por la finalización de las obras de la ampliación del Centro Comercial Artea, y en Metroprice por la finalización de las reformas generales producidas en los Centros Comerciales de El Saler y La Moraleja.

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002, ascienden a 1.904 miles de euros.

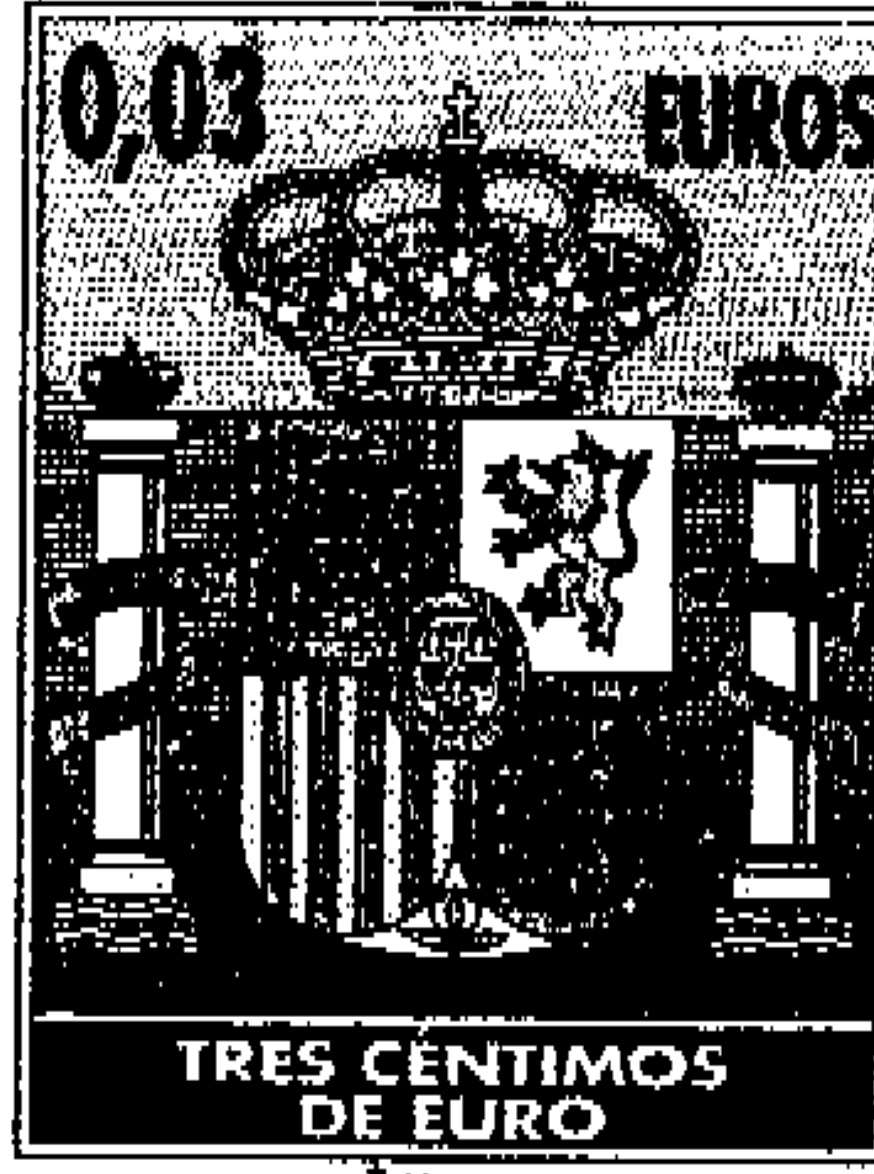
Según se indica en la Nota 5.6 de la memoria, el coste de los inmuebles existentes en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, incluye las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 2002 asciende a 13.963 miles de euros. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 2002 incluye un importe de 278 miles de euros, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material por importe de 248.151 miles de euros, y no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

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

La tasa de desocupación en gestión sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se sitúa en el 3,2 %.

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



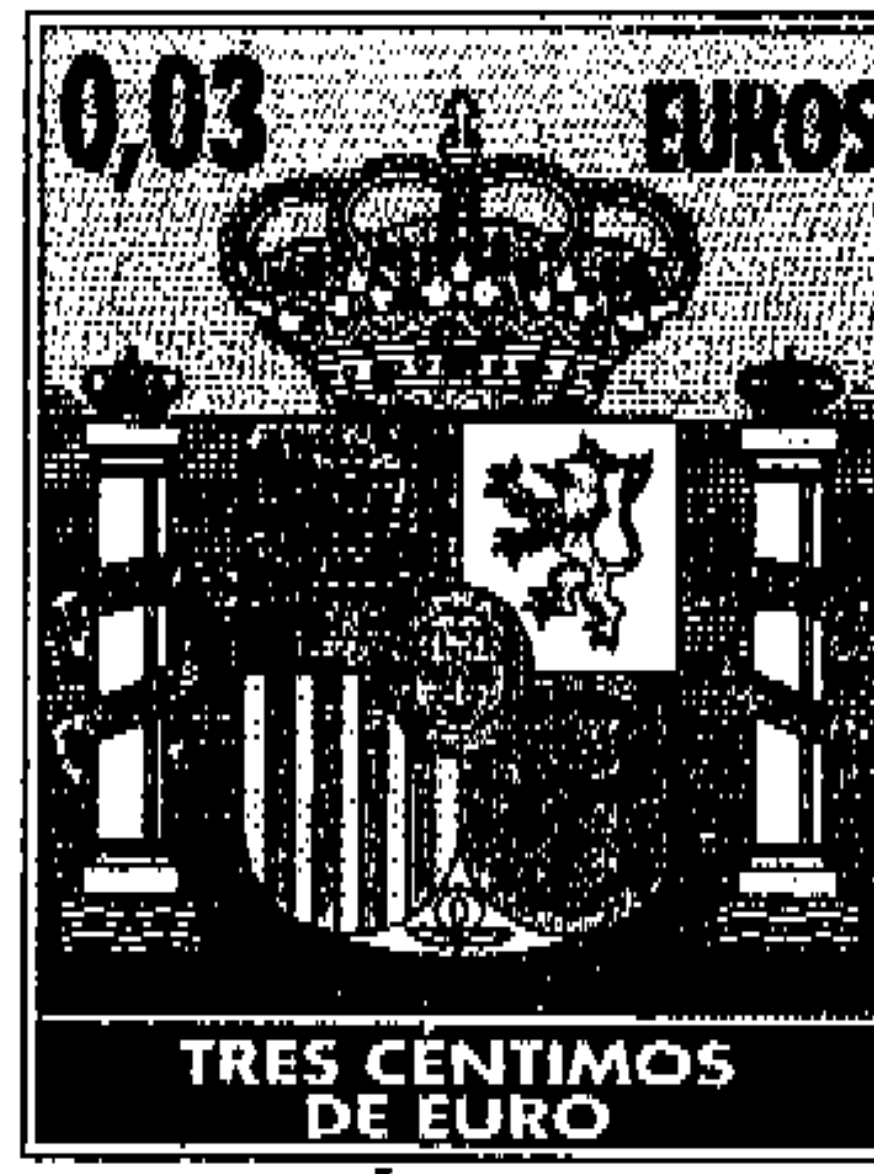
OG4437206

CLASE 8.ª

| | Superficie Alquilable M2 | Ubicación |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Viviendas | 73.700 | Madrid |
| | 576 | Portugal |
| | 18.939 | San Sebastián |
| Oficinas | 2.754 | Argentina |
| | 17.788 | Barcelona |
| | 7.623 | Bilbao |
| | 274.268 | Madrid |
| | 248 | Portugal |
| Hoteles | 62.841 | Madrid |
| | 3.291 | Valencia |
| Centros Comerciales | 63.273 | Barcelona |
| | 27.702 | Bilbao |
| | 22.178 | Madrid |
| | 7.330 | Portugal |
| | 23.097 | Valencia |
| Locales Comerciales | 4.210 | Barcelona |
| | 12.675 | Cádiz |
| | 1.734 | Córdoba |
| | 2.348 | Jaén |
| | 49.999 | Madrid |
| | 3.178 | Málaga |
| | 2.488 | Sevilla |
| Naves Industriales | 67.903 | Guadalajara |
| | 16.430 | Madrid |
| Garajes, parkings y trasteros | 7.370 | Barcelona |
| | 1.206 | Bilbao |
| | 106.780 | Madrid |
| | 7.936 | San Sebastián |
| | 19.747 | Cádiz |
| | 33 | Córdoba |
| | 2.634 | Málaga |
| | 4.222 | Tenerife |
| | 18.454 | Valencia |
| Residencias | 3.259 | Valencia |
| Total | 938.213 | |

9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 2002, es la siguiente:



OG4437207

CLASE 8.ª

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|---|---------------|
| Participaciones Puestas en Equivalencia | 16.102 |
| Cartera de Valores a Largo Plazo | 9.278 |
| Créditos a Sociedades Grupo y Asociadas | 130 |
| Fianzas Constituidas a Largo Plazo | 14.078 |
| Provisiones | (26) |
| Total | 39.562 |

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

(En Miles de Euros)

| Sociedad | Saldo Inicial | Var. Perímetro Adquisiciones Ventas | Participación Resultados del Ejercicio | Dividendos | Saldo Final |
|--|---------------|-------------------------------------|--|----------------|---------------|
| BBV San Ignacio, S.A. | 52 | (52) | - | - | - |
| BBV Urdanibia, S.A. | 1.836 | - | 300 | (193) | 1.943 |
| Residencial O'Donnell, S.A. | 1.276 | (1.276) | - | - | - |
| Promociones Residenciales Sofetral, S.A. | 2.833 | - | 1.124 | - | 3.957 |
| Tricéfalo, S.A. | 2.675 | - | (98) | - | 2.577 |
| Enriquez Colmeiro y Asociados, S.L. | - | 338 | (82) | - | 256 |
| Espacios del Norte, S.A. | 931 | - | (76) | (521) | 334 |
| Avenida de Europa 10, S.L. | 2.216 | - | 120 | - | 2.336 |
| Nova Cala Villajoyosa, S.A. | 4.556 | - | 574 | (1.923) | 3.207 |
| Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. | 89 | - | (63) | - | 26 |
| L'Esplai Valencia, S.A. | 329 | - | (59) | - | 270 |
| Valdicsa, S.A. | 180 | 1.022 | (6) | - | 1.196 |
| Total | 16.973 | 32 | 1.734 | (2.637) | 16.102 |



OG4437208

CLASE 8.ª**Cartera de Valores a Largo Plazo**

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

| (En Miles de Euros) | |
|---------------------|--------------|
| | Coste |
| Saldo Inicial | 7.774 |
| Adiciones | 2.163 |
| Ventas o Traspasos | (659) |
| Saldo Final | 9.278 |

De las adiciones del ejercicio destaca la compra de la participación del 100% de la sociedad Teslabarri, S.A. por importe de 1.010 miles de euros. Esta sociedad no se incluye en el perímetro consolidación.

Créditos a Sociedades del Grupo y Asociadas

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

| (En Miles de Euros) | |
|---------------------|------------|
| | Coste |
| Saldo Inicial | 1.250 |
| Adiciones | 130 |
| Retiros o Traspasos | (1.250) |
| Saldo Final | 130 |

El saldo al 31 de diciembre de 2002 corresponde, principalmente, al 50% de los préstamos otorgados a las cuatro Urbanizadoras Valdepolo, que devengan un interés del Euribor +0,75% y su vencimiento es 2004.

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.



OG4437209

CLASE 8.ª

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|--------------------|---------------|
| Saldo Inicial | 13.046 |
| Adiciones | 3.257 |
| Aplicaciones | (2.225) |
| Saldo Final | 14.078 |

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 | Saldo Final |
|-------------------------------|---------------|------------|-------------|
| Gastos de precomercialización | - | 315 | 315 |
| Formalización Deudas y Otros | - | 287 | 287 |
| Total | - | 602 | 602 |

