

DON JOSÉ LUIS ALONSO IGLESIAS, Secretario del Consejo de Administración de METROVACESA, S.A. domiciliada en Madrid, Plaza de Carlos Trias Bertrán, nº 7 y con C.I.F. A-28/017804, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a los folios 167 y 175 del Tomo 258 de Sociedades, hoja número 7.037,

### CERTIFICO

**Primero.-** Que las fotocopias de las cuentas anuales individuales y consolidadas, informes de gestión, así como la memoria correspondientes al ejercicio 2003 enviadas a esa Comisión Nacional del Mercado de Valores, coinciden con el original, al cual me remito.

**Segundo.-** Que dichos estados fueron formulados, suscritos y firmados por los consejeros presentes o representados, unánimemente, en la reunión del Consejo celebrado con fecha 25 de marzo de 2004.

El consejero D. Luis Manuel Portillo Muñoz, ausente en dicha reunión, las suscribió y firmó, adhiriéndose a las mismas, con posterioridad, el 19 de abril de 2004.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación con el Vº Bº del Presidente del Consejo de Administración, Don Joaquín Rivero Valcarce, en Madrid, a seis de mayo de dos mil cuatro.



Vº Bº DEL PRESIDENTE

EL SECRETARIO 



# Metrovacesa, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales de ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2003  
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 2003, 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 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Como consecuencia de los procesos de fusión llevados a cabo en el ejercicio que se describen en la Nota 2 de la memoria adjunta, los balances, las cuentas de pérdidas y ganancias y los cuadros de financiación entre ejercicios no son comparables. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 3 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002, 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 emitimos 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 36.096 y 23.151 miles de euros, respectivamente, así como un incremento de los activos de 527.309 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 2003 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 2003 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 2003. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. 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



Genaro Barmiento

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



Mario Herrero

31 de marzo de 2004



OG4435760

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**PREMIUM**

**Metrovacesa, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
Correspondientes al Ejercicio 2003



0G4435761

CLASE 8.ª

**METROVACESA, S.A.****BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y DE 2002**

(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	31-12-03	31-12-02
<b>INMOVILIZADO:</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 6)	-	93
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7)	20.892	3.721
Coste	27.805	6.231
Amortizaciones	(6.913)	(2.510)
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)	1.065.977	610.861
Coste	1.193.742	706.026
Provisiones	(297)	(294)
Amortizaciones	(127.468)	(94.871)
Inmovilizaciones financieras (Nota 9)	422.944	259.615
Coste	435.785	267.987
Provisiones	(12.841)	(8.372)
Deudores a largo plazo (Nota 11)	16.410	-
Acciones propias (Nota 15)	-	15.407
<b>Total inmovilizado</b>	<b>1.526.223</b>	<b>889.697</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10)</b>	<b>1.311</b>	<b>13</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Existencias (Nota 12)	972.468	33.027
Coste	974.282	33.038
Provisiones	(1.814)	(11)
Deudores	272.710	33.686
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 13)	241.300	7.175
Empresas del Grupo (Nota 20)	535	3.828
Deudores varios	9.372	5.854
Administraciones Públicas (Nota 21)	25.331	16.829
Provisión	(3.828)	-
Inversiones financieras temporales (Nota 14)	26.783	150
Tesorería	4.444	1.385
<b>Total activo circulante</b>	<b>1.276.405</b>	<b>68.248</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.803.939</b>	<b>957.958</b>

Las Notas 1 a 29 forman parte integrante del balance de situación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003.



0G4435762

CLASE 8.ª

**METROVACESA, S.A.****BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y DE 2002**

(Expresados en miles de euros)

PASIVO	31-12-03	31-12-02
<b>FONDOS PROPIOS (Nota 15):</b>		
Capital suscrito	86.159	98.331
Prima de emisión	55.879	234.843
Reserva de revaporización	6.530	6.530
Reservas	47.497	170.049
Pérdidas y Ganancias	180.035	82.519
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(45.951)	(29.499)
<b>Total fondos propios</b>	<b>330.149</b>	<b>562.773</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>34</b>	<b>312</b>
<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 16):</b>		
Provisiones para impuestos	8.736	8.659
Otras provisiones	41.616	29.594
Fondo de reversión	731	626
<b>Total provisiones para riesgos y gastos</b>	<b>51.083</b>	<b>38.879</b>
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	1.294.194	142.843
Emisión de obligaciones (Nota 18)	149.745	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	12.362	1.425
Otros acreedores (Nota 19)	116.184	33.471
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	1.146	72
<b>Total acreedores a largo plazo</b>	<b>1.573.631</b>	<b>177.811</b>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	492.776	104.461
Emisión de obligaciones (Nota 18)	1.922	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)	-	176
Acreedores comerciales	251.212	22.495
Otras deudas no comerciales	68.664	48.482
Administraciones Públicas (Nota 21)	18.456	10.486
Otras deudas (Nota 22)	50.208	37.996
Ajustes por periodificación	562	1.146
<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>815.136</b>	<b>176.760</b>
<b>PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO</b>	<b>33.906</b>	<b>1.423</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.803.939</b>	<b>957.958</b>

Las Notas 1 a 29 forman parte integrante del balance de situación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003.



0G4435763

CLASE 8.<sup>a</sup>**METROVACESA, S.A.****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002**

(Expresadas en miles de euros)

DEBE	31-12-03	31-12-02
<b>GASTOS:</b>		
<b>Aprovisionamientos (Nota 24.a)</b>	<b>372.088</b>	<b>7.911</b>
<b>Gastos de personal (Nota 24.b)</b>		
Sueldos y salarios	16.619	8.378
Cargas sociales	4.501	1.202
	<b>21.120</b>	<b>9.580</b>
<b>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</b>		
Amortización gastos primer establecimiento (Nota 6)	10.533	6
Amortización inmovilizado inmaterial (Nota 7)	2.493	1.092
Amortización inmovilizado material (Nota 8)	20.499	14.872
	<b>33.525</b>	<b>15.970</b>
<b>Variación de las provisiones de tráfico</b>		
Variación de las provisiones de existencias (Nota 12)	(18)	(73)
Variación de las provisiones de insolvencia	751	555
Variación otras provisiones de tráfico	(5.151)	-
	<b>(4.418)</b>	<b>482</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		
Servicios exteriores	32.776	21.952
Tributos	3.809	2.942
Dotación al fondo de reversión (Nota 16)	105	105
	<b>36.690</b>	<b>24.999</b>
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>153.252</b>	<b>61.015</b>
Gastos financieros y asimilados	84.447	13.235
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>81.860</b>	<b>53.690</b>
Variación provisiones inmovilizado	2.653	1.179
<b>Perdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control</b>	<b>2.254</b>	<b>306</b>
Gastos extraordinarios	1.994	1.153
Gastos de ejercicios anteriores	2.593	2.652
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>139.678</b>	<b>53.097</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>221.538</b>	<b>106.787</b>
Impuesto sobre sociedades (Nota 21)	41.503	24.268
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>180.035</b>	<b>82.519</b>

Las Notas 1 a 29 adjuntas forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003





0G4435764

CLASE 8.<sup>a</sup>**METROVACESA, S.A.****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002**

(Expresadas en miles de euros)

HABER	31-12-03	31-12-02
<b>INGRESOS:</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24.d)</b>		
Ventas de inmuebles	462.511	23.271
Ingresos por alquileres	111.002	83.239
Prestaciones de servicios	5.044	1.819
	<b>578.557</b>	<b>108.329</b>
<b>Aumento de existencias terminadas y en curso</b>	<b>12.646</b>	-
<b>Trasposos de existencias a inmovilizado</b>	<b>3.522</b>	-
<b>Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado</b>	<b>4.754</b>	<b>2.047</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>		
Ingresos por repercusiones	12.778	8.936
Exceso de provisiones de riesgos y gastos	-	645
	<b>12.778</b>	<b>9.581</b>
<b>Ingresos de participaciones en capital</b>		
De empresas del grupo (Nota 24.c)	3.873	1.835
De empresas asociadas (Nota 24.c)	1.669	716
De otras empresas	2.098	-
	<b>7.640</b>	<b>2.551</b>
<b>Otros intereses e ingresos asimilados</b>		
Empresas del grupo (Nota 24.c)	2.081	3.027
Otros intereses	3.308	332
	<b>5.389</b>	<b>3.359</b>
Variación de las provisiones de inversiones financieras	26	-
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>71.392</b>	<b>7.325</b>
<b>Beneficios procedentes del inmovilizado (Nota 24.e)</b>	<b>137.567</b>	<b>53.206</b>
<b>Ingresos extraordinarios (Nota 24.e)</b>	<b>11.605</b>	<b>5.181</b>

Las Notas 1 a 29 adjuntas forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003



064435765

**CLASE 8.ª**

## **Metrovacesa, S.A.**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2003

### **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 Trías Bertrán nº 7 - 6ª planta.

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.

#### ***b) Actividad***

Su actividad consiste en:

1. La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.
2. La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
3. El desarrollo 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.
4. Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el capital de otras Sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

#### ***c) Régimen legal***

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

### **2. Fusión**

Con fecha 17 de noviembre de 2003 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Metrovacesa, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Metrovacesa de Viviendas, S.L. (Unipersonal),



0G4435766

**CLASE 8.ª**

Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Unipersonal) y Metrovacesa Residencial, S.A. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas).

Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produzca ningún aumento de capital en Metrovacesa S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbidas.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las Sociedades Absorbente y Absorbidas recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por las cuatro compañías mencionadas anteriormente a 31 de mayo de 2003.
- Determinar el día 1 de enero de 2003, como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Con la misma fecha de la fusión anterior, se otorgó la escritura de fusión por absorción por Metrovacesa S.A. como sociedad absorbente y Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos (en lo sucesivo Bami) como sociedad absorbida. Dicha fusión se produce por extinción de la personalidad jurídica de esta última, y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente.

El tipo de canje de las acciones de las entidades participantes en la fusión es, sin compensación complementaria de dinero alguna, el siguiente: 1 acción de Metrovacesa S.A. de 1,50 euros de valor nominal cada una, por cada 6,54 acciones de Bami, de 1,86 euros de valor nominal cada una.

Metrovacesa, S.A. utilizó las acciones representativas de su capital social que eran propiedad de Bami, las cuales se integraron en el patrimonio de Metrovacesa, S.A. como consecuencia de la fusión, para atender el canje de acciones derivado de la fusión. Dado que las mencionadas acciones eran suficientes para satisfacer íntegramente las necesidades del canje, no fue necesario que Metrovacesa, S.A. emitiera acciones nuevas para ese fin. Por tanto, Metrovacesa, S.A. no aumentó su capital social como consecuencia de la fusión. Respecto a las acciones propias integradas en Metrovacesa, S.A. como consecuencia de la fusión que no eran necesarias para atender el canje, fueron amortizadas mediante una reducción de capital.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto de fusión formulado por los Administradores de las Sociedades, Metrovacesa, S.A. y Bami recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por Bami y Metrovacesa a 31 de mayo de 2003.
- La fecha a partir de la cual las operaciones de Bami se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de Metrovacesa es el 1 de enero de 2003.

Conforme a lo establecido en la vigente legislación mercantil, con fecha 14 de agosto de 2003 un experto independiente emitió un informe favorable sobre el mencionado proyecto de fusión.

En el Anexo I se presentan los balances de fusión de Metrovacesa, S.A., Metrovacesa de Viviendas, S.L. (Unipersonal), Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Unipersonal), Metrovacesa Residencial, S.A. (Unipersonal) y Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos a 31 de mayo de 2003.



OG4435767

CLASE 8.ª

Los bienes susceptibles de amortización aportados en el proceso de absorción por las sociedades absorbidas a Metrovacesa, S.A. fueron adquiridos en los años que se detallan a continuación:

**Inmuebles para arrendamiento aportados por Metroprice, S.A.**

Zona	Año de Adquisición	Coste	Amortización Acumulada 31-12-2002	Valor Neto Contable 31-12-2002
Valencia	1995	35.113	5.493	29.620
Madrid	1997	29.544	2.628	26.916
Madrid	1999	51.360	3.694	47.666
Madrid	2002	14.917	-	14.917
Córdoba	2002	1.218	-	1.218
Jaén	2002	1.024	-	1.024
Barcelona	2002	4.282	-	4.282
Cádiz	2002	1.587	-	1.587
Cádiz	2002	1.768	-	1.768
Cádiz	2002	1.974	-	1.974
Cádiz	2002	1.730	-	1.730
Sevilla	2002	831	-	831
Málaga	2002	2.938	-	2.938
Sevilla	2002	1.097	-	1.097
Cádiz	2003	2.521	-	2.521
Cádiz	2003	1.825	-	1.825
		<b>153.729</b>	<b>11.815</b>	<b>141.914</b>



OG4435768

CLASE 8.<sup>a</sup>

## Inmuebles para arrendamiento aportados por Bami, S.A.

Zona	Año de Adquisición	Coste	Amortización acumulada 31-12-2002	Valor Neto Contable 31-12-2002
Bilbao	1972	37	9	28
Bilbao	1973	119	24	95
Madrid	1973	325	62	263
Barcelona	1974	1.185	80	1.105
Madrid	1974	847	139	708
Barcelona	1974	5.188	430	4.758
Bilbao	1974	414	51	363
Bilbao	1975	700	47	653
Sevilla	1976	614	65	549
Madrid	1989	6.004	891	5.113
Sevilla	1991	1.381	186	1.195
Madrid	1993	26.329	2.502	23.827
Valencia	1994	818	65	753
Bilbao	1997	37	1	36
Madrid	1998	35.338	485	34.853
Málaga	1999	16.238	1.255	14.983
Madrid	1999	51.097	1.273	49.824
Bilbao	1999	968	8	960
Madrid	2000	3.481	144	3.337
Málaga	2000	19.854	823	19.031
Bilbao	2001	27	-	27
Madrid	2001	47.919	782	47.137
Sevilla	2001	733	12	721
Valencia	2001	28	-	28
Valladolid	2002	3.120	78	3.042
Madrid	2002	6.345	56	6.289
		<b>229.146</b>	<b>9.468</b>	<b>219.678</b>



0G4435769

CLASE 8.ª

**Inmuebles para uso propio aportados por Bamí, S.A.**

Zona	Año de Adquisición	Coste	Amortización Acumulada 31-12-2002	Valor Neto Contable 31-12-2002
Madrid	1994	2.448	396	2.052
Valencia	1995	5	1	4
Málaga	1996	34	5	29
Alicante	1996	472	21	451
Asturias	1997	31	3	28
Asturias	1998	32	3	29
Barcelona	1998	49	5	44
Madrid	1998	14	1	13
Málaga	1998	8	1	7
Alicante	1999	283	8	275
Madrid	2000	15	3	12
Madrid	2001	11	2	9
Barcelona	2002	207	-	207
		<b>3.609</b>	<b>449</b>	<b>3.160</b>

Todos los bienes transmitidos en la fusión se han incorporado en los libros de Metrovacesa, S.A. por el mismo valor al que figuraban en los libros de las sociedades absorbidas, sin que se hayan practicado revalorizaciones de los mismos.

Los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas se incluyen en la nota 21 de la memoria.

**3. Bases de presentación de las cuentas anuales****a) Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2003 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2003 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación al mismo a las empresas inmobiliarias 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 estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

**b) Principios contables aplicados**

El Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se han confeccionado siguiendo los principios contables de prudencia, empresa en funcionamiento, registro, precio de adquisición, devengo, correlación de ingresos y gastos, no compensación, uniformidad e importancia relativa que determinan las normas mercantiles



OG4435770

CLASE 8.ª

vigentes, aclarando en la presente Memoria todos los apartados que, por su naturaleza o importancia relativa, merecen una explicación complementaria.

**c) Comparación de la Información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se 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 2003 las correspondientes al ejercicio anterior.

De acuerdo con los Proyectos de Fusión, y según lo dispuesto en el artículo 235 de la Ley de Sociedades Anónimas, las operaciones llevadas a cabo por Metrovacesa de Viviendas, S.L. (Unipersonal), Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Unipersonal), Metrovacesa Residencial, S.A. (Unipersonal) y Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de Metrovacesa, S.A. a partir del 1 de enero de 2003. La mencionada circunstancia debe tenerse en cuenta a efectos de la comparación de las cuentas anuales de ambos ejercicios.

**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 9, 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 presentes cuentas anuales corresponden exclusivamente a las individuales de Metrovacesa, S.A.

**4. Distribución del resultado**

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2003, 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
<b>Beneficio obtenido en el ejercicio</b>	<b>180.035</b>
<b>Distribución:</b>	
A Reservas Voluntarias	103.326
A Dividendo a cuenta	45.951
A Dividendo Complementario	30.155
A Prima de asistencia a Junta	603
	<b>180.035</b>



OG4435771

**CLASE 8.ª**

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el día 18 de diciembre de 2003, aprobó la distribución de un dividendo bruto a cuenta de 0,80 euros por acción para la totalidad de las 57.438.823 acciones, (por importe total de 45.951 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 31 de octubre de 2003 que muestran unos resultados después de impuestos de 184.539 miles de euros, importe 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 31 de octubre de 2003 de 56.598 miles de euros en Tesorería e Inversiones Financieras Temporales del Grupo. Este dividendo ha sido pagado con fecha 30 de enero de 2004.

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,50 € por acción, lo cual aplicado a la totalidad de las acciones después de la ampliación liberada de 1 acción por 20, prevista para abril de 2004, daría un total de 30.155 miles de euros que se pagará, en su caso, con posterioridad a la aprobación por parte de la Junta.

## **5. Normas de valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales para el ejercicio 2003, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y su posterior adaptación sectorial a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

### **a) Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento, 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 2003 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 10.533 miles de euros.

### **b) Inmovilizaciones inmateriales**

El inmovilizado inmaterial está formado principalmente por el fondo de comercio de fusión surgido en el ejercicio 2001 por la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dicho fondo de comercio fue calculado por la diferencia existente entre el valor contable de la participación de Bami en el capital de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y el valor de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente, corregido en el importe de las plusvalías tácitas imputadas a los activos de dicha sociedad.

La diferencia positiva existente entre el coste de adquisición de las acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y su valor teórico contable participado, fue imputado directamente, y en la medida de lo posible, a los elementos patrimoniales de la sociedad dependiente, aumentando el valor de los activos inmobiliarios de la misma (véase Nota 8).