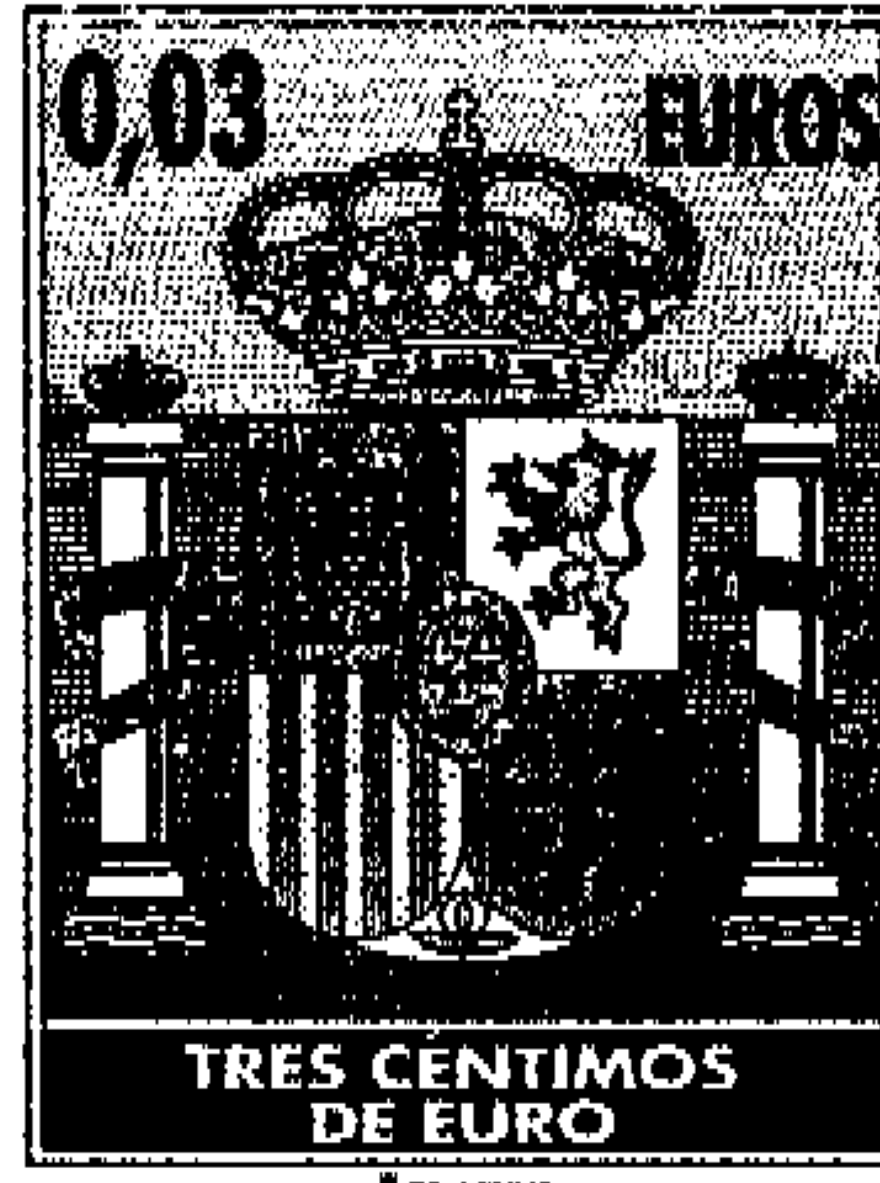
11. EXISTENCIAS

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Coste | Provisión | Total |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Solares y Terrenos | 536.903 | | 536.903 |
| Inmuebles Terminados | 515 | (37) | 478 |
| Obras en curso de construcción de ciclo corto | 41.293 | | 41.293 |
| Obras en curso de construcción de ciclo largo | 81.198 | (2.142) | 79.056 |
| Anticipos a proveedores | 36.265 | | 36.265 |
| Total | 696.174 | (2.179) | 693.995 |

El movimiento habido en estas cuentas durante el ejercicio 2002 es el siguiente:



OG4437210

CLASE 8.ª

(En Miles de Euros)

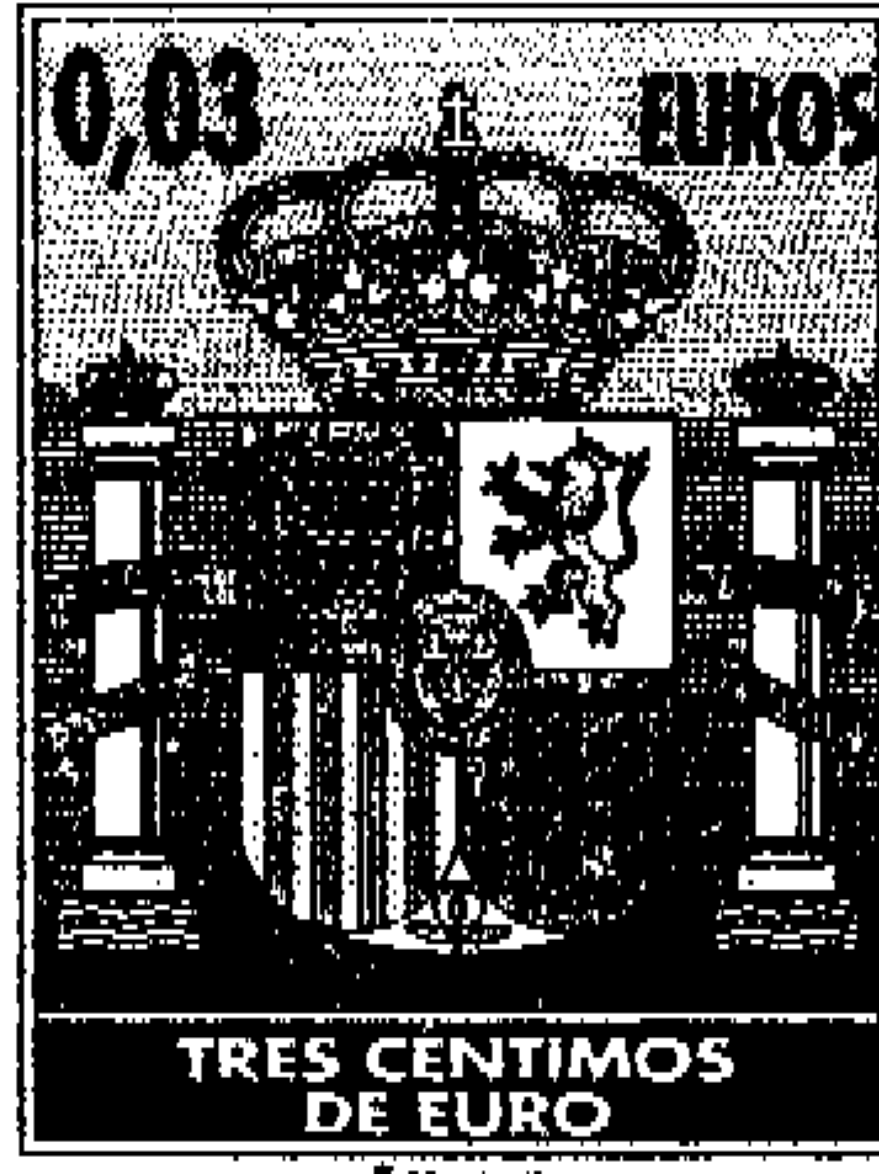
| | S. Inicial | Adiciones Dotaciones | Retiros | Traspaso de inmovilizado material | Traspasos a promocione s en curso | Traspasos a inmuebles terminados | S. Final |
|----------------------------|----------------|-------------------------|------------------|---|---|--|----------------|
| Inmuebles Terminados | 18.983 | - | (175.871) | - | - | 187.046 | 30.158 |
| Terrenos y Solares | 329.728 | 246.419 | (63.650) | 7.229 | (72.945) | - | 446.781 |
| Obra en curso | 159.765 | 137.306 | - | - | 72.945 | (187.046) | 182.970 |
| Anticipos a proveedores | 24.265 | 12.000 | - | - | - | - | 36.265 |
| Provisiones | (2.353) | - | 174 | - | - | - | (2.179) |
| Total | 530.388 | 395.725 | (239.347) | 7.229 | - | - | 693.995 |

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2002 ascienden a 128.775 miles de euros, de los cuales 36.888 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2002. El detalle por promoción de los compromisos de venta al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|-----------------------------------|----------------|
| Sotogrande Ribera de la Nécora | 7.415 |
| Sotogrande Ribera del Dragoncillo | 6.252 |
| Manresa | 6.187 |
| Mataró II y III | 11.432 |
| Can Solé III | 24.781 |
| Sotogrande Ribera de la Tenca | 8.464 |
| Sotogrande Ribera del Corvo | 3.986 |
| Alitana I y II | 20.830 |
| San Andreu de la Barca | 12.352 |
| Otros | 27.076 |
| Saldo Final | 128.775 |

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 2002, ascendieron a 14.129 miles de euros.



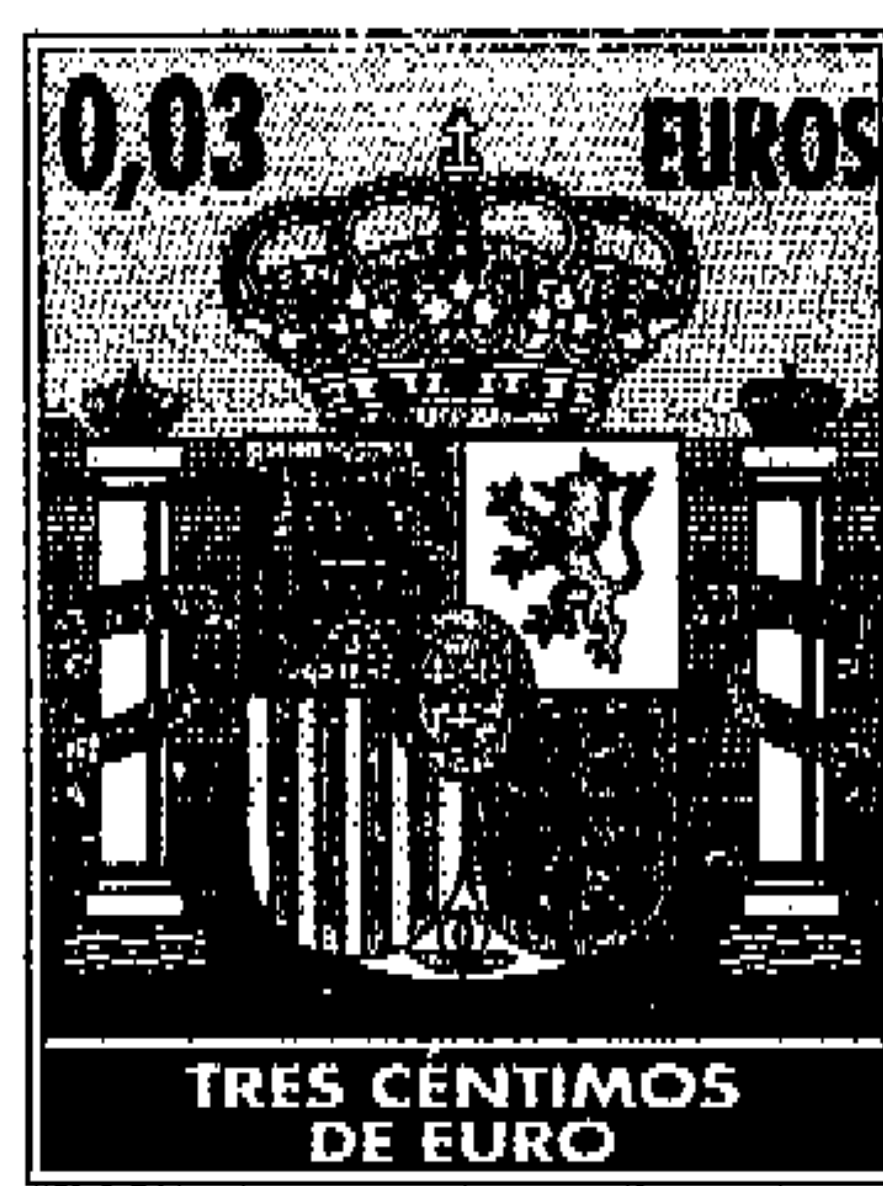
OG4437211

CLASE 8.ª

Al 31 de diciembre de 2002 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 55.284 miles de euros, existiendo al mismo tiempo pagos por 36.265 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2002.

12. CLIENTES

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" al 31 de diciembre de 2002 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:



0G4437212

CLASE 8.^a

(En Miles de Euros)

| Promoción | Importe |
|--|---------------|
| Viviendas Tarrasa I | 6.044 |
| Viviendas Barajas II | 199 |
| Viviendas La Florida I | 331 |
| Viviendas El Prat I | 328 |
| Viviendas Lloma Larga | 847 |
| Viviendas Bayona I | 670 |
| Viviendas Bayona II | 1.039 |
| Viviendas Etxebarri I | 260 |
| Viviendas Mataró I | 2.696 |
| Viviendas Alicante | 2.318 |
| Viviendas Peri Larios I | 5.874 |
| Viviendas Culleredo I | 107 |
| Viviendas Boecillo | 611 |
| Viviendas Sotogrande I | 2.241 |
| Viviendas Torres de la Alameda II | 310 |
| Viviendas Torres de la Alameda III | 769 |
| Viviendas Barakaldo | 793 |
| Viviendas Montequijano | 5.875 |
| Otras promociones | 362 |
| Efectos a cobrar promociones | 22.796 |
| Viviendas, oficinas, desinversión de alquiler, servicios y otros | 27.739 |
| Total | 82.209 |

Al 31 de diciembre de 2002 el saldo de clientes está minorado en 100.466 miles de euros por la cesiones a entidades financieras de créditos frente a nuestros clientes, sin posibilidad de recurso en el caso de impago por éstos, razón por la cual se minorará el citado saldo. Estas operaciones devengan intereses en las condiciones normales de mercado, hasta la fecha tope estipulada en el contrato de cesión de créditos.



CLASE 8.^a

13. FONDOS PROPIOS

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 2002 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 |
|---|------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------------|---|---|---------------------------|----------------------------------|--------------------|--|
| Saldos al 31 de Diciembre de 2001 | 93.648 | 239.526 | 6.530 | 167.135 | 76.242 | (10.763) | 2.444 | - | (25.597) | 100.287 |
| Ampliación capital con cargo a prima emisión | 4.683 | (4.683) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Distribución de Beneficios del ejercicio 2001 | - | - | - | 2.914 | 23.689 | 18.744 | - | 29.343 | 25.597 | (100.287) |
| Diferencias de Conversión y Otros | - | - | - | - | 1.138 | 1.038 | (7.717) | - | - | - |
| Beneficio del Ejercicio 2002 | - | - | - | - | - | - | - | - | (29.499) | 125.030 |
| Saldos a 31 de Diciembre de 2002 | 98.331 | 234.843 | 6.530 | 170.049 | 101.069 | 9.019 | (5.273) | - | (29.499) | 125.030 |



OG4437213



OG4437214

CLASE 8.ª

Capital Suscrito

La Junta General de Accionistas de Metrovacesa S.A. celebrada el 21 de marzo de 2002 acordó realizar una ampliación de capital con cargo a la prima de emisión, poniendo en circulación 3.121.614 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 4.683 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 2002. Dicha ampliación de capital ha sido elevada a público el 30 de septiembre de 2002.

El capital social asciende a 98.330.850 euros, representado por 65.553.900 acciones ordinarias de 1,50 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2002, 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 2002 es superior al 10% son las siguientes:

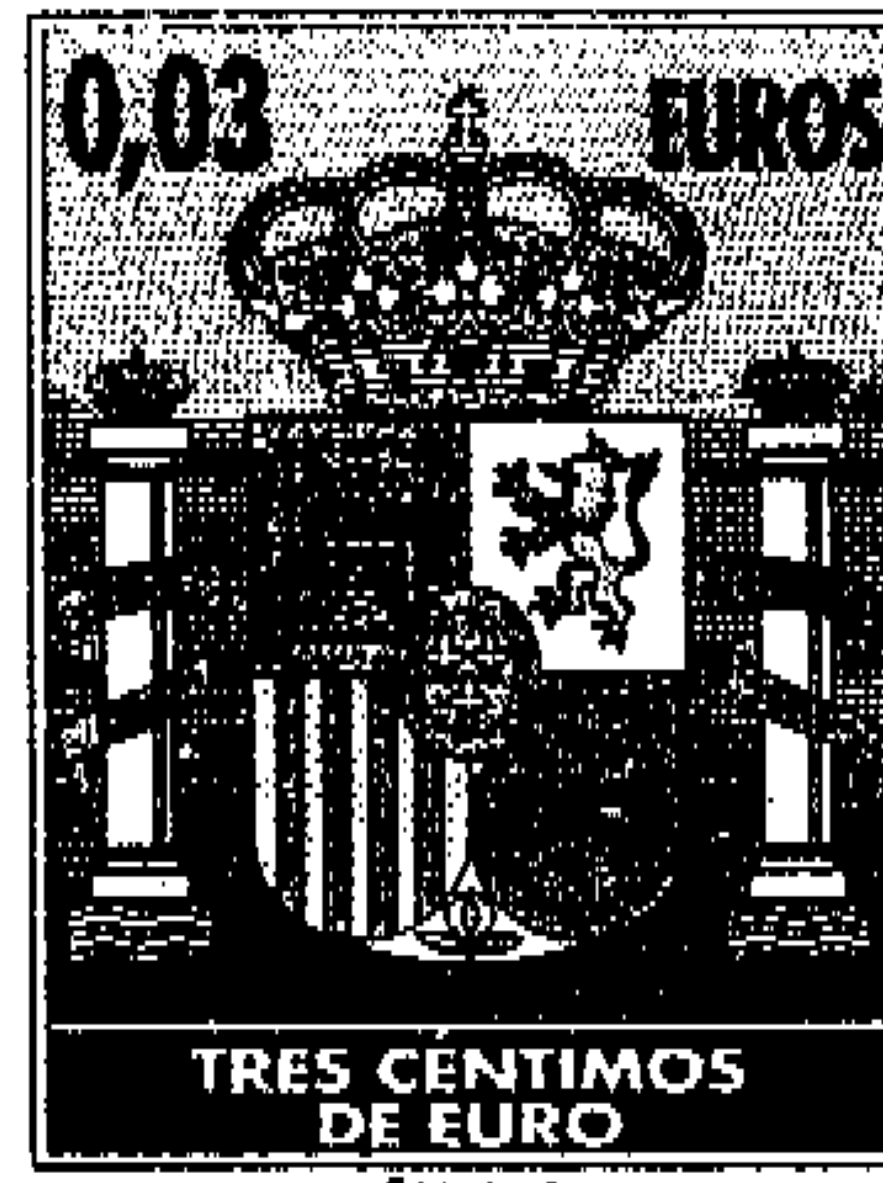
| <u>Sociedad</u> | <u>Participación</u> |
|--|----------------------|
| BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos | 23,93 % |
| Pensionen Fons PGGM | 10,5 % |

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.



0G4437215

CLASE 8.^a**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

Al 31 de diciembre de 2002 el Grupo Metrovacesa poseía 1.710.298 acciones propias que suponen el 2,60 % del capital social, siendo su valor neto en libros 32.435 miles de euros.

Del conjunto de las reservas se considera indisponible la cantidad de 32.435 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 31.12.01 | 94.406 | 0,10% | 1.411 |
| Venta | (4.022.166) | | (60.800) |
| Adquisición | 5.638.058 | | 91.824 |
| Saldo a 31.12.2002 | 1.710.298 | 2,60% | 32.435 |

Al 31 de diciembre de 2002 la Sociedad Dominante tenía contratada una operación de Equity Linked Swap sobre acciones propias con Société Générale, Paris. Dicha operación tiene fecha efectiva de inicio el 13 de noviembre de 2002 y vencimiento el 13 de noviembre de 2003, devengando en favor de Société Générale, Paris una prima inicial por importe de 53 miles de euros y un interés variable sobre un subyacente de 26.792 miles de euros. Asimismo, la Sociedad Dominante asume los posibles dividendos devengados así como el beneficio o pérdida por la diferencia de la cotización, entre la fecha de inicio y la de vencimiento de 1.311.000 acciones de la Sociedad Dominante (equivalente al 2% del capital), adquiridas a un precio medio de 20,42 euros



0G4437216

CLASE 8.ª

por acción. Al 31 de diciembre de 2002, la diferencia de cotización entre el cierre del ejercicio y el contrato de Equity Linked Swap se encuentra cubierta por las provisiones de riesgos y gastos registradas en el balance de situación consolidado adjunto.

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 a Cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 19 de diciembre de 2002 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,45 euros por acción para la totalidad de las 65.553.900 acciones, (por importe total de 29.499 miles de euros), para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, presentando los estados financieros a Noviembre de 2002 que muestran unos resultados después de impuestos de 79.225.miles de euros (105,28 millones de euros para el Grupo), muy superior a la cuantía de los dividendos a pagar.

De dicho estado se desprende la existencia de liquidez suficiente para el pago del mismo, cubierta por el saldo a 30 de noviembre de 2002 de 27,274 millones de euros en Tesorería e Inversiones Financieras Temporales del Grupo mas los ingresos previstos en el mes de Diciembre por rentas y servicios de 15,335 millones de euros, mientras los gastos previstos en ese mismo mes no superan los 10,452 millones de euros. Este dividendo ha sido pagado con fecha 29 de enero de 2003.

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

Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global o Proporcional.

El detalle de las reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional, es:



OG4437217

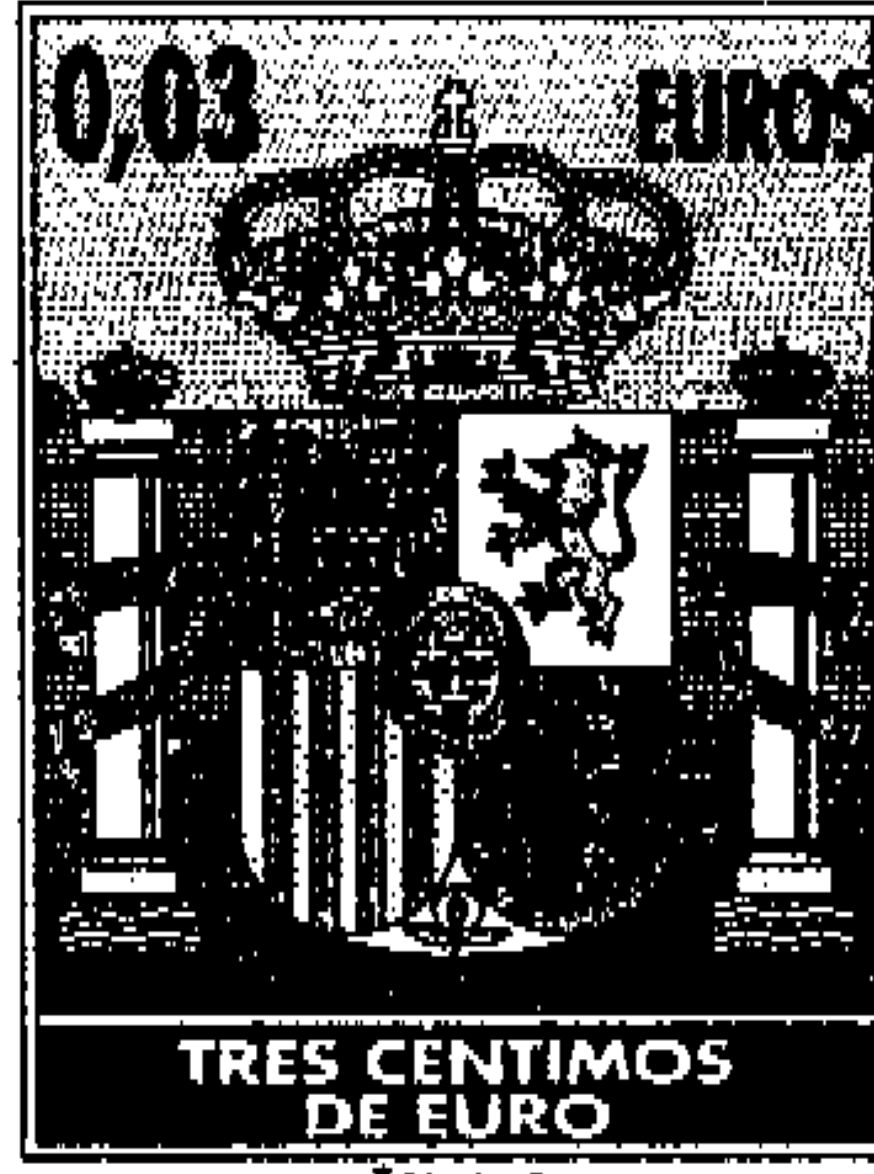
CLASE 8.ª

(En Miles de Euros)

| Sociedad | Importe |
|---|----------------|
| INTEGRACION GLOBAL | |
| CCM, S.A. | (4.979) |
| Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. | 87 |
| Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. | 1.677 |
| Euesa, S.A. | 113 |
| Inmobiliaria Pozas, S.L. | (122) |
| Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. | 133 |
| Metropark Aparcamientos, S.A. | 1.527 |
| Metrovacesa de Viviendas, S.L. | 42.844 |
| Metroparque, S.A. | 7.137 |
| Metroprice, S.A. | 27.087 |
| Metroservice, S.A. | |
| Metrovacesa Residencial, S.A. | 5.607 |
| Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. | 4.217 |
| Durbask, S.A. | 36 |
| East Building, S.L. | 1.773 |
| La Maquinista Vila Global, S.A. | 343 |
| Federico Moyua 1, S.L. | 278 |
| Metrovacesa Iberoamericana, S.A. | (89) |
| Metrovacesa Rentas, S.A. | 164 |
| Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. | 2.215 |
| Tasaciones Hipotecarias, S.A. | 2.205 |
| Imócris, Sociedade Inmobiliária, S.A. | 673 |
| Inmobiliária Metrogolf, S.A. | (4) |
| INTEGRACION PROPORCIONAL | |
| Fonfir 1, S.L. | 491 |
| Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. | (14) |
| Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. | 714 |
| Pegesa, S.A. | 2.746 |
| Promotora Metrovacesa, S.L. | 3.340 |
| Promotora Valle Verde, S.A. | 845 |
| Urbanizadora Valdepolo I, S.A. | 4 |
| Urbanizadora Valdepolo II, S.A. | 7 |
| Urbanizadora Valdepolo III, S.A. | 7 |
| Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. | 7 |
| Total | 101.069 |

Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia.

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



OG4437218

CLASE 8.^a

(En Miles de Euros)

| Sociedad | Importe |
|--|--------------|
| BBV Urdanibia, S.A. | 405 |
| Espacios del Norte, S.A. | 670 |
| Tricéfalo, S.A. | (13) |
| Avenida de Europa 10, S.L. | (13) |
| Promociones Residenciales Sofetral, S.A. | (234) |
| Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. | (1) |
| L'Esplai Valencia, S.A. | 103 |
| Nova Cala Villajoyosa, S.A. | 8.102 |
| Total | 9.019 |

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 |
| Metrovacesa Iberoamericana, S.A. | (5.273) |
| Total | (5.273) |

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 2002, ha sido el siguiente:



OG4437219

CLASE 8.^a

(En Miles de Euros)

| Sociedad | Socios Externos | Resultados Atribuidos a la Minoría |
|--------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. | - | (1) |
| Metropark Aparcamientos, S.A. | 6.150 | 573 |
| Metrovacesa Residencial, S.A. | 5.299 | 365 |
| Durbask, S.A. | 90 | 1 |
| La Maquinista Vila Global, S.A. | 16.610 | 1.064 |
| Gesintec Control Técnico, S.A. | 143 | (4) |
| Casas para toda la vida, S.A. | 10 | - |
| Total | 28.302 | 1.998 |

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

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|--|---------------|
| Saldo Inicial | 26.227 |
| Participación en el Resultado (Nota 19) | 1.998 |
| Cambios perímetro de consolidación | 153 |
| Variación en el resultado del ejercicio 2001 | 12 |
| Dividendos | (88) |
| Saldo Final | 28.302 |

Los cambios en el perímetro de consolidación se deben a la entrada de Gesintec Control Técnico, S.A. y Casas para toda la vida, S.A. en el perímetro de consolidación.

15. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:



OG4437220

CLASE 8.ª

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|--------------------|---------------|
| Saldo Inicial | 54.971 |
| Dotaciones | 4.949 |
| Trasposos y Bajas | (15.101) |
| Saldo Final | 44.819 |

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.

En las bajas del ejercicio destaca la aplicación de provisiones para el pago de indemnizaciones a los miembros del Consejo de Administración y Directivos de la Sociedad, como consecuencia de la salida de BBVA del accionariado del Grupo, por un importe aproximado de 7,5 millones de euros.