El fondo de comercio registrado en este epígrafe se amortiza linealmente en 20 años, que es el periodo en el que se estima que contribuirá a la obtención de beneficios para la Sociedad.

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.





OG4435772

CLASE 8.<sup>a</sup>

Asimismo, el inmovilizado inmaterial incluye costes incurridos en relación con marcas registradas, que se valoran a su precio de coste o de adquisición, y que amortizan linealmente en la vida útil de las mismas.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2003 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial, ha ascendido a 2.493 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.

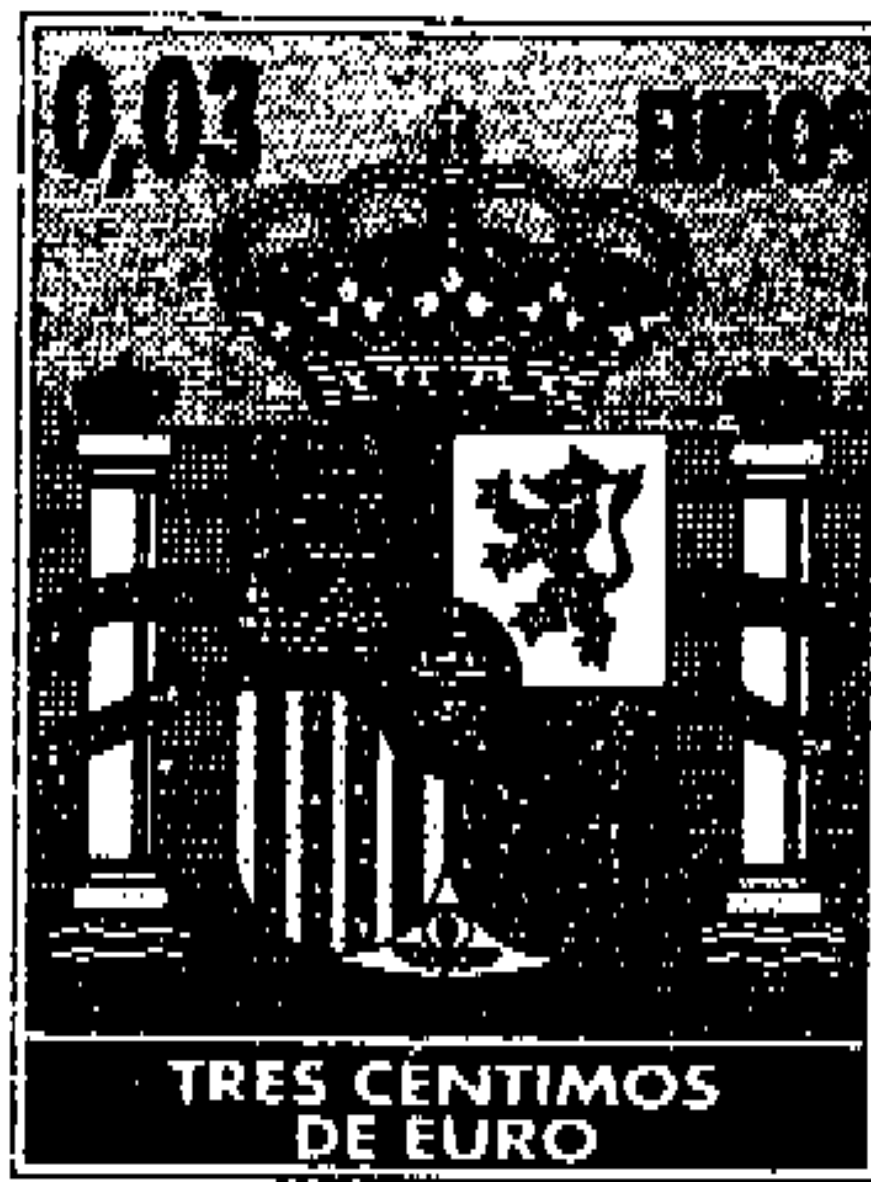
Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados 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 2003 asciende a 4.280 miles de euros.

La Sociedad ha recibido dos subvenciones por un importe total de 98 miles de euros concedidos por la Comunidad de Madrid, con objeto de subvencionar dos promociones en arrendamiento para acogerse a vivienda de protección oficial. El importe subvencionado ha sido el 10% del precio máximo al que hubieran podido venderse. Dichas subvenciones se han registrado como menor precio de adquisición de los inmovilizados financiados.

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:		
Inmuebles para arrendamiento	1,5 - 2	50 - 75
Otras instalaciones	5,55-10	10-18
Mobiliario	10	10
Equipos proceso de información	25	4
Otro inmovilizado material	8 - 15	7 - 12



OG4435773

CLASE 8.<sup>a</sup>

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

Las plusvalías asignadas a inmuebles como consecuencia de la fusión realizada durante el ejercicio 2001 por la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (véase Nota 5-b) se amortizan en función de la vida útil residual de los activos a los que están asignadas, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascienden aproximadamente a 44.300 miles de euros. La imputación a terrenos de las plusvalías de activos aportados por Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para los principales inmuebles. Esta fusión tuvo efectos económicos y jurídicos desde el 1 de enero de 2001, habiéndose registrado todos los activos y pasivos en los estados financieros por la Sociedad receptora de la aportación a su valor neto en libros de la sociedad aportante, con excepción de los siguientes elementos patrimoniales:

	Miles de Euros de Plusvalía
Asignación de plusvalías de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. a activos fijos	99.468
Asignación de plusvalías de Inmopark 92 Madrid, S.A. a activos circulantes	4.075
Impuesto diferido en la asignación de plusvalías (Nota 21)	(31.266)
Fondo de comercio (Nota 7)	18.795
<b>Total plusvalía neta</b>	<b>91.072</b>

Por otra parte, la Sociedad registró el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías, considerando una tasa efectiva estimada del 30%, aplicada sobre la totalidad de las mismas (véase Nota 21).

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2003 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 20.499 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 e inversiones financieras temporales**

##### *Participaciones mantenidas 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 2003 las provisiones de participaciones en empresas del grupo y asociadas ascienden a 12.718 miles de euros.



OG4435774

**CLASE 8.ª**

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 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 2003, la consolidación habría representado unos incrementos de 527.319 miles de euros en el volumen de los activos, 36.096 miles de euros en las reservas de la Sociedad y de 23.151 miles de euros en el resultado del ejercicio.

#### *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.

#### *Cartera de valores a largo plazo y corto plazo*

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2003 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.

#### *Otras inversiones financieras temporales*

Los activos monetarios se presentan a su coste de adquisición.

#### **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 o a su valor teórico contable, el menor, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible.

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad no mantenía acciones propias.

#### **f) Existencias**

Corresponden, básicamente, a terrenos y promociones inmobiliarias destinadas a la venta.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, o a su valor de realización, si éste fuera menor.



OG4435775

## CLASE 8.ª

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias pendientes de venta. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como la capitalización de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción.

Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 19.384 miles de euros. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2003 asciende a 32.087 miles de euros.

A fin de cada periodo se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el periodo y estén pendientes de venta.

### **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 2003, la Sociedad tiene registrada una provisión para existencias por un importe de 1.814 miles de euros.

### **h) Provisión para insolvencias de deudores**

La provisión para insolvencias de deudores al 31 de diciembre de 2003 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 751 miles de euros.

### **i) 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.

En algunos casos se realizan operaciones de cobertura mediante contrato de futuros y derivados para cubrir el riesgo por tipo de cambio o por interés de deuda. Los gastos de transacción y las diferencias producidas por la evolución de las cotizaciones se imputan a resultados siguiendo el mismo criterio temporal que el empleado para los costes de la deuda principal cuyo riesgo se cubre. La pérdida que se desprende en estos contratos al cierre del ejercicio es poco significativa y se encuentra provisionada en las cuentas anuales adjuntas.

### **j) 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. Para el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción, se



0G4435776

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**PREMIUM**

entiende que aquéllos están en condiciones de entrega o substancialmente terminados cuando los costes incurridos en la promoción son superiores al 80% de los costes totales estimados de la misma, con excepción del valor del terreno.

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, clasificándose a largo o a corto plazo en función de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

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.

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.

**k) 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 2003 no existe ningún importe pendiente de pago en concepto de indemnizaciones.

**l) Provisiones para riesgos y gastos y operaciones de tráfico**

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

Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.

Otras provisiones: 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.

Provisiones para operaciones de tráfico: se corresponde fundamentalmente con las provisiones por terminación de obra y por operaciones de tráfico.

**m) 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.



OG4435777

CLASE 8.<sup>a</sup>**n) Impuesto sobre sociedades**

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2003 se calcula sobre el resultado económico antes de impuestos, 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.