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.

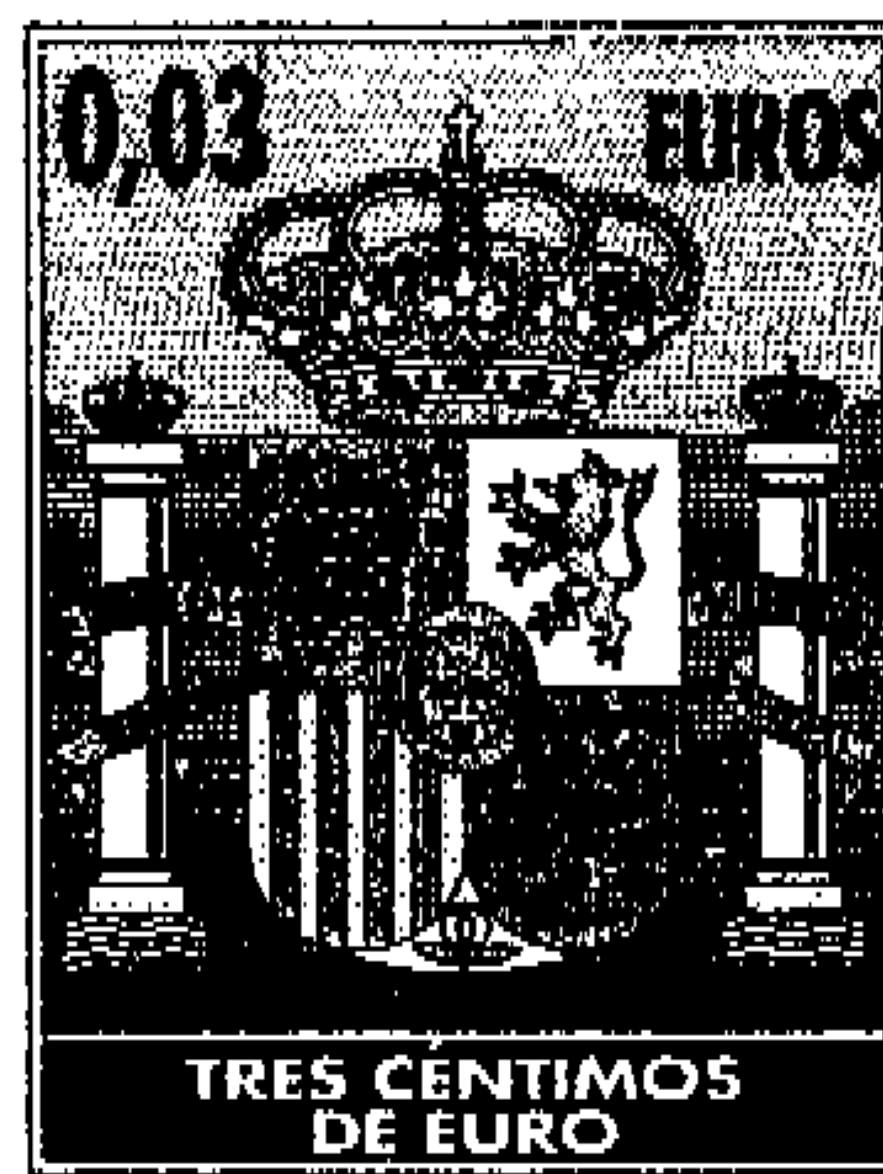
16. ACREEDORES A LARGO PLAZO

Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2002, 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 | 594.940 | 357.767 |
| Intereses | - | 9.050 |
| Total | 594.940 | 366.817 |

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



OG4437221

CLASE 8.^a

| Vencimiento | Límite | Dispuesto |
|-------------|----------------|----------------|
| 31/10/2002 | 9.015 | 7.469 |
| 02/01/2003 | 6.000 | 4.198 |
| 26/01/2003 | 500 | 500 |
| 23/02/2003 | 12.020 | 11.957 |
| 28/02/2003 | 9.000 | 8.965 |
| 07/03/2003 | 11.800 | 10.240 |
| 20/03/2003 | 4.808 | 4.793 |
| 22/03/2003 | 423 | 423 |
| 15/04/2003 | 11.997 | 11.777 |
| 19/04/2003 | 6.000 | 1.586 |
| 25/05/2003 | 18.750 | 18.750 |
| 01/06/2003 | 18.000 | 17.675 |
| 15/06/2003 | 1.202 | 1.117 |
| 30/06/2003 | 35.485 | 28.017 |
| 22/07/2003 | 5.400 | 5.178 |
| 29/07/2003 | 423 | 5.178 |
| 30/07/2003 | 6.010 | 3.432 |
| 24/08/2003 | 11.700 | 11.659 |
| 30/09/2003 | 30.010 | 9.554 |
| 17/10/2003 | 6.010 | 5.829 |
| 25/11/2003 | 18.750 | 18.750 |
| 13/12/2003 | 5.109 | 5.085 |
| 15/12/2003 | 12.020 | 3.104 |
| 16/12/2003 | 212.595 | 158.725 |
| 27/12/2003 | 8.000 | 3.900 |
| 29/12/2003 | 301 | -92 |
| | 461.329 | 357.767 |

| Vencimiento | Límite | Dispuesto |
|-------------|----------------|----------------|
| 04/01/2004 | 15.000 | 14.327 |
| 23/02/2004 | 3.606 | 1.693 |
| 28/02/2004 | 12.020 | 10.985 |
| 27/04/2004 | 4.808 | 2.087 |
| 26/06/2004 | 13.823 | 12.479 |
| 16/07/2004 | 21.035 | 1.044 |
| 04/08/2004 | 33.056 | 32.688 |
| 30/10/2004 | 45.500 | 32.770 |
| 31/10/2004 | 14.137 | 14.137 |
| 03/12/2004 | 1.005 | 1.005 |
| 11/12/2004 | 12.020 | 11.016 |
| 19/12/2004 | 18.030 | 11.114 |
| 27/12/2004 | 30.051 | 29.089 |
| 28/12/2004 | 22.838 | 14.019 |
| 03/12/2005 | 13.697 | 13.697 |
| 25/09/2006 | 93.750 | 93.750 |
| 13/10/2006 | 273 | 273 |
| 25/09/2006 | 684 | 684 |
| 13/10/2006 | 1.396 | 1.396 |
| 25/10/2006 | 6.000 | 6.000 |
| 31/10/2006 | 8.831 | 8.831 |
| 25/10/2006 | 273 | 273 |
| 06/11/2006 | 8.000 | 8.000 |
| 29/11/2006 | 6.000 | 6.000 |
| 25/07/2008 | 1.760 | 1.760 |
| 11/03/2010 | 5.585 | 5.585 |
| 28/06/2010 | 546 | 546 |
| 20/07/2010 | 1.071 | 1.071 |
| 20/12/2010 | 437 | 437 |
| 05/04/2011 | 5.670 | 5.670 |
| 04/08/2011 | 31.253 | 31.253 |
| 08/06/2012 | 6.130 | 6.130 |
| 22/07/2012 | 1.094 | 1.094 |
| 26/04/2013 | 2.045 | 2.045 |
| 25/11/2013 | 29.630 | 29.630 |
| 28/03/2014 | 11.192 | 11.192 |
| 25/04/2015 | 11.053 | 11.053 |
| 01/01/2017 | 21.714 | 21.714 |
| 26/06/2019 | 12.675 | 12.675 |
| 31/07/2019 | 81.349 | 81.349 |
| 09/07/2021 | 39.880 | 39.880 |
| 01/05/2030 | 7.550 | 4.500 |
| | 656.466 | 594.940 |



OG4437222

CLASE 8.ª

Todos los préstamos relacionados anteriormente, en los que se incluyen hipotecarios, préstamos sindicados y líneas de crédito personales han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados a EURIBOR mensual más diferenciales que, calculando su media ponderada al cierre de 2002, se encuentra en torno al 0,5%.

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, 2001 y 2002 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:

| Tipo de Operación | Tipo de Interés | Miles de euros | | | | | |
|--------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
| Interest Rate Swap | 5,00% | 42.071 | 42.071 | 42.071 | 42.071 | 42.071 | - |
| Interest Rate Swap | 4,235% | 18.030 | 18.030 | 18.030 | 18.030 | - | - |
| Interest Rate Swap | 4,2025% | 28.548 | 28.548 | 28.548 | 28.548 | - | - |
| Interest Rate Swap | 4,25% | 15.025 | 15.025 | 15.025 | 15.025 | - | - |
| Interest Rate Swap | 4,235% | 30.051 | 30.051 | 30.051 | 30.051 | - | - |
| Interest Rate Swap | 3,885% | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | - |
| Interest Rate Swap | 3,865% | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | - |
| Interest Rate Swap | 3,880% | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | - |
| Interest Rate Swap | 3,870% | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 |
| Interest Rate Swap | 3,800% | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 |
| Interest Rate Swap | 3,750% | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| Interest Rate Swap | 4,2075% | 28.548 | 28.548 | 28.548 | 28.548 | - | - |
| Interest Rate Swap | 3,845% | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | - |
| I R S Collar | 6,75%-4,91% | 61.950 | 59.640 | 57.132 | - | - | - |
| Totales | | 376.223 | 373.913 | 371.405 | 314.273 | 194.071 | 73.000 |

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2002 asciende a 3.389 miles de euros.

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 adjunto al 31 de diciembre de 2002, se desglosa como sigue:



OG4437223

CLASE 8.ª

(En Miles de Euros)

| | Largo Plazo | Corto Plazo |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Efectos a pagar | 30.515 | - |
| Fianzas recibidas | 15.567 | 16 |
| Dividendo a pagar | - | 30.331 |
| Otras deudas | 857 | 1.455 |
| Remuneraciones pendientes de pago | - | 2.132 |
| Total | 46.939 | 33.934 |

17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

(En Miles de Euros)

| | Saldos Deudores | Saldos Acreedores |
|--|-----------------|-------------------|
| Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos | 23.067 | - |
| Impuesto sobre Beneficios Anticipado | 13.663 | - |
| Hacienda Pública Deudor por retenciones y pagos a cuenta | 2.148 | - |
| Hacienda Pública Deudor por IVA | 3.316 | - |
| Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales | - | 23.145 |
| Organismos de la Seguridad Social Acreedores | - | 335 |
| Hacienda Pública Acreedor por IVA | - | 1.492 |
| IVA Repercutido Pendiente de Devengo | - | 7.663 |
| Impuesto sobre Beneficios Diferido | - | 38.284 |
| Total | 42.194 | 70.919 |

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 2002, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección por las Autoridades Fiscales los últimos cuatro ejercicios al igual que sus sociedades dependientes, multigrupo y asociadas.



0G4437224

CLASE 8.ª

Algunas sociedades del Grupo tienen declaradas bases imponibles 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) | | | 171.112 |
| Diferencias Permanentes | | | |
| De las Sociedades Individuales | 1.439 | -26.552 | -25.113 |
| De los Ajustes por Consolidación | 7.077 | — | 7.077 |
| Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio) | 5.695 | -9.600 | -3.905 |
| Base Imponible (Resultado Fiscal) | | | 149.171 |

En las diferencias permanentes de carácter negativo se incluye la corrección monetaria derivada del apartado 11 del art. 15 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre Sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de las Sociedades del Grupo. El importe de esta corrección monetaria asciende a 4.828 miles de euros.

La Sociedad en el ejercicio 2002 ha continuado aplicando el régimen de diferimiento a los beneficios obtenidos en ejercicios anteriores en las operaciones de venta de inmovilizado y de valores representativos de la participación en el capital de otras sociedades, que ya hubieran sido objeto de reinversión antes del 1 de enero de 2002, no habiéndose acogido a la opción contemplada en la disposición transitoria 3ª, apartado 3 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

La total renta acumulada, en el período 1 de enero de 1996 a 31 de diciembre de 2001, 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:



OG4437225

CLASE 8.ª

| Ejercicio | Miles de Euros |
|--------------|----------------|
| 1997 | 30 |
| 1998 | 360 |
| 1999 | 643 |
| 2000 | 642 |
| 2001 | 1.632 |
| 2002 | 1.489 |
| Total | 4.796 |

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.

En el ejercicio 2002 y respecto del tratamiento de los beneficios antes indicados derivados de las operaciones realizadas en el mismo se ha aplicado el nuevo régimen de deducción en la cuota, habiéndose generado una deducción por este concepto de 10.758 miles de Euros.

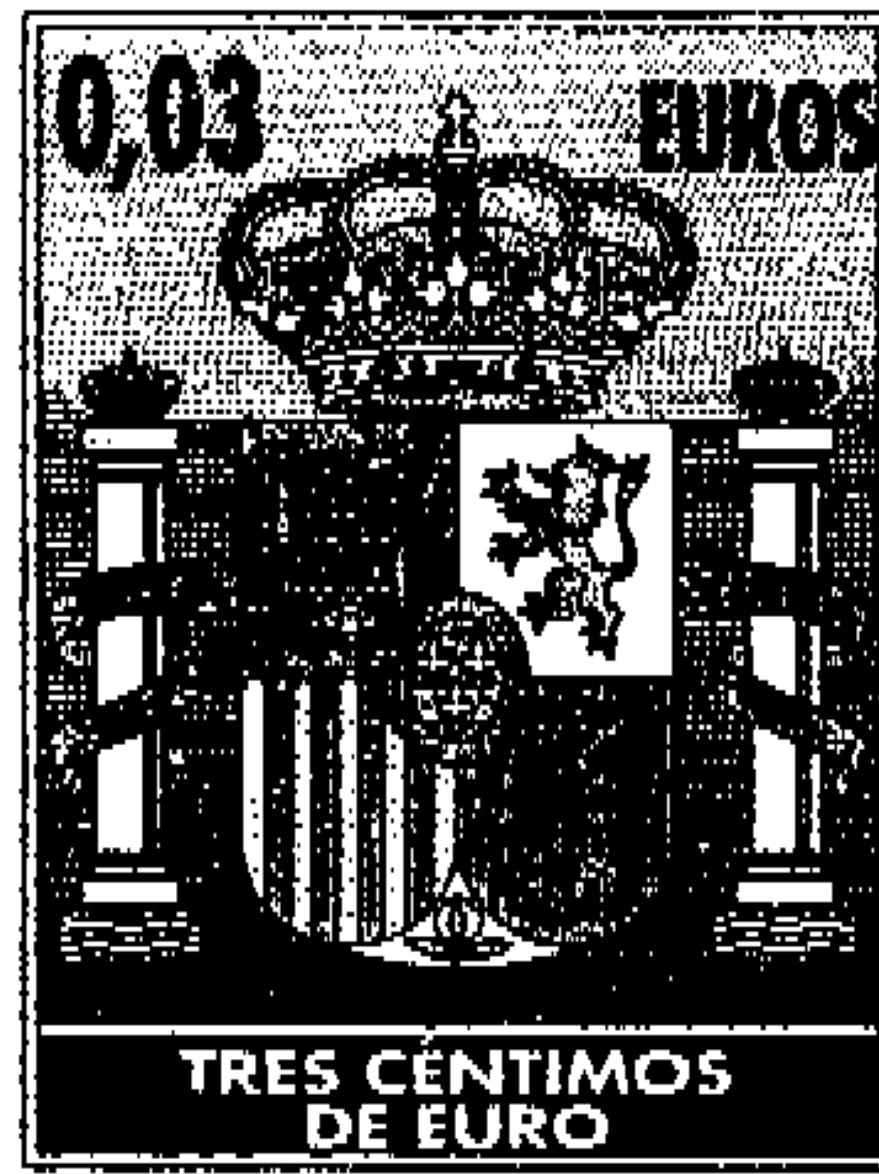
18. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2002, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos:

| (En Miles de Euros) | |
|--|----------------|
| | Importe |
| Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades, Contribuciones y Tasas por Impugnaciones Pendientes | 19.790 |
| Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos, Urbanización de Obras y Otros | 180.720 |
| Por Garantías a empresas del Grupo | 396.162 |
| Total | 596.672 |

19. INGRESOS Y GASTOS**Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2002 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:



OG4437226

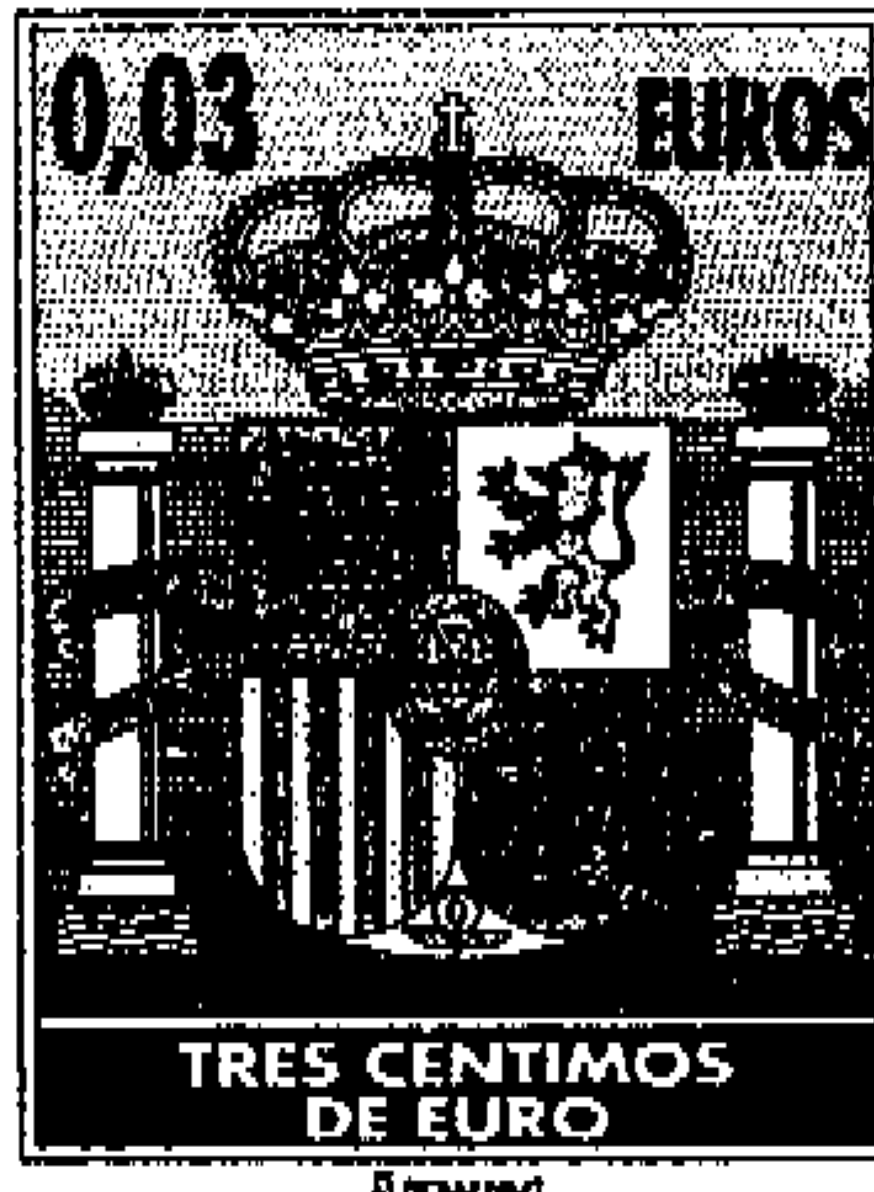
CLASE 8.^a

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|---|----------------|
| Alquileres | 132.764 |
| Ventas de Inmuebles: | 300.332 |
| Edificios de Viviendas | 208.573 |
| Solares y Terrenos | 84.047 |
| Naves Industriales, Aparcamientos y otros | 7.712 |
| Ingresos por Servicios | 28.693 |
| Total | 461.789 |

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 2002, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 86.697 miles de euros, cuyo margen por importe de 53.303 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:



OG4437227

CLASE 8.^a

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|----------------------------|----------------|
| Albacete | 75 |
| Alicante | 21.347 |
| Almería | 14.701 |
| Argentina | 214 |
| Barcelona | 70.094 |
| Bilbao | 26.047 |
| Cáceres | 25 |
| Cádiz | 21.990 |
| Castellón | 80 |
| Chile | 4.040 |
| Córdoba | 13.451 |
| Granada | 2.671 |
| Guadalajara | 7.230 |
| Jaen | 2.436 |
| Las Palmas de Gran Canaria | 43 |
| León | 1.539 |
| Lisboa | 11.899 |
| Madrid | 212.602 |
| Málaga | 50.193 |
| Murcia | 526 |
| Navarra | 362 |
| Oviedo | 9.538 |
| Oporto | 1.628 |
| Palma de Mallorca | 11.966 |
| Pontevedra | 12.266 |
| Salamanca | 14 |
| San Sebastián | 1.478 |
| Santander | 9.139 |
| Sevilla | 392 |
| Tarragona | 2.500 |
| Tenerife | 443 |
| Valencia | 12.984 |
| Valladolid | 23.183 |
| Zamora | 1.202 |
| Zaragoza | 188 |
| Total | 548.486 |



CLASE 8.^a



OG4437228

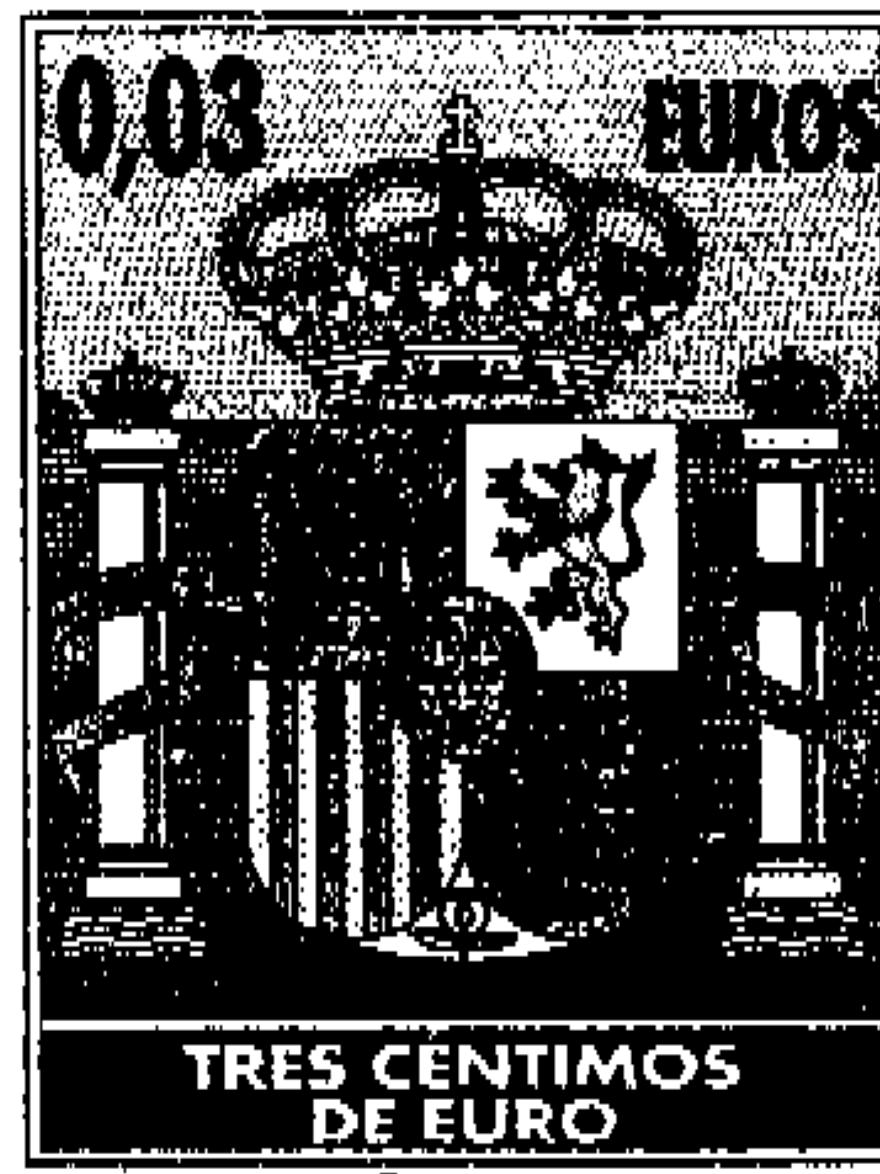
Aprovisionamientos

La composición de la partida "Aprovisionamientos" es la siguiente:

| | Miles de Euros | | |
|---|----------------|--------------------------|---------|
| | Compras | Variación de existencias | Total |
| Terrenos y solares | 246.419 | (109.824) | 136.595 |
| Obras y servicios realizados por terceros | 122.176 | - | 122.176 |
| | 368.595 | (109.824) | 258.771 |

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

| Sociedad | Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Socios Externos | Total |
|---|--------------------|---------------------------------------|--------|
| INTEGRACION GLOBAL | | | |
| Metrovacesa, S.A. | 80.950 | - | 80.950 |
| Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. | 451 | - | 451 |
| Metrovacesa Rentas, S.A. | 911 | - | 911 |
| Desarrollo Comercial de Lérida, S.A. | (97) | (1) | (98) |
| Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. | 38 | - | 38 |
| Durbask, S.A. | 25 | 1 | 26 |
| East Building, S.L. | (378) | - | (378) |
| Explotaciones Urbanas Españolas, S.A. | 190 | - | 190 |
| Inmobiliaria Pozas, S.L. | 8 | - | 8 |
| Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. | 3.573 | - | 3.573 |
| Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. | (20) | - | (20) |
| La Maquinista Vila Global, S.A. | 1.890 | 1.062 | 2.952 |
| Metropark Aparcamientos, S.A. | 703 | 573 | 1.276 |
| Metroparque, S.A. | 5.327 | - | 5.327 |
| Metroprice, S.A. | 1.444 | - | 1.444 |
| Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. | (272) | - | (272) |
| Metrovacesa de Viviendas, S.L. | 10.080 | - | 10.080 |
| Metrovacesa Residencial, S.A. | 1.057 | 365 | 1.422 |



OG4437229

CLASE 8.ª

| Sociedad | Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Socios Externos | Total |
|--|--------------------|---------------------------------------|----------------|
| Federico Moyúa 1, S.L. | 2.841 | - | 2.841 |
| Edificio Valenzuela, S.A. | (809) | - | (809) |
| Metrovacesa Iberoamericana, S.A. | 1.280 | - | 1.280 |
| Gesinar Franquicias, S.A. | (75) | - | (75) |
| Casas para toda la vida, S.A. | (1) | - | (1) |
| Gesintec Control Técnico, S.A. | (3) | (2) | (5) |
| Tasaciones Hipotecarias, S.A. | 2.277 | - | 2.277 |
| Inmobiliaria Metrogolf, S.A. | (14) | - | (14) |
| Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A. | 81 | - | 81 |
| INTEGRACION PROPORCIONAL | | | |
| Fonfir 1, S.L. | (142) | - | (142) |
| Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.Á. | 82 | - | 82 |
| Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. | (12) | - | (12) |
| Parques Empresariales Gran Europa, S.A. | 1.215 | - | 1.215 |
| Promotora Cántabro Leonesa, S.A.. | 930 | - | 930 |
| Promotora Metrovacesa, S.A. | 9.788 | - | 9.788 |
| Urbanizadora Valdepolo I, S.A. | (3) | - | (3) |
| Urbanizadora Valdepolo II, S.A. | (6) | - | (6) |
| Urbanizadora Valdepolo III, S.A. | (6) | - | (6) |
| Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. | (7) | - | (7) |
| PUESTA EN EQUIVALENCIA | | | |
| BBV Urdanibia, S.A. | 300 | - | 300 |
| Espacios del Norte, S.A. | (76) | - | (76) |
| Promociones Residenciales Sofetral, S.A. | 1.124 | - | 1.124 |
| Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. | (63) | - | (63) |
| Tricéfalo, S.A. | (98) | - | (98) |
| Avenida de Europa 10, S.L. | 120 | - | 120 |
| L'Esplai Valencia, S.A. | (59) | - | (59) |
| Valdicsa, S.A. | (6) | - | (6) |
| Enriquez Colmeiro y Asociados, S.L. | (82) | - | (82) |
| Nova Cala Villajoyosa, S.A. | 574 | - | 574 |
| Total | 125.030 | 1.998 | 127.028 |



OG4437230

CLASE 8.ª

20. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2002 ha sido de 490 personas, de las que 137 son empleados por la Sociedad Dominante y 353 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

| Categoría | Nº Medio de Empleados |
|-------------------------------|-----------------------|
| Dirección | 26 |
| Jefes y Técnicos | 117 |
| Administrativos y Comerciales | 316 |
| Oficios Varios y Subalternos | 31 |
| Total | 490 |

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 2002, se detalla a continuación:

(En Miles de Euros)

| | Importe |
|--------------------------------|---------------|
| Sueldos, Salarios y Asimilados | 19.296 |
| Seguridad Social | 3.377 |
| Total | 22.673 |

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 1.300 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.