**6. Gastos de establecimiento**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2003, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:

	Miles de Euros				
	31-12-02	Altas de Fusión	Altas	Amortización	31-12-03
Gastos de ampliación de capital	93	8.268	-	(8.361)	-
Gastos de fusión	-	633	1.539	(2.172)	-
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>8.901</b>	<b>1.539</b>	<b>(10.533)</b>	<b>-</b>

**7. Inmovilizaciones inmateriales**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2003, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:

	Miles de Euros				
	31-12-02	Altas de Fusión	Altas	Bajas	31-12-03
<b>Coste:</b>					
Concesiones, patentes, licencias y marcas	-	12	1	(1)	12
Fondo de Comercio	-	18.795	-	-	18.795
Aplicaciones informáticas	6.231	103	2.673	(9)	8.998
	6.231	18.910	2.674	(10)	27.805
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Concesiones, patentes, licencias y marcas	-	(4)	(2)	1	(5)
Fondo de Comercio	-	(1.880)	(942)	-	(2.822)
Aplicaciones informáticas	(2.510)	(36)	(1.549)	9	(4.086)
	(2.510)	(1.920)	(2.493)	10	(6.913)
<b>Inmovilizado Inmaterial Neto</b>	<b>3.721</b>	<b>16.990</b>	<b>181</b>	<b>-</b>	<b>20.892</b>



OG4435778

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

La fusión de Metrovacesa con Bami (véase Nota 2) incorpora a este epígrafe un fondo de comercio que surgió en el ejercicio 2001 por importe de 18.795 miles de euros como consecuencia de la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal), véase Nota 5-b

Las adiciones habidas durante el ejercicio en aplicaciones informáticas corresponden principalmente a la implantación de SAP iniciada en ejercicios anteriores.

**8. Inmovilizaciones materiales**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2003, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:

	Miles de Euros					
	31-12-02	Altas Fusión	Altas	Bajas	Trasposos	31-12-03
<b>Coste:</b>						
Terrenos y bienes naturales	35.225	1	-	(523)	(34.702)	1
Inmuebles para arrendamiento	569.681	386.484	69.403	(119.048)	57.237	963.757
Otras instalaciones	2.654	202	217	(18)	-	3.055
Mobiliario	958	650	156	(79)	-	1.685
Equipos proceso de información	4.326	34	222	-	-	4.582
Otro inmovilizado material	77	285	149	(158)	-	353
Anticipos e inmovilizado en curso	93.105	51.579	94.638	-	(19.013)	220.309
	706.026	439.235	164.785	(119.826)	3.522	1.193.742
<b>Provisiones:</b>						
Construcciones	(294)	(3)	-	-	-	(297)
	(294)	(3)	-	-	-	(297)
<b>Amortización Acumulada:</b>						
Inmuebles para arrendamiento	(91.422)	(21.587)	(19.098)	9.947	-	(122.160)
Otras instalaciones	(1.817)	(374)	(335)	89	-	(2.437)
Otro inmovilizado material	(1.632)	(304)	(1.066)	131	-	(2.871)
	(94.871)	(22.265)	(20.499)	10.167	-	(127.468)
<b>Inmovilizado material Neto</b>	<b>610.861</b>	<b>416.967</b>	<b>144.286</b>	<b>(109.659)</b>	<b>3.522</b>	<b>1.065.977</b>

Las altas de fusión se corresponden con el saldo a fecha 1 de enero de 2003 de las compañías absorbidas según se indica en la Nota 2. El inmovilizado incorporado por la mencionada fusión se ha realizado por el mismo valor contable que tenía registrado cada una de las sociedades absorbidas (véase Nota 2).

Según se indica en la Nota 5-c y como consecuencia de la fusión de la Sociedad Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92, Madrid S.A. (Sociedad Unipersonal) en el ejercicio 2001 se asignaron determinadas plusvalías a inmuebles incorporadas con motivo de la mencionada fusión por un importe de 99.468 miles de euros. El epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" incluye 64.482 miles de euros por este concepto, siendo el valor neto contable del mismo 63.389 miles de euros, mientras que el epígrafe "Otros acreedores a largo plazo" incluye el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías asignadas a los activos (véase Nota 21).



OG4435779

**CLASE 8.ª**

Las adquisiciones del epígrafe de inmuebles para arrendamiento ascienden a 69.403 miles de euros, siendo las más significativas la adquisición de unas oficinas en Manoteras por importe de 32.665 miles de euros y la adquisición del Complejo Siroco por importe total de 15.026 miles de euros incluyendo compra de solar, construcción e instalaciones técnicas. Asimismo incluye las inversiones realizadas en los edificios en arrendamiento por importe total de 10.692 miles de euros, siendo las más relevantes las obras de mejora en Edificio Sollube, Hotel Plaza y Torre Madrid por importes de 1.197, 1.989 y 1.139 miles de euros respectivamente.

La mayor parte de los traspasos reflejados en la cuenta de inmuebles para arrendamientos se corresponden con la finalización de las obras en el edificio Alvento (Vía de los Poblados) y la Residencia de Béjar cuyo coste se ha traspasado al mencionado epígrafe. Por otro lado, se ha traspasado a inmovilizado en curso el valor del suelo de Hewlett Packard donde han comenzado las obras de construcción del edificio, cuyo importe se encontraba contabilizado en dicho epígrafe.

En cuanto a las bajas en edificios, se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos por importe de 119.048 miles de euros de coste contable que han generado un resultado por importe de 111.961 miles de euros recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta. Las desinversiones principales han sido las siguientes: Centro Comercial La Moraleja, Claudio Coello 31, Basílica 15-17, Virgen del Sagrario 6 y Centro Comercial La Ermita, entre otros.

Se ha traspasado de terrenos a inmovilizado en curso el importe que asciende a 34.702 miles de euros, que corresponde principalmente con un terreno en Sanchinarro en el que se han empezado a realizar las obras de unas nuevas oficinas.

Las adiciones más significativas registradas durante el ejercicio, en el inmovilizado en curso corresponden a las inversiones realizadas en la construcción de edificios de oficinas en Fuencarral, Las Rozas y Edificio Poble Nou por importes de 16.048, 19.450 y 3.240 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, se han adquirido 28 parcelas en las Palmas (Barranco Balito) para la construcción de apartamentos por importe de 25.874 miles de euros y un solar en Torre vieja por importe de 8.695 miles de euros. Los traspasos positivos de esta cuenta corresponden fundamentalmente con el terreno de Sanchinarro y los negativos con el traspaso a inmuebles de arrendamiento del edificio Alvento y de la Residencia de Béjar, tal y como hemos mencionado anteriormente.

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

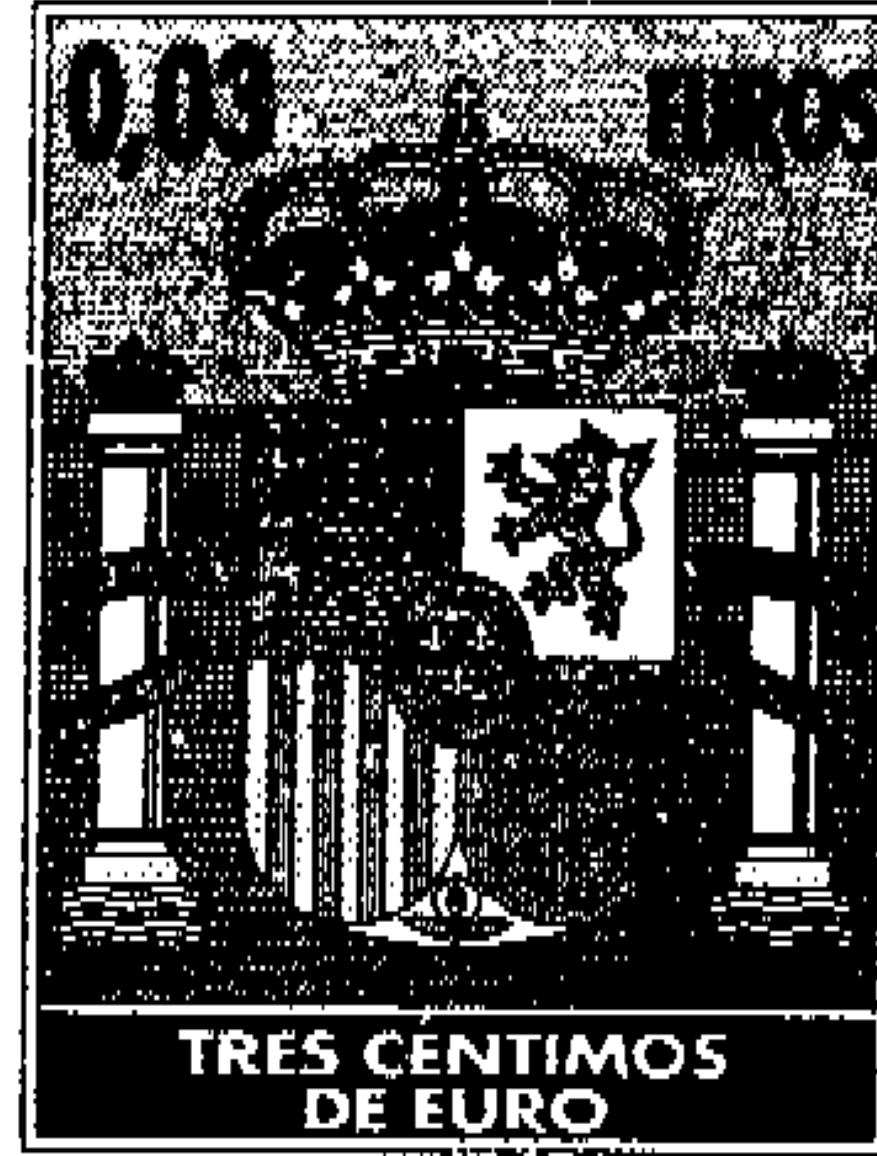
Determinados inmuebles incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 2003 asciende a 7.389 miles de euros.