OG4437231

CLASE 8.^a

22. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo METROVACESA, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

23. REMUNERACIÓN A AUDITORES

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo METROVACESA y sociedades dependientes por el auditor principal, así como por otras entidades vinculadas al mismo durante el ejercicio 2002 han ascendido a 106.958 miles euros, asimismo los honorarios por este mismo concepto correspondientes a otros auditores participantes en la auditoría de distintas sociedades del grupo ascendieron a 135.688 miles de euros. No se han devengado honorarios por otros conceptos distintos de la auditoría por parte del auditor principal ni de otros auditores.

24. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 22 de enero de 2003, las acciones de Metrovacesa, S.A. han sido objeto de una Oferta Pública de Adquisición formulada conjuntamente por las sociedades Quarta Ibérica, S.p.A. Astrim, S.p.A., sobre un máximo del 75% del Capital Social y a un precio de 25 euros por acción. Dicha Oferta Pública de Adquisición fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 25 de Febrero de 2003. El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en sesión celebrada el 6 de Marzo de 2003, acordó por unanimidad rechazar la Oferta formulada y recomendar a los accionistas no aceptar la misma.

El día 17 de marzo de 2003, las sociedades Quarta Ibérica, S.p.A. Astrim, S.p.A. comunicaron a la CNMV su intención de modificar su oferta, elevando del 75% al 100% el porcentaje de las acciones de Metrovacesa, S.A. objeto de la oferta. Asimismo, con fecha 26 de marzo de 2003 se ha elevado el precio a 27 euros por acción.

25. CUADRO DE FINANCIACION

A continuación se detalla el cuadro de financiación correspondiente a los ejercicios 2002 y 2001:

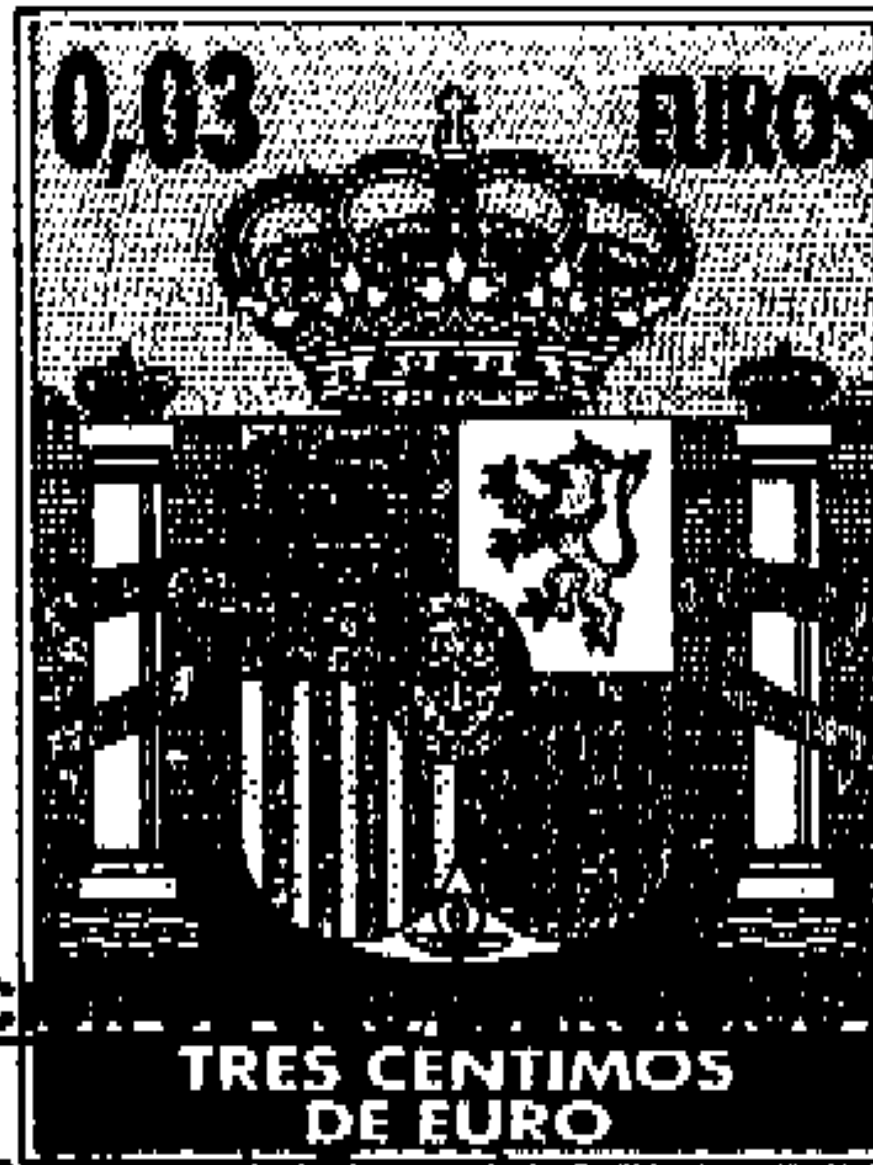


OG4437232

CLASE 8.^a

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

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2002 | 2001 |
| Resultado contable | 125.030 | 100.287 |
| Dotación a las amortizaciones | 27.313 | 28.113 |
| Variación provisión riesgos y gastos | 4.949 | 11.958 |
| Amortización gastos a distribuir | - | 4.893 |
| Provisión inmovilizado | 511 | - |
| Dividendos distribuidos por sociedades puestas en equivalencia | 2.637 | 7.571 |
| Variación provisiones inmovilizado financiero | 26 | - |
| Resultado de socios externos | 1.998 | 2.643 |
| Resultados de sociedades puestas en equivalencia | (1.734) | (9.080) |
| Beneficios en enajenación del inmovilizado material | (53.303) | (23.507) |
| Variación provisiones inmovilizado financiero | - | (273) |
| Recursos procedentes de las operaciones | 107.427 | 122.605 |



OG4437233

CUADROS DE FINANCIACION 2002 Y 2001

CLASE 8.^a

(En miles de Euros)

| APLICACIONES | Ejercicio 2002 | Ejercicio 2001 | ORIGENES | Ejercicio 2002 | Ejercicio 2001 |
|--|----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| Accionistas por desembolsos no exigidos | 119 | - | Recursos procedentes de las Operaciones | 107.427 | 122.605 |
| Gastos de Establecimiento | 387 | 3.571 | | | |
| Adquisición de Inmovilizado | | | Enajenación o Bajas de Inmovilizado | | |
| Inmovilizaciones Inmateriales | 5.281 | 3.301 | Inmovilizaciones Inmateriales | 771 | 329 |
| Inmovilizaciones Materiales | 139.527 | 147.471 | Inmovilizaciones Materiales | 98.803 | 57.490 |
| Inmovilizaciones Financieras | | | Inmovilizaciones Financieras | | |
| Participaciones puestas en equivalencia | 1.360 | 405 | Participaciones puestas en equivalencia | 1.328 | 8.855 |
| Otras inversiones financieras | 5.550 | 10.550 | Otras inversiones financieras | 5.106 | 972 |
| Acciones propias | 91.824 | 1.189 | Traspaso de Inmovilizado a existencias | 7.229 | |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 602 | 3.609 | Venta de acciones propias | 60.800 | 835 |
| Provisiones para riesgos y gastos | 15.101 | 1.251 | Otras variaciones en reservas | 2.176 | - |
| Dividendos y prima de Junta | 58.842 | 45.487 | Diferencias negativas de consolidación | 48 | - |
| Diferencias de conversión | 7.717 | - | Diferencias de conversión | - | 235 |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios | 51 | - | Ingresos a distribuir en varios ejercicios | - | 193 |
| Deudas a largo plazo | - | - | Deudas a largo plazo | 39.381 | 109.817 |
| Traspasos de inmovilizado | - | 275 | | | |
| Cambios perímetros socios externos y otras variaciones | 88 | 2.347 | Cambios perímetros socios externos y otras variaciones | 165 | - |
| TOTAL APLICACIONES | 326.449 | 219.438 | TOTAL ORIGENES | 323.234 | 301.331 |
| AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE | - | 81.895 | DISMINUCIONES CAPITAL CIRCULANTE | 3.215 | - |
| TOTAL | 326.449 | 301.331 | TOTAL | 326.449 | 301.331 |

VARIACION DE CAPITAL CIRCULANTE DE LOS EJERCICIOS 2002 Y 2001

| | Miles de Euros | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | Aumentos | | Disminuciones | |
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 |
| Existencias | 163.607 | 173.802 | - | - |
| Deudores | - | 3.000 | 44.209 | - |
| Acreedores | - | - | 131.306 | 99.893 |
| Inversiones Financieras Temporales | 1.228 | 1.538 | - | - |
| Tesorería | 7.465 | 3.347 | - | - |
| Ajustes por Periodificación | - | 101 | - | - |
| | 172.300 | 181.788 | 175.515 | 99.893 |
| Variación Capital Circulante | - | 81.895 | 3.215 | - |



0G4437234

CLASE 8.ª

INFORME DE GESTION DEL GRUPO METROVACESA

El beneficio neto atribuible al Grupo Metrovacesa alcanzó los 125,03 millones de Euros, un 24,7% superior al registrado en 2001. Antes del pago de impuestos, el beneficio llegó a ser de 171,11 millones de Euros, experimentando un incremento del 18,78% respecto del contabilizado el 31 de diciembre de 2001.

El análisis de las principales magnitudes de la cuenta de resultados indica que todas ellas han experimentado una evolución muy positiva para la Compañía. (las tablas incluidas en el informe de gestión han sido preparadas de acuerdo con criterios de gestión e incluyen ciertas reclasificaciones, de escasa relevancia, respecto a su presentación en las cuentas anuales)

| En Millones de Euros | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | % s/Ingresos Totales |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|
| Alquileres | 62,69 | 76,04 | 99,59 | 125,93 | 132,76 | 45,34% |
| Ventas / Desinversiones | 121,35 | 126,67 | 281,98 | 325,36 | 387,03 | 132,18% |
| Costo Ventas | -96,52 | -99,62 | -203,94 | -234,46 | 271,67 | 92,78% |
| Margen de Ventas | 24,83 | 27,05 | 78,04 | 90,90 | 115,36 | 39,40% |
| Ingresos Financieros | 0,50 | 0,40 | 1,83 | 1,17 | 2,17 | 0,74% |
| Servicios y Otros Ingresos | 13,33 | 19,46 | 24,21 | 43,85 | 42,51 | 14,52% |
| Total Ingresos | 101,35 | 122,95 | 203,67 | 261,85 | 292,80 | 100,00% |
| Gastos de Personal | 7,41 | 8,29 | 12,05 | 18,94 | 21,86 | 7,47% |
| Gastos Explotación | 11,12 | 13,82 | 22,81 | 33,97 | 36,62 | 12,51% |
| Gastos Financieros | 8,46 | 8,74 | 14,81 | 19,94 | 30,57 | 10,44% |
| Provisiones y Extraordinarios | 4,85 | 9,89 | 26,64 | 16,86 | 5,33 | 1,82% |
| Total Gastos | 31,85 | 40,74 | 76,30 | 89,71 | 94,38 | 32,23% |
| Amortizaciones | 15,29 | 16,29 | 30,98 | 28,11 | 27,31 | 9,33% |
| Beneficio A. Impuestos | 54,22 | 65,92 | 96,39 | 144,03 | 171,11 | 58,44% |
| Impuestos | 15,99 | 19,06 | 29,60 | 41,12 | 44,08 | 15,05% |
| Minoritarios | -2,12 | -0,76 | -0,36 | -2,62 | -2,00 | -0,68% |
| Beneficio Neto | 36,11 | 46,09 | 66,43 | 100,29 | 125,03 | 42,70% |
| CASH FLOW | 55,77 | 71,47 | 122,00 | 142,04 | 153,78 | 52,52% |

---Ingresos---

Alquileres

La cifra obtenida por Metrovacesa en concepto de alquileres durante el año 2002 ascendió a 132,76 millones de Euros, registrando un incremento del 5,42% con respecto a la conseguida el año 2001. Un 4,7% de este incremento se debe al crecimiento de rentas en las superficies alquiladas homogéneas, un 5,7% proviene de nuevos activos en explotación, mientras que las ventas han generado una caída de rentas del 5%



OG4437235

CLASE 8.ª

Por productos, continúan siendo las oficinas, centros comerciales y hoteles, por este orden, los tres principales fuentes de ingresos por rentas, acaparando entre los tres un 85% del total de rentas del Grupo Metrovacesa.

El negocio de alquiler de oficinas produjo en 2002 la suma de 60,88 millones de Euros, lo que supone el 45,9% de los ingresos por arrendamiento pertenecientes al Grupo Metrovacesa. No obstante, el crecimiento ha sido del 3,3%, debido a que ha sido el producto que más desinversiones ha experimentado, mientras que las únicas incorporaciones han sido la entrada durante el ejercicio completo del Parque Empresarial Puerta de las Naciones de Madrid y del edificio Océano II de Barcelona.

En los centros comerciales debemos destacar la inauguración de la ampliación del centro comercial Artea, en Bilbao, con más de 10.000 m² adicionales, con ocupación plena, mientras que el centro comercial La Maquinista, en Barcelona, comienza a dar muestras de maduración a final del ejercicio. El conjunto de los Centros han aportado 36,53 millones de euros con un crecimiento del 2,3% respecto al ejercicio anterior.

Los hoteles, han continuado teniendo un buen comportamiento, a pesar del deterioro temporal del sector tras el 11-S, experimentando sus rentas un crecimiento del 14,3% hasta los 15,85 millones de euros.

Ventas

El importe total de las ventas, incluidas las de rotación de activos, se ha elevado a 387,03 millones de Euros, lo que supone un incremento con respecto al anterior ejercicio del 18,95%. El resultado obtenido en esta actividad, 115,36 millones de Euros, ha superado en un 26,84% al alcanzado el año 2001. Este aumento en los resultados provenientes de la venta de suelo, producto residencial y activos fijos, ha contribuido notablemente al ascenso constatado en la actividad de ventas.

La venta de activos en alquiler, que tiene como objeto fundamental el mejorar la rentabilidad de la cartera de activos y procurar que ésta esté constituida fundamentalmente por productos no excesivamente maduros y con potencial de crecimiento, en el ejercicio 2.002 ha generado ingresos por valor de 86,70 millones de euros, y un margen de 53,3 millones de euros.

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 9,32%, alcanzando la cifra de 84,05 millones de euros, con un margen de 30,56 millones de euros.

La excelente situación del mercado residencial, aprovechado por el Grupo con presencia desde hace varios ejercicios en todo el Estado, han elevado la cifra de ventas contabilizadas en este negocio durante el ejercicio 2.002 a 210,86 millones de euros, un 23,8% superior a la alcanzada en el ejercicio anterior.



OG4437236

CLASE 8.ª

| Ventas por Productos En Mill. de Euros | 2001 | | | 2002 | | |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | Ventas | Costes | Margen | Ventas | Costes | Margen |
| Rotación Patrimonio | 67,43 | 40,33 | 27,10 | 86,70 | 33,40 | 53,30 |
| Suelos y Vivienda | 247,16 | 185,24 | 61,92 | 294,90 | 231,48 | 63,42 |
| Otros | 10,77 | 8,89 | 1,88 | 5,43 | 6,79 | 1,36 |
| TOTAL | 325,36 | 234,46 | 90,90 | 387,03 | 271,67 | 115,36 |

Servicios inmobiliarios

Los ingresos provenientes del área de servicios inmobiliarios del Grupo Metrovacesa, continúan siendo básicamente los producidos por Gesinar, generando ésta el 88% del total de ingresos por servicios de todo el Grupo. Durante 2.002, los ingresos de Gesinar crecieron un 7,5% hasta los 25,32 millones de euros. La totalidad de ingresos por servicios del Grupo Metrovacesa alcanzó los 28,69 millones de euros.

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 2002 los aportados por las sociedades Sofetral, Nova Cala Villajoyosa, Avenida de Europa, 10 y Urdanibia, alcanzando el neto aportado por todas las sociedades puestas en equivalencia los 1,73 millones de euros.

---Gastos---**Gastos operativos**

Los gastos operativos, que incluyen tanto los relativos a recursos humanos y generales como los de explotación del patrimonio en arrendamiento y los de gestión de servicios, ascendieron a 58,48 millones de Euros, un 10,53% superiores a los pertenecientes al año 2001. Los principales incrementos se han dado en los relativos al personal y a los gastos generales, debido fundamentalmente a los costes incurridos en el arranque del sistema operativo SAP (gastos por consultoría, personal temporal de refuerzo, etc.). No obstante, los gastos de explotación del patrimonio y los de gestión de servicios se han incrementado únicamente en un 3,26%.

Gastos financieros

Los gastos financieros han experimentado un notable incremento respecto a los incurridos en el ejercicio anterior, debido fundamentalmente al aumento del endeudamiento necesario para continuar con la política de inversión en nuevos productos que garantizan la cartera inmobiliaria en el medio y largo plazo. Concretamente, los gastos financieros, incluyendo los capitalizados como mayor coste del activo, se han incrementado en un 11%, mientras que el endeudamiento medio lo ha hecho en un 23%. En cifras absolutas, los gastos financieros soportados en la cuenta de



OG4437237

CLASE 8.ª

resultados han alcanzado la cifra de 30,57 millones de euros y los capitalizados los 16,03 millones de euros.

El coste medio durante este ejercicio del endeudamiento (una vez deducidos de los gastos financieros las comisiones bancarias) se ha situado en un 4,7%

Provisiones y amortizaciones

La cifra de amortizaciones se situó, al cierre del ejercicio, en 27,31 millones de euros, significando un 2,8% de reducción respecto al ejercicio 2001, a pesar de haberse incrementado notablemente el inmovilizado. Ello es debido, principalmente a las amortizaciones aceleradas de gastos de establecimiento que se practicaron durante el ejercicio anterior.

Por lo que respecta a las provisiones, tras haberse cubierto durante los ejercicios 2000 y 2001, la totalidad de las contingencias genéricas por riesgos y gastos, no se ha considerado necesario aumentar en mayor medida éstas, por lo que la cifra del total de provisiones se ha quedado en 44 millones de euros.

Balance de situación

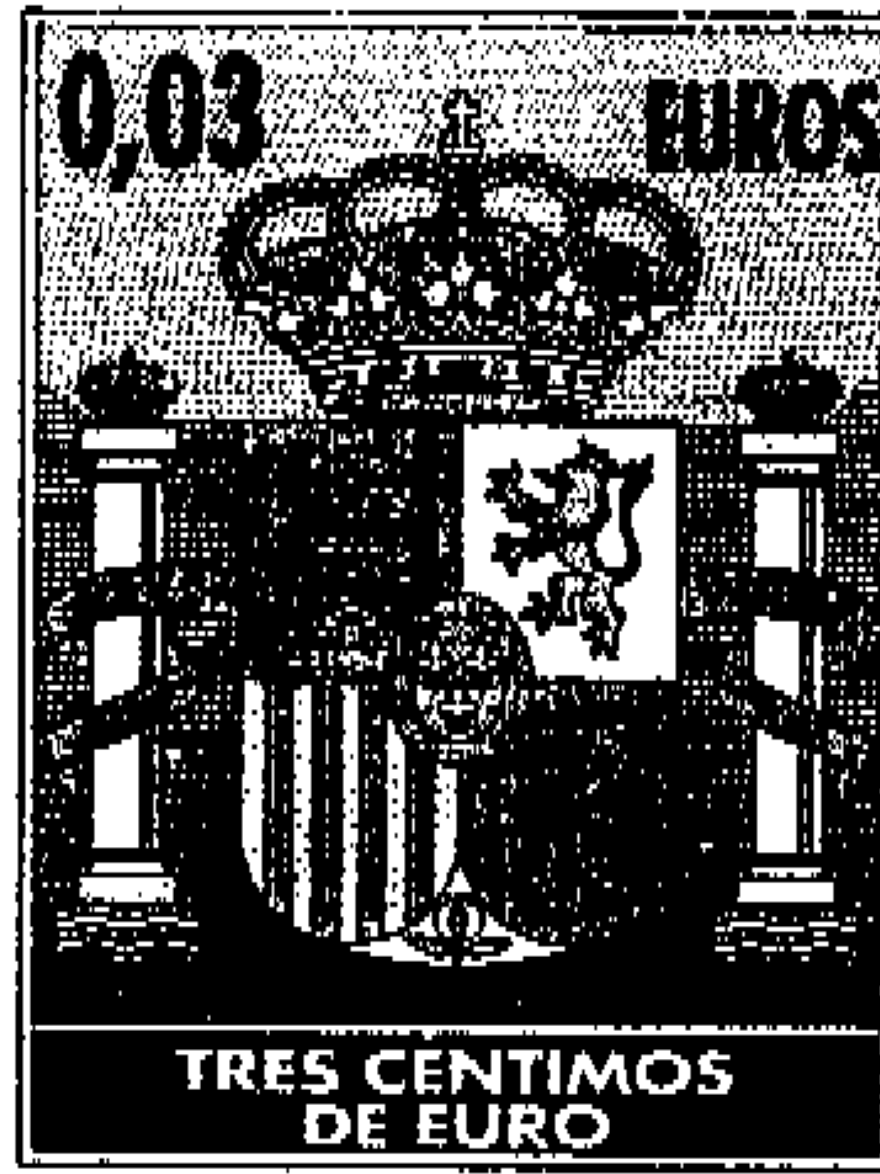
En el año 2002 la cifra de total activo del Grupo Metrovacesa ascendió a 2.113,21 millones de euros, incrementándose 223, 25 millones de euros sobre el ejercicio anterior, es decir, un 11,81%. Este aumento hay que achacarlo al esfuerzo inversor que, año tras año, viene siendo pieza clave de la política del Grupo.

El análisis de las principales magnitudes y variaciones del Balance de Situación del Grupo en el año 2002 confirma la excelente evolución de todas sus líneas de negocio.

I. Inversiones en inmovilizado material y existencias.

La inversión nueva en activo inmovilizado realizada por el Grupo Metrovacesa en 2002 ha ascendido a 94,44 millones de euros. Las principales inversiones en nuevos productos han sido las adquisiciones de suelos para la ubicación de futuros centros comerciales en Murcia, El Ferrol, Torre Vieja y Barcelona (ampliación del actual C.C. La Maquinista), así como la adquisición a final de ejercicio de 12 locales de supermercados "Supersol" y una Nave-Oficina del Grupo Amper.. Todas estas adquisiciones han supuesto una inversión superior a los 65 millones de euros.

Por otra parte, como obra en curso, debemos destacar el avance de las obras del nuevo parque empresarial Alvento, en Madrid, así como la finalización de las obras de ampliación del C.C. Artea, en Vizcaya. La totalidad de las obras en curso han supuesto un esfuerzo inversor de 80,23 millones de euros.



0G4437238

CLASE 8.ª

Al aplicar una política continuista en lo que se refiere a la rotación de activos con alto grado de obsolescencia, durante el año 2002 se han producido desinversiones por valor de 47,83 millones de euros.

En existencias, la inversión destinada a la adquisición de suelo residencial ha alcanzado la cifra de 227,17 millones de euros, destacando la compra de suelo en Playa Serena (Almería), Alcorcón, La Maquinista (Barcelona) e Isla de Chamartín (Madrid). La obra en curso ha supuesto un total de 156,13 millones de euros, y las desinversiones por venta de promociones y suelo ascendieron a 231,50 millones de euros.

II. Deudores.

La cifra de deudores registrada en el año 2002 ha ascendido a 140,70 millones de euros, cuyo componente más importante se trata de los 82 millones de euros de 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, así como a las Administraciones Públicas.

III. Fondos propios.

Los recursos propios del Grupo Metrovacesa al cierre del ejercicio 2002 ascendieron a 710,10 millones de euros, lo cual supone un incremento del 9,34% con respecto al ejercicio anterior.