Asimismo, el importe neto correspondiente a las actualizaciones practicadas de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio asciende a 1.611 miles de euros.

La Sociedad soporta hipotecas sobre algunos inmuebles para arrendamiento cuyo coste contable al 31 de diciembre de 2003 asciende a 375.391 miles de euros. 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.





OG4435780

CLASE 8.ª

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

	Superficie Alquilable M2
<b>Edificios:</b>	
Edificio Cadagua	14.866
Edificio Sollube	35.206
Balmes	6.937
P.E. El Plantio	12.184
P.E. Euronova	36.077
Santiago de Compostela	15.191
Océano I	7.748
Ulises	12.539
P.E.J.Mª Churruca	21.290
P.E. Puerta de las Naciones	46.580
Océano II	8.782
Edificio América	4.327
Recoletos 22	4.637
Torre Indocentro	12.108
Alcorcón	14.640
Pavones	12.756
Valdebernardo	13.470
Triángulo Princesa	23.015
Edificio España	38.278
Torre Madrid	42.137
Edificio Gobelás	3.017
Callao 5	11.649
Alvento	38.221
N-IV Km. 12,7 Getafe	22.530
Manoteras	5.933
Doctor Zamenhoff 36	2.536
Edificio Serantes	8.515
Orense 8	5.651
Gral. Ibáñez Ibero	9.626
S. Fco. de Sales	8.418
General Rodrigo	4.625
Julián Romea	3.163
Edificio Almacén	5.800
Beatriz de Bobadilla	125
Hotel Plaza	22.894
Hotel Princesa	29.836
Hotel Moncloa	8.135
Hotel Tres Cantos	2.894
Hotel Holiday Inn	3.291



OG4435781

CLASE 8.ª

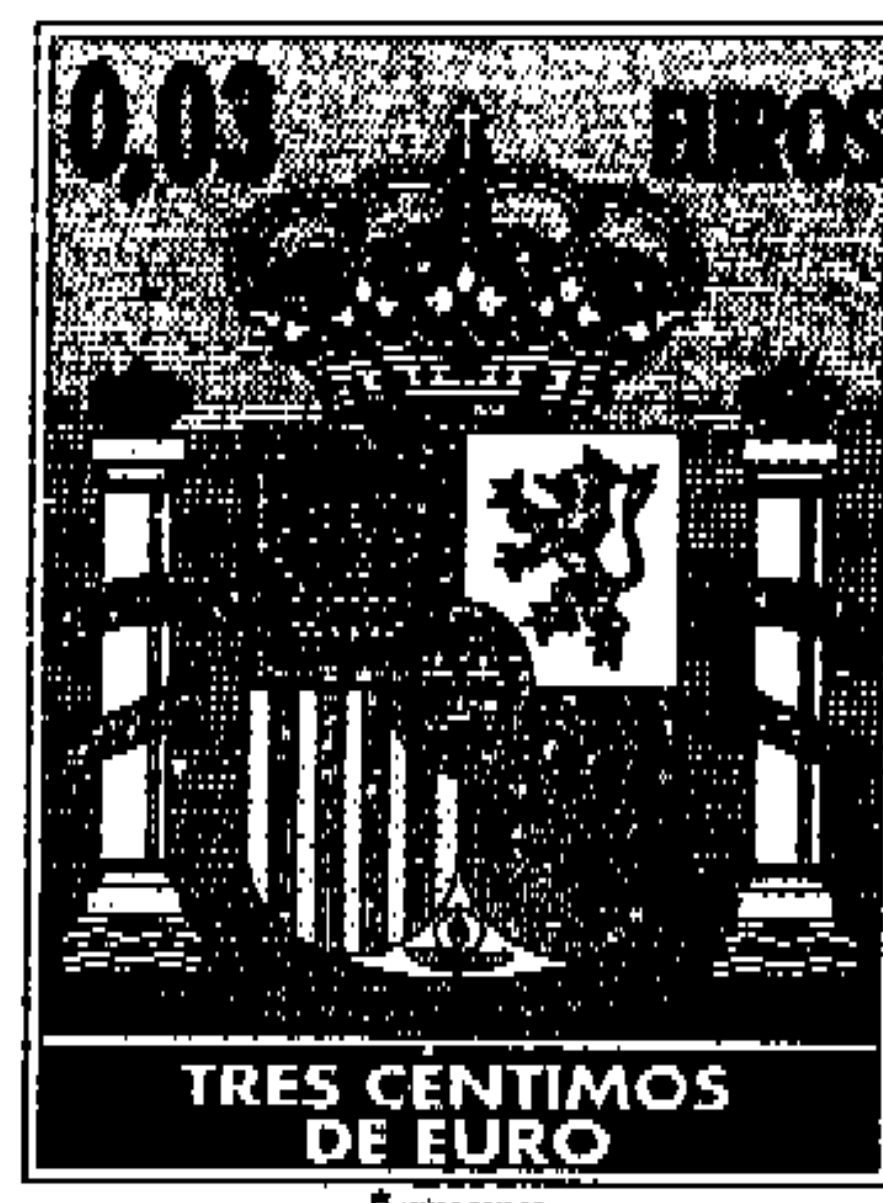
	Superficie Alquilable M2
C.C. Leganés	1.824
Locales Supersol	43.601
Alquileres Ática, 7	15.415
Hermanos García Noblejas	2.308
Edificio Marques de Salamanca	2.672
San Romualdo	4.116
Edificio Goya 29	8.490
Edificio Hewlett Packard	6.719
Edificio Indra	2.210
Edificio Avánzit	11.540
C.C. El Saler	23.103
Hotel El Pinar	30.967
Hotel Playa Capricho	19.366
Edificio Calle San	3.804
Edificio Ronda de Poniente	1.815
Residencia 3ª edad	3.259
López de Hoyos 145	2.308
Complejo Siroco	9.630
Benta Berri	26.875
Otros	9.760
<b>Total</b>	<b>809.409</b>

La ocupación real de la Sociedad al 31 de diciembre de 2003, se sitúa en un 92% del total de la superficie.

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

	Superficie Alquilable M2
En Viviendas	81.094
En Oficinas	369.924
En Trasteros	3.491
En Garajes	121.435
En Hoteles	127.014
En Locales	76.240
En Centros Comerciales	23.103
En Industrial	3.849
Residencia 3ª Edad	3.259
<b>Total</b>	<b>809.409</b>

Del total del coste registrado en inmuebles para arrendamiento y uso propio un importe de 289.880 miles de euros corresponde al valor de los solares.



0G4435782

CLASE 8.<sup>a</sup>

### 9. Inmovilizaciones financieras

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2003, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:

	Miles de Euros						
	31-12-02	Altas Fusión	Eliminaciones Fusión	Altas	Bajas	Traspasos a c/p	31-12-03
<b>Empresas del Grupo:</b>							
Participaciones	195.376	159.120	(107.950)	51.544	(42.025)	-	256.065
Créditos (Nota 20)	50.257	29.702	(288.010)	584.573	(233.116)	(9.370)	134.036
Provisión depreciación participaciones capital	(8.228)	(1.515)	-	(4.237)	1.669	-	(12.311)
	237.405	187.307	(395.960)	631.880	(273.472)	(9.370)	377.790
<b>Empresas Asociadas:</b>							
Participaciones	7.733	558.525	(753.981)	215.564	(11.652)	-	16.189
Créditos (Nota 20)	-	14.699	-	5.911	(15.940)	(70)	4.600
Provisión depreciación participaciones capital	(144)	(508)	(197)	(92)	534	-	(407)
	7.589	572.716	(754.178)	221.383	(27.058)	(70)	20.382
<b>Otras Inversiones Financieras:</b>							
Inversiones en capital con cotización	6.010	1.619	-	1.129	(86)	-	8.672
Otros Créditos	-	-	-	250	-	-	250
Fianzas y depósitos constituidas	8.611	3.838	-	11.346	(7.822)	-	15.973
Otras provisiones	-	(123)	-	-	-	-	(123)
	14.621	5.334	-	12.725	(7.908)	-	24.772
<b>Total</b>	<b>259.615</b>	<b>765.357</b>	<b>(1.150.138)</b>	<b>865.988</b>	<b>(308.438)</b>	<b>(9.440)</b>	<b>422.944</b>

Los movimientos más significativos del ejercicio se detallan a continuación:

#### Participaciones en empresas del grupo

Durante el ejercicio 2003 se han llevado a cabo ampliaciones de capital y tomas de participación en diversas sociedades entre las que cabe destacar las correspondientes a la ampliación de capital de Iruñesa Parques Comerciales S.A. y Bami Berlin Grundstücks GmbH por importes de 2.000 y 4.000 miles de euros respectivamente.

Se han adquirido participaciones de Maquinista Vila Global S.A. por importe de 36.104 miles de euros, adquiriendo así el 100% de las acciones de dicha sociedad.

Adicionalmente, se han realizado reducciones de capital y venta de participaciones en diversas sociedades entre las que cabe destacar la reducción de capital en Promotora Cantabro Leonesa S.L. por importe de 3.250 miles de euros. Asimismo se han vendido la totalidad de las participaciones correspondientes a Gesinar Servicios Inmobiliarios S.L. con un coste de 4.290 miles de euros, siendo el beneficio de esta operación de 16.572 miles de euros, recogido en el epígrafe de "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La Sociedad en el ejercicio 2001 adquirió las participaciones y aportaciones suplementarias de Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. por importe de 10.747 y 12.470 miles de euros respectivamente. Durante el ejercicio 2003,



0G4435783

## CLASE 8.ª

ésta última ha transferido a Metrovacesa las aportaciones suplementarias realizadas en el ejercicio 2001 por importe de 12.470 miles de euros.