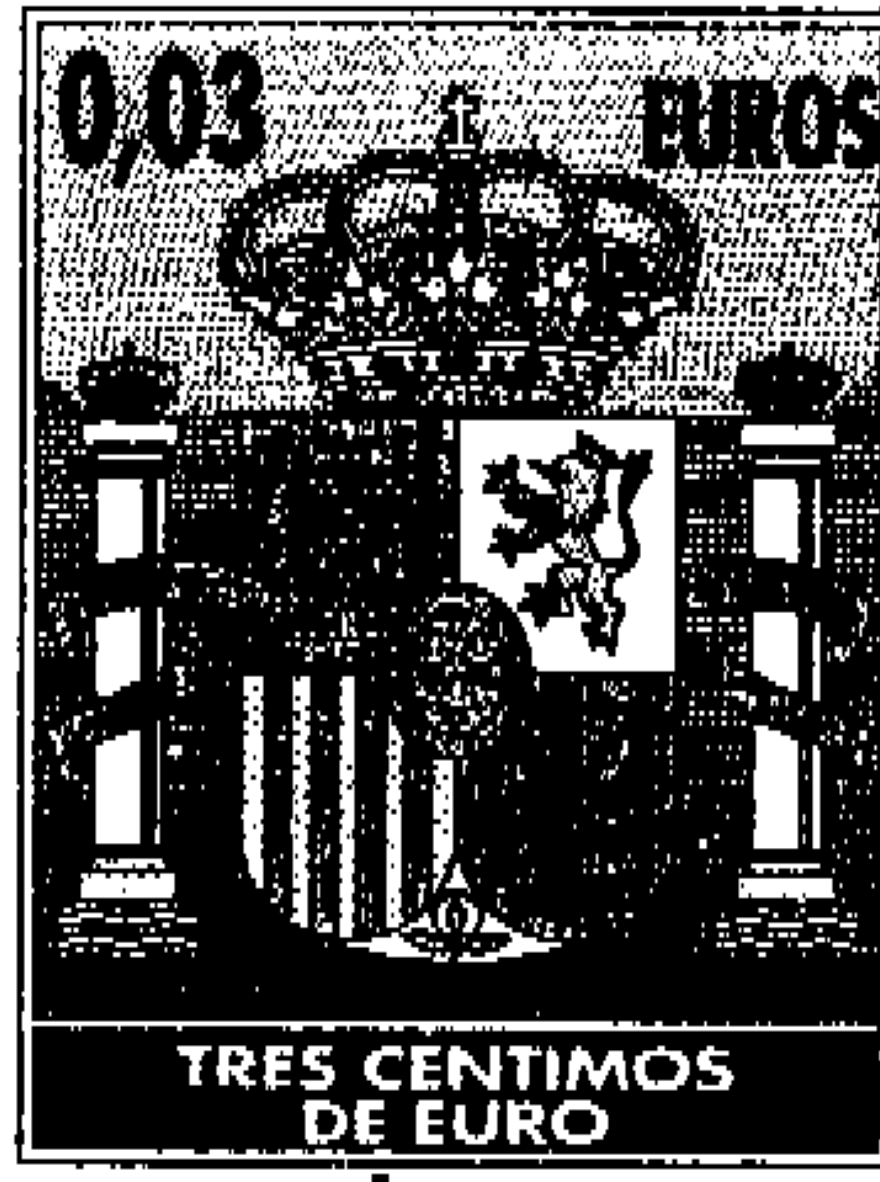
De este importe se han descontado 29,50 millones de euros que constituyen el importe destinado al pago de dividendos a cuenta, que experimenta un incremento del 15,24% con respecto al año 2001 y confirma, al tiempo, el compromiso adquirido por el Grupo Metrovacesa de retribución al accionista.

IV. Resto pasivo a corto y largo plazo.

El pasivo exigible ha sufrido un incremento de 162,61 millones de euros, hasta situarse en 1.403,11, de la cual los acreedores a largo plazo suponen 566,51 millones de euros y los de corto plazo 762,89 millones de euros (el resto corresponde a socios externos, provisiones, diferencias negativas de consolidación e ingresos a distribuir en varios ejercicios) Como es lógico, debemos destacar el endeudamiento bancario, que se ha incrementado en 163,65 millones de euros respecto al cierre de 2.001, hasta situarse en 952,71 millones al cierre del ejercicio 2002.

Estructura de financiación

La política inversora del Grupo Metrovacesa continúa incrementando la utilización de recursos ajenos, si bien, en cifras relativas, éstos suponen un porcentaje respecto al total del balance prácticamente igual al que suponía en 2.001: 66,4%, frente al 33,6% que sumaron los fondos propios.



0G4437239

CLASE 8.ª

Los 952,71 millones de endeudamiento bancario se desglosan así: 594,94 millones de euros constituyen los préstamos a largo plazo, mientras que 357,77 millones de euros son préstamos a corto plazo.

Las inversiones netas del ejercicio 2002 ascendieron a 223,25 millones de euros, las cuales se desglosan del siguiente modo: inversiones en inmovilizado, 42,6%; inversiones en circulante, 57,4%. Estas inversiones fueron financiadas en un 68% con el cash flow generado durante el ejercicio, un 32% mediante endeudamiento bancario y recursos de terceros.

| Estructura de Financiación | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| (en Millones de Euros) | 1998 | % | 1999 | % | 2000 | % | 2001 | % | 2002 | % |
| Fondos Propios | 470,69 | 46,14% | 495,23 | 39,82% | 595,04 | 36,87% | 649,45 | 34,39% | 710,10 | 33,60% |
| Recursos Ajenos a Largo | 328,12 | 32,16% | 454,52 | 36,55% | 600,81 | 37,22% | 721,84 | 38,19% | 640,22 | 30,30% |
| Recursos Permanentes | 798,81 | 78,30% | 949,74 | 76,38% | 1.195,86 | 74,09% | 1.371,29 | 72,59% | 1.350,32 | 63,90% |
| Recursos Ajenos a Corto | 221,32 | 21,69% | 293,77 | 23,62% | 418,15 | 25,91% | 518,67 | 27,44% | 762,89 | 36,10% |
| Total Pasivo | 1.020,13 | 100,00% | 1.243,52 | 100% | 1.614,01 | 100% | 1.889,96 | 100% | 2.113,21 | 100% |

ACTIVO

| En Millones de euros | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|----------------------|--------|--------|----------|----------|---------|
| Total Inmovilizado | 710,74 | 831,10 | 1.053,14 | 1.147,29 | 1242,45 |
| Total Circulante | 309,38 | 412,41 | 560,88 | 744,67 | 870,76 |

Inversiones en Inmovilizado y Existencias

| (en Millones de Euros) | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | % Variación |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Inversiones | | | | | | |
| Inversiones Brutas en Inmovilizado | 174,38 | 155,69 | 313,63 | 147,47 | 146,71 | -0,51% |
| Desinversiones | 31,34 | 19,25 | 60,54 | 33,98 | 33,39 | -1,73% |
| Inversiones Netas en Inmovilizado | 143,04 | 136,44 | 253,09 | 113,49 | 113,32 | -0,15% |
| Inversiones Netas en Existencias | 38,69 | 69,45 | 0,58 | 173,80 | 163,61 | -5,86% |
| Total Inversiones Netas | 181,73 | 205,89 | 253,68 | 287,29 | 276,93 | -3,61% |
| Origen de Fondos | | | | | | |
| Cashflow Generado | 55,76 | 71,47 | 122,00 | 142,04 | 153,78 | 8,27% |
| Endeudamiento Financiero | 113,76 | 132,05 | 172,30 | 171,60 | 164,67 | -4,04% |
| +/- (Variación Otro circulante, Capital y Dividendos) | 12,21 | 2,36 | -40,62 | -26,35 | -41,52 | -57,57% |
| Total Orígenes | 181,73 | 205,89 | 253,68 | 287,29 | 276,93 | -3,61% |



0G4437240

CLASE 8.ª

| Endeudamiento Financiero (en Millones de Pesetas) | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Créditos Personales | 187,41 | 259,46 | 336,76 | 276,63 | 303,56 |
| Préstamos Hipotecarios | 62,13 | 65,61 | 146,82 | 259,87 | 272,74 |
| Préstamos Hipotecarios Subrogables | 8,37 | 1,20 | 0,00 | 14,14 | 18,64 |
| Total Endeudamiento Bancario | 257,91 | 327,02 | 485,83 | 550,63 | 594,94 |
| Leasings | 1,03 | 0,76 | 2,73 | 0,00 | 3,06 |
| Deudas por Leasing | 1,03 | 0,76 | 2,73 | 0,00 | 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 Largo | 258,93 | 327,02 | 485,83 | 550,63 | 598,00 |
| Créditos Personales | 53,89 | 117,86 | 127,02 | 227,73 | 346,04 |
| Préstamos Hipotecarios | 0,00 | 0,00 | 3,81 | 10,69 | 11,73 |
| Préstamos Hipotecarios Subrogables | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total Endeudamiento Bancario | 53,89 | 118,13 | 131,15 | 238,43 | 357,77 |
| Leasings | 0,28 | 0,28 | 0,31 | 0,00 | 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 | 54,17 | 118,13 | 131,15 | 238,43 | 357,77 |
| Total Endeudamiento | 313,10 | 445,16 | 616,98 | 789,06 | 955,77 |

Operación de coberturas de riesgo

Continuando con la política de evitar incertidumbre en la evolución de los tipos de interés, el Grupo ha seguido, durante el ejercicio 2002, contratando operaciones de cobertura de este tipo de riesgos. Concretamente se han realizado operaciones de cobertura de interés por importe de 194,07 que, junto con los que continuaban vigentes para este ejercicio firmados en años anteriores, garantizan una cobertura de alrededor del 40% del endeudamiento bancario.

Estructura de Financiación

| (Situación financiera cobertura de riesgo) | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Importe Cubierto (Mill. Euros) | 376,22 | 373,91 | 371,41 |

Perspectivas de futuro

Aunque en el ejercicio 2002 se ha ralentizado la economía a nivel mundial, la economía española continúa con tasas de crecimiento superiores a las de su entorno. Dentro de este contexto, el sector inmobiliario es de los que menos ha notado este enfriamiento, especialmente en el negocio residencial, continuando fuerte la demanda y con crecimientos de precios sensiblemente más altos de los esperados.



0G4437241

CLASE 8.ª

No obstante, el Grupo Metrovacesa, es consciente que en el negocio del alquiler, la desaceleración es un hecho constatable, con una disminución de la demanda y una contracción de los precios.. Con la confianza que ofrece la sólida estructura financiera, el Grupo va adaptando su estrategia a la nueva coyuntura, ajustando el desarrollo de los distintos proyectos en tiempo y forma para adecuarlos a las necesidades del mercado.

En el negocio de promoción de viviendas, como se ha dicho anteriormente, la evolución de la demanda y de los precios ha sorprendido al sector, y aunque se espera que la escalada de precios se frene algo, para el ejercicio 2003 la mayoría de las previsiones apuntan a subidas de dos dígitos. Ante esta fortaleza, el grupo ha reestructurado su red de Delegaciones para abarcar desde más cerca las distintas áreas geográficas y crecer con más fuerza 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

El año 2002 ha estado marcado en cuanto a los sistemas de gestión se refiere por la implementación del sistema SAP, herramienta que ha sustituido a los antiguos sistemas de administración, y que ha sido objeto de diversos desarrollos para adaptarla a la idiosincrasia de la Compañía. Este cambio ha permitido analizar con mayor profundidad la evolución de las diferentes áreas y productos y ha proporcionado una mejora en la eficiencia de los sistemas de información orientados a la gestión del negocio.

Por lo que se refiere al uso de nuevas tecnologías, Gesinar ha seguido dominando el negocio de subastas por Internet, y la consolidación de los sistemas de correo electrónico, Intranet e Internet para todo el personal de la Compañía, es un hecho.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2002 el Grupo Metrovacesa poseía 1.710.298 acciones propias que suponen el 2,60 % del capital social, siendo su valor neto en libros 32.435 miles de euros.

Del conjunto de las reservas se considera indisponible la cantidad de 32.435 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.

Hechos posteriores

Con fecha 22 de enero de 2003, las acciones de Metrovacesa, S.A. han sido objeto de una Oferta Pública de Adquisición formulada conjuntamente por las sociedades Quarta Ibérica, S.p.A.



OG4437242

CLASE 8.ª

Astrim, S.p.A., sobre un máximo del 75% del Capital Social y a un precio de 25 euros por acción. Dicha Oferta Pública de Adquisición fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 25 de Febrero de 2003. El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en sesión celebrada el 6 de Marzo de 2003, acordó por unanimidad rechazar la Oferta formulada y recomendar a los accionistas no aceptar la misma.

El día 17 de marzo de 2003, las sociedades Quarta Ibérica, S.p.A. Astrim, S.p.A. comunicaron a la CNMV su intención de modificar su oferta, elevando del 75% al 100% el porcentaje de las acciones de Metrovacesa, S.A. objeto de la oferta. Asimismo, con fecha 26 de marzo de 2003 se ha elevado el precio a 27 euros por acción.

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 2002 tuvo lugar el 31 de Marzo de 2003.

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



CLASE 8.^a



OG4437265

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 2002

DILIGENCIA que extiende 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 2002, se ha procedido a suscribir todos los documentos correspondientes, compuestos por 57 hojas de papel del Timbre del Estado, numeradas, que comprenden de la número OG4437082 a la OG4437084 y de la OG4437189 a la OG4437242 ambas inclusive, mediante la estampación de su firma por los señores consejeros, firmas que junto a su respectivo nombre y apellidos, constan al dorso del presente documento. El Consejero D. José Aguinaga no suscribe las cuentas, informe de gestión, individuales y consolidadas, y propuesta de aplicación de resultado, por desear un examen más detallado de los mismos, sin perjuicio de su compromiso de manifestar su adhesión o no a aquellos en plazo de siete días. De todo ello doy Fe, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del Consejo de Administración.

Madrid, 31 de marzo de 2003

Fdo. D. José Luis Alonso Iglesias
Secretario del Consejo de Administración

VºBº Joaquín Rivero Valcarce
Presidente del Consejo

D. JOAQUIN RIVERO VALCARCE
PRESIDENTE

D. SANTIAGO FERNÁNDEZ VALBUENA
VICEPRESIDENTE

D. MANUEL GONZALEZ GARCIA
CONSEJERO DELEGADO

D. JOSE AGUINAGA CARDENAS
VOCAL

D. ALEJANDRO CHURRUCA OTAMENDI
VOCAL

D. JOSE GRACIA BARBA
VOCAL

D. IGNACIO LOPEZ DEL HIERRO BRAVO
VOCAL

D. RAMON MARCO-GARDOQUI IBÁÑEZ
VOCAL

D. JUAN MUGURUZA GARTEIZGOGESCOA
VOCAL

D. JUAN SUREDA MARTINEZ
VOCAL

D. SANTIAGO DE YBARRA Y CHURRUCA
VOCAL

D. EMILIO ZURUTUZA REIGOSA
VOCAL