Asimismo, en los retiros figuran las acciones propias aportadas por las sociedades fusionadas (véase Nota 2) por importe de 17.028 miles de euros vendidas en el ejercicio, cuyo beneficio figura en el epígrafe de "Ingresos Extraordinarios" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

El epígrafe "Créditos" recoge los créditos a largo plazo concedidos a las empresas del Grupo "Centros Comerciales Metropolitanos S.A.", "Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.", y "Metropolitana Titular de Inmuebles Comerciales, S.A." entre otras, que devengan un tipo de interés de mercado (véase Nota 20).

### Participaciones en empresas asociadas

El alta más significativa de este ejercicio corresponde a la adquisición de acciones de Metrovacesa (Sociedad Absorbente) por parte de Bami (Sociedad Absorbida) mediante Oferta Pública de Adquisición aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 25 de junio de 2003. Bami adquirió de Metrovacesa 6.545.353 acciones, con un coste de 207.910 miles de euros, eliminado en el proceso de fusión (véase Nota 2).

Durante el ejercicio 2003 se ha acudido una ampliación de capital en Planiger S.A. por importe 2.660 miles de euros.

Adicionalmente, se han realizado reducciones de capital y venta de participaciones en diversas sociedades entre las que destacan, por un lado, la reducción de capital en Nova Cala Villajoyosa, S.A. por importe de 2.063 miles de euros, y por otro, la venta de la totalidad de las participaciones en Parque Valladolid, S.L., BBV Urdanibia, S.A., Tricéfalo, S.A. y Avenida Europa 10, S.L, con unos costes de 1.800, 1.642, 2.705 y 2.013 miles de euros respectivamente (Nota 24 e).

### Otras inversiones financieras

Las fianzas constituidas a largo plazo del balance de situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2003 asciende a 15.973 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.



OG4435784

CLASE 8.ª

**Participaciones en empresas del grupo y asociadas**

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2003 en empresas del grupo y asociadas corresponden, en miles de euros, a:

	% Part. Directa	% Part. Indirec.	Miles de Euros		
			Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable
<b>Empresas del grupo y asociadas:</b>					
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	100,00%	-	61	-	61
Desarrollo Comercial Lleida, S.A.	100,00%	-	1.320	(1.287)	33
Desarrollo Comercial Urb. de Canarias, S.A.	100,00%	-	296	-	296
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	100,00%	-	2.824	(1.271)	1.553
La Maquinista Vila Global, S.A.	100,00%	-	59.934	-	59.934
Metroparque, S.A.	100,00%	-	44.174	-	44.174
Metroprice Canarias, S.L.	100,00%	-	6	-	6
Áreas Comerciales, S.A.	60,00%	-	1.354	(13)	1.341
Cota de las Estrellas, S.A.	97,00%	3%	1.306	-	1.306
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	-	50%	-	-	-
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	-	80%	-	-	-
Durbask, S.A.	50,00%	25%	150	-	150
East Building, S.L.	100,00%	-	3.482	(2.564)	918
Fonfir I, S.L.	50,00%	-	754	(736)	18
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	50,00%	-	8.770	(1.793)	6.977
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	50,00%	-	5.776	(1.889)	3.887
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	100,00%	-	10.747	-	10.747
Imocris, Sociedad Inmobiliaria, S.A.	100,00%	-	8.992	-	8.992
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	100,00%	-	6.500	-	6.500
Promotora Metrovacesa, S.L.	50,00%	-	7.611	-	7.611
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	50,00%	-	8.727	-	8.727
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	50,00%	-	8.727	-	8.727
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	50,00%	-	8.727	-	8.727
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	50,00%	-	8.727	-	8.727
Teslabarri, S.A.	-	100%	-	-	-
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	100,00%	-	8.128	-	8.128
Vallerverde Promotora Cantabro Leonesa, S.L.	50,00%	-	1.618	-	1.618
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	50,00%	-	6.536	-	6.536
Metropark Aparcamientos, S.A.	54,33%	-	5.111	-	5.111
Federico Moyua 1, S.A.	90,00%	10%	8.038	-	8.038
Metrovacesa Rentas, S.A.	100,00%	-	9.075	(446)	8.629
Metropolitana Castellana, S.L.	-	100%	-	-	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	100,00%	-	525	-	525
Inmobiliaria Pozas, S.L.	100,00%	-	234	-	234
Metropolitana Titular	99,00%	1%	60	(45)	15



OG4435785

CLASE 8.ª

	% Part. Directa	% Part. Indirec.	Miles de Euros		
			Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable
de Inmuebles Comerciales, S.A.					
Acoghe, S.L.	100,00%	-	34	-	34
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	40,00%	-	204	-	204
Enriquez Colmeiro y Asociados, S.L.	25,00%	-	290	(34)	256
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	30,00%	-	3.083	-	3.083
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	26,00%	-	636	-	636
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	20,00%	-	90	(90)	-
Espacios del Norte, S.A.	20,00%	-	301	(40)	261
Valdicsa, S.A.	33,33%	-	1.402	(99)	1.303
L'Esplai Valencia, S.L.	37,43%	-	225	-	225
Holding Jauregiuzahar 2002, S.A.	100,00%	-	12.711	-	12.711
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	45%	-	-	-
Resiter Integral, S.A.	51,00%	-	61	(40)	21
Valnim Edificaciones, S.L.	63,33%	-	171	-	171
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	100,00%	-	60	-	60
Inm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	100,00%	-	60	-	60
Bami Berlin Grundstück GmbH	100,00%	-	4.028	(380)	3.648
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	100,00%	-	28	-	28
Bami Berlin Objekt GmbH & Co.KG	-	100%	-	(1.655)	(1.655)
Star Inmogestión, S.G.I.I.C., S.A.	99,97%	-	606	-	606
Planiger Milenium, S.A.	50,00%	-	150	-	150
Planiger, S.A.	35,00%	-	4.235	(31)	4.204
Reser Medicalizadas, S.A.	-	31,76%	-	-	-
Resplaner, S.A.	-	35%	-	-	-
Asturcontinental, S.L.	50,00%	-	562	(42)	520
Promociones Alegrosa, S.A.	44,00%	-	265	-	265
Campus Patrimonial, S.A.	44,08%	-	2.342	(263)	2.079
Comercializadora de Oficinas	-	-	16	-	16
Promociones Alto de los Ferranes S.L.	50,00%	-	2.404	-	2.404
Planiger Centros Asistenciales, S.A.	-	35%	-	-	-
<b>Total</b>			<b>272.254</b>	<b>(12.718)</b>	<b>259.536</b>

El resumen de los fondos propios según los estados financieros a 31 de diciembre de 2003 de las sociedades participadas es el que se muestra a continuación, en miles de euros:



OG4435786

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de Euros			
	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Sociedad:</b>				
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	61	836	983	1.880
Desarrollo Comercial Lleida, S.A.	60	-	(27)	33
Desarrollo Comercial Urb. de Canarias, S.A.	61	1.885	28	1.974
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	2.180	(495)	(159)	1.526
La Maquinista Vila Global, S.A.	39.072	3.523	5.553	48.148
Metroparque, S.A.	44.174	9.039	5.577	58.790
Metroprice Canarias, S.L.	6	-	-	6
Áreas Comerciales, S.A.	2.257	-	(21)	2.236
Cota de las Estrellas, S.A.	901	(3)	(5)	893
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	6.972	11.373	(9.330)	9.015
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	9.010	-	2	9.012
Durbask, S.A.	300	62	(12)	350
East Building, S.L.	36	960	459	1.455
Fonfir I, S.L.	3	12	3	18
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	17.543	(5.453)	1.865	13.955
Inmobiliaria Duque de Ávila, S.A.	13.029	(5.237)	(18)	7.774
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	2.500	7.717	9.222	19.439
Imocris, Sociedad Inmobiliaria, S.A.	10.000	(583)	107	9.524
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	6.500	(2.184)	1.045	5.361
Promotora Metrovacesa, S.L.	18.278	1.795	(23)	20.050
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	850	(10)	1.626
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	849	(9)	1.626
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	849	(8)	1.627
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	786	848	(9)	1.625
Teslabarri, S.A.	79	160	-	239
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	8.090	472	10	8.572
Valleverde Promotora Cantabro Leonesa, S.L.	3.200	1440	1.460	6.100
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	4.958	16.112	2.944	24.014
Metropark Aparcamientos, S.A.	8.707	4.722	1.900	15.329
Federico Moyua 1, S.A.	8.931	(755)	7.112	15.288
Metrovacesa Rentas, S.A.	9.075	(1.306)	315	8.084
Metropolitana Castellana, S.L.	743	1.739	705	3.187
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	343	326	136	805
Inmobiliaria Pozas, S.L.	15	107	6	128
Metropolitana Titular de Inmuebles Comerciales, S.A.	61	-	(46)	15
Acoghe, S.L.	3	79	32	114
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	500	-	1	501



OG4435787

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de Euros			
	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Enriquez Colmeiro y Asociados, S.L.	1.162	(710)	(124)	328
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	10.277	414	1.094	11.785
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	2.524	505	(323)	2.706
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	450	(16)	(10)	424
Espacios del Norte, S.A.	1.503	263	86	1.852
Valdicsa, S.A.	4.207	(42)	(39)	4.126
L'Esplai Valencia, S.L.	601	1.587	12.703	14.891
Holding Jauregiuzahar 2002, S.A.	1.481	11.350	423	13.254
Jauregiuzahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	3.251	5.637	5.475	14.363
Resiter Integral, S.A.	120	(74)	(12)	34
Valnim Edificaciones, S.L.	239	(204)	782	817
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	60	2	(1)	61
Inm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	60	(25)	451	486
Bami Berlin Grundstück GmbH	4.025	(22)	(307)	3.696
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	25	4	1	30
Bami Berlin Objekt GmbH & Co. KG	3.711	(908)	(1.005)	1.798
Star Inmogestión, S.G.I.I.C., S.A.	606	-	1	607
Planiger Milenium, S.A.	300	-	-	300
Planiger, S.A.	14.870	(43)	(314)	14.513
Reser Medicalizadas, S.A.	4.220	8	56	4.284
Resplaner, S.A.	4.000	-	(3)	3.997
Asturcontinental, S.L.	481	(2)	(1)	478
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	601	-	-	601
Campus Patrimonial, S.A.	9.994	(557)	(649)	8.788
Comercializadora de Oficinas	N/D	N/D	N/D	N/D
Promociones Alto de los Ferranes S.L.	4.808	(265)	3.298	7.841
Planiger Centros Asistenciales, S.A.	600	-	-	600

Adicionalmente, la Sociedad tiene provisionadas otras inversiones financieras por importe de 123 miles de euros.





0G4435788

CLASE 8.<sup>a</sup>**10. Gastos a distribuir en varios ejercicios**

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

	Miles de Euros				
	31-12-02	Altas Fusión	Adiciones	Imputaciones a Gasto	31-12-03
Formalización de deudas	13	10.207	11.596	(20.505)	1.311
Gastos de ampliación capital y fusión	-	-	2.306	(2.306)	-
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>10.207</b>	<b>13.902</b>	<b>(22.811)</b>	<b>1.311</b>

Las adiciones del ejercicio corresponden, principalmente, a los gastos originados por la fusión del ejercicio (véase Nota 2) destacando los correspondientes a la refinanciación del préstamo sindicado aportado por Bami relativo a la compra de participaciones de Metrovacesa, S.A. en el ejercicio anterior. La Sociedad ha procedido a amortizar todos los gastos originados por la fusión en el ejercicio 2003.

La amortización de los "Gastos de formalización de deudas" se contabiliza dentro de los epígrafes de gastos financieros por importe de 20.505 miles de euros y de servicios exteriores por importe de 2.306 miles de euros de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

**11. Deudores a largo plazo**

El desglose del epígrafe deudores a largo plazo a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de Euros
Cientes Largo Plazo	49
Efectos a cobrar	16.361
<b>Total</b>	<b>16.410</b>

El importe de deudores a largo plazo del balance de situación adjunto recoge fundamentalmente los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias cuyos vencimientos son superiores a doce meses.



0G4435789

CLASE 8.<sup>a</sup>**12. Existencias**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2003, es la siguiente:

	Miles de Euros
Terrenos y solares	577.351
Edificios adquiridos	251
Obra en curso de construcción de ciclo corto	124.013
Obra en curso de construcción de ciclo largo	191.970
Edificios construidos	60.637
Parcelas urbanizadas	111
Anticipos de proveedores	19.949
Provisión por depreciación	(1.814)
<b>Saldo al 31-12-03</b>	<b>972.468</b>

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-02	11
Altas por fusión	1.821
Dotación a la provisión	9
Provisión de existencias aplicada	(27)
<b>Saldo al 31-12-03</b>	<b>1.814</b>

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

	Miles de Euros							Saldo Final
	Saldo Inicial	Altas por Fusión	Altas	Bajas	Traspaso a Curso	Traspaso a Terminados	Traspaso a Inmovilizado	
Edificios construidos	148	46.821	1.162	(165.884)	-	178.390	-	60.637
Edificios adquiridos	-	-	3.223	(2.972)	-	-	-	251
Terrenos y solares	31.976	450.775	237.986	(45.752)	(97.634)	-	-	577.351
Obra en curso	-	312.613	233.635	(145.987)	97.634	(178.390)	(3.522)	315.983
Parcelas urbanizadas	-	1.232	1.147	(2.268)	-	-	-	111
Anticipos a proveedores	914	34.492	33.908	(49.365)	-	-	-	19.949
Provisiones	(11)	(1.821)	-	18	-	-	-	(1.814)
<b>Saldo Final</b>	<b>33.027</b>	<b>844.112</b>	<b>511.061</b>	<b>(412.210)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.522)</b>	<b>972.468</b>



OG4435790

CLASE 8.<sup>a</sup>

Al 31 de diciembre de 2003 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un importe total de 220.446 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2003 asciende a 167.565 miles de euros (véase Nota 17).

El detalle de los edificios construidos adquiridos, de las promociones con obra en curso y terrenos por situación geográfica es el siguiente:

	Miles de Euros
	Coste
<b>Descripción:</b>	
Andalucía	177.228
Asturias	67.085
Cataluña	279.607
Madrid	109.266
Castilla León	32.726
Galicia	53.831
Levante	225.540
Otros	9.050
<b>Total</b>	<b>954.333</b>

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 446.415 miles de euros, de los cuales 143.942 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, siendo anticipos de clientes y registrándose en la rúbrica "Acreedores a largo plazo o a corto plazo del pasivo" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2003, clasificados a corto plazo o largo plazo en función de la fecha prevista de entrega de las promociones.

Al 31 de diciembre de 2003 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 90.043 miles de euros, de los cuales se han materializado en pagos 18.537 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2003.

Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran también las entregas a cuenta a contratistas por importe de 1.412 miles de euros.

### **13. Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2003:



OG4435791

CLASE 8.ª

	Miles de Euros
Arrendatarios	5.499
Efectos comerciales a cobrar	46.445
Clientes por promociones	183.823
Otros clientes	5.533
<b>Total</b>	<b>241.300</b>

El saldo de clientes por promoción recoge, fundamentalmente, el importe pendiente de cobro de las hipotecas, que afectando a inmuebles vendidos al cierre del ejercicio, estaban pendientes de subrogar a los clientes, a la espera de la tramitación de las correspondientes escrituras públicas.

Al 31 de diciembre de 2003 el saldo de clientes está minorado en 29.186 miles de euros por las cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes, sin posibilidad de recurso en el caso de impago por éstos, razón por la cual se minoró el citado saldo. Estas operaciones devengan intereses en las condiciones normales de mercado, hasta la fecha en la que la entidad financiera cobra de nuestros clientes, o bien hasta la fecha tope estipulada en el contrato de cesión de créditos. Adicionalmente se han vendido sin recurso derechos futuros sobre clientes por importe de 40.365 miles de euros correspondientes a compromisos contraídos con clientes, por lo que la Sociedad ha registrado una deuda con entidades de crédito por este importe en el pasivo del balance de situación adjunto. Dichos contratos incluyen una franquicia del 10% de los importes cedidos sobre los que la entidad financiera mantiene derecho de devolución en el caso de impago.

#### 14. Inversiones financieras temporales

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2003:

	Miles de Euros
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	3.503
Intereses a corto plazo de créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	1.174
Cartera de valores a corto plazo	2.840
Créditos a corto plazo	10.407
Depósitos y fianzas a corto plazo	8.889
Provisiones	(30)
<b>Total</b>	<b>26.783</b>

Dentro de cartera de valores a corto plazo se recoge principalmente una inversión a corto plazo en bonos del estado por importe de 2.200 miles de euros.

El principal crédito a corto plazo es el concedido una sociedad vinculada por importe de 8.560 miles de euros, que devenga un tipo de interés del 2,9% y cuyo vencimiento es el 30 de abril de 2004.



0G4435792

CLASE 8.<sup>a</sup>

Los depósitos y fianzas a corto plazo corresponden fundamentalmente a las cuentas corrientes que la Sociedad abre para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción.

### 15. Fondos propios

El movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalorización	Otras Reservas	Dividendo a Cuenta	Resultado Ejercicio	Total
Saldo inicial	98.331	234.843	6.530	170.049	(29.499)	82.519	562.773
Distribución de beneficios	-	-	-	20.243	29.499	(82.519)	(32.777)(*)
Amortización de capital por fusión	(12.172)	-	-	-	-	-	(12.172)
Incorporación por fusión	-	(178.964)	-	(142.795)	-	-	(321.759)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	(45.951)	-	(45.951)
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	180.035	180.035
<b>Saldo final</b>	<b>86.159</b>	<b>55.879</b>	<b>6.530</b>	<b>47.497</b>	<b>(45.951)</b>	<b>180.035</b>	<b>330.149</b>

(\*) Dividendo complementario repartido en el ejercicio 2003, incluye la prima de asistencia a Junta.

#### Capital social

Tal y como se indica en la Nota 2 de la memoria, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de septiembre de 2003, se acuerda reducir el capital social de la Sociedad en la cantidad de 12.172 miles de euros por amortización de 8.115.077 acciones propias adquiridas en la mencionada fusión.

Como consecuencia de la fusión por absorción de Metrovacesa de Viviendas S.L., Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Unipersonal), Metrovacesa Residencial, S.A. (Unipersonal), Bami, Sociedad Anónima de Construcciones y Terrenos y Metrovacesa S.A. se pone de manifiesto una diferencia entre el coste de adquisición de las acciones de Metrovacesa, S.A. en poder de Bami y el valor por el que las mismas se entregan a los accionistas de Bami. Esta diferencia se ha registrado con cargo a prima de emisión y a reservas por importe de 178.964 y 142.795 miles de euros, por considerarse esta operación equivalente a una amortización de acciones propias.

Al 31 de diciembre de 2003 el capital social está representado por 57.438.823 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 2003 es superior al 5% son las siguientes:



OG4435793

CLASE 8.ª

Nombre	Acciones		Total	% del Capital
	Directas	Indirectas		
PGGM Pensioen Fonds	5.465.657	-	5.465.657	9,52%
D. Román Sanahuja Pons <sup>(1)</sup>	-	7.641.066	7.641.066	13,30%
D. Luis Manuel Portillo Muñoz <sup>(2)</sup>	-	3.417.853	3.417.853	5,95%
<b>Total</b>	<b>5.465.657</b>	<b>11.058.919</b>	<b>16.524.576</b>	<b>28,77%</b>

(1) Indirectas a través de:

Nombre	% Participación en Metrovacesa
Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	0,14%
Cresa Patrimonial, S.L.	11,64%
Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	1,52%

(2) Indirectas a través de:

Nombre	Nº Acciones Directas	% Participación en Metrovacesa
Expo-An, S.A	3.393.875	5,91%
Expogestión 2000, S.L.	23.978	0,04%

### Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad ha vendido la totalidad de las acciones propias adquiridas durante el ejercicio y ha amortizado las acciones propias adquiridas como consecuencia de la fusión mencionada en la Nota 2. Asimismo, la Sociedad ha amortizado la reserva constituida de las acciones propias.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio con acciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:



0G4435794

CLASE 8.ª

	Acciones			Miles de euros	% sobre Capital
	Directas	Indirectas	Total	Importe	
<b>Autocartera Metrovacesa</b>					
Saldo a 31-12-2002	769.845	940.564	1.710.409	32.435	2,61% (*)
Compras	2.828.542	1.553	2.830.095	65.216	4,93%
Ventas	3.598.387	942.117	4.540.504	101.709	7,90%
<b>Saldo a 31-12-2003</b>	-	-	-		
<b>Resultado contable</b>				<b>4.058</b>	

(\*) Sobre el número de acciones al cierre de 31/12/2002

	Acciones			Miles de euros	% sobre Capital
	Directas	Indirectas	Total	Importe	
<b>Autocartera Bami</b>					
Saldo a 31-12-2002	1.811.370	-	1.811.370	5.641	1,87%
Compras	4.984.188	-	4.984.188	15.404	5,14%
Ventas	6.772.202	-	6.772.202	20.629	6,99%
<b>Saldo a 21-11-2003</b>	<b>23.356</b>	-	<b>23.356</b>		
<b>Resultado contable</b>				<b>(155)</b>	

El saldo neto de Autocartera de Bami antes de la fusión, que era de 23.356 acciones (un 0,02% del capital social de Bami), ha sido amortizado como consecuencia de la fusión.

En la enajenación de las acciones propias se ha obtenido en el ejercicio 2003 un beneficio neto de 3.903 miles de euros, que figura registrado dentro del epígrafe "Ingresos extraordinarios" en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

#### 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.



0G4435795

CLASE 8.<sup>a</sup>**Otras reservas**

El detalle de Otras Reservas es el siguiente:

	Miles de Euros
Reserva legal	17.232
Reserva por redondeo del capital a euros	125
Reservas especiales	1.204
Reservas voluntarias	28.936
	<b>47.497</b>

**a) 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 2003, la cuenta de reserva legal presenta un saldo de 17.232 miles de euros, estando dotada en su totalidad.

**b) Reserva por redondeo del capital a euros**

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 el epígrafe de Otras reservas corresponde a reservas voluntarias de libre disposición.

**Restricciones a la disponibilidad de reservas**

Hasta que las partidas de gastos de establecimiento e investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, no está permitida la distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

Por otra parte, de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. revalorizó sus activos surgiendo una reserva de revalorización. Dado que dicha fusión se realizó aplicando el Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, se mantienen los requisitos de indisponibilidad según lo establecido en el Real Decreto Ley 7/1996. Por lo tanto, hasta el 1 de enero de 2007 existe una reserva indisponible por 1.611 miles de euros.





0G4435796

CLASE 8.<sup>a</sup>**Dividendo a cuenta**

De acuerdo con la autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración acordó el 18 de diciembre de 2003, la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2003 por importe de 45.951 miles de euros (0,80 euros por acción).

**16. Provisiones para riesgos y gastos**

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2003 se indica a continuación, en miles de euros:

Tipo de Provisión	Miles de Euros				Saldo al 31-12-03
	Saldo al 31-12-02	Altas Fusión	Aumentos	Disminuciones	
Para impuestos	8.659	44	99	(66)	8.736
Para responsabilidades	29.594	13.697	-	(1.675)	41.616
Fondo de reversión	626	-	105	-	731
	<b>38.879</b>	<b>13.741</b>	<b>204</b>	<b>(1.741)</b>	<b>51.083</b>

Las provisiones para riesgos y gastos incluyen 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 de personal abonadas como consecuencia de la fusión mencionada en la Nota 2.

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

**17. Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamos y líneas de descuento con los límites e importes dispuesto que a continuación se detallan en miles de euros:



0G4435797

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Límite	Saldo dispuesto	Vencimiento				Total
			2004	2005	2006	Resto	
<b>Préstamos y Pólizas de crédito</b>	<b>293.263</b>	<b>177.154</b>	<b>123.007</b>	<b>1.239</b>	<b>52.908</b>	-	<b>177.154</b>
<b>Descuento de efectos</b>	<b>19.605</b>	<b>3.363</b>	<b>3.363</b>	-	-	-	<b>3.363</b>
<b>Prestamos sindicados</b>	-	-	<b>14.750</b>	<b>41.300</b>	<b>53.100</b>	<b>480.850</b>	<b>590.000</b>
<b>Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)</b>	-	-	<b>93.355</b>	<b>6.790</b>	<b>5.525</b>	-	<b>105.670</b>
<b>Préstamos hipotecarios:</b>	-	-	<b>31.844</b>	<b>59.269</b>	<b>37.577</b>	<b>511.351</b>	<b>640.041</b>
Existencias	-	-	2.324	24.554	2.300	32.717	61.895
Inmovilizado material	-	-	29.520	34.715	35.277	478.634	578.146
<b>Otros préstamos asociados a existencias</b>	-	-	<b>214.752</b>	<b>40.289</b>	<b>3.996</b>	-	<b>259.037</b>
<b>Deuda por intereses</b>	-	-	<b>11.705</b>	-	-	-	<b>11.705</b>
<b>Total</b>	<b>312.868</b>	<b>180.517</b>	<b>492.776</b>	<b>148.887</b>	<b>153.106</b>	<b>992.201</b>	<b>1.786.970</b>

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial situado entre el 0,15% y el 1,25%. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2003 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 11.705 miles de euros.

El coste financiero durante el ejercicio 2003 por este concepto ascendió a 57.479 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 notariales y plazos es el siguiente:



0G4435798

**CLASE 8.ª**

Tipo de Operación	Tipo de Interés	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Interest Rate Swap	4,2075%	28.548	28.548	28.548	-	-	-
Interest Rate Swap	4,235%	18.030	18.030	18.030	-	-	-
Interest Rate Swap	4,2025%	28.548	28.548	28.548	-	-	-
Interest Rate Swap	4,250%	15.025	15.025	15.025	-	-	-
Interest Rate Swap	4,235%	30.051	30.051	30.051	-	-	-
Interest Rate Swap	3,845%	24.000	24.000	24.000	24.000	-	-
Interest Rate Swap	3,885%	25.000	25.000	25.000	25.000	-	-
Interest Rate Swap	3,865%	24.000	24.000	24.000	24.000	-	-
Interest Rate Swap	3,880%	6.000	6.000	6.000	6.000	-	-
Interest Rate Swap	3,870%	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	-
Interest Rate Swap	3,800%	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	-
Interest Rate Swap	3,730%	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	-
Interest Rate Swap	3,420%	33.750	31.725	29.700	27.675	25.650	-
Interest Rate Swap	3,465%	33.750	31.725	29.700	27.675	25.650	-
Interest Rate Swap	3,480%	22.500	21.150	19.800	18.450	17.100	-
Interest Rate Swap	3,470%	22.500	21.150	19.800	18.450	17.100	-
Interest Rate Swap	2,75 - 4,95%	135.000	131.625	122.175	110.025	95.175	77.625
Interest Rate Swap	3,910%	90.000	87.750	81.450	73.350	63.450	51.750
Interest Rate Swap	2,75 - 4,90%	75.000	73.125	67.875	61.125	52.875	43.125
Interest Rate Swap	3,20 - 6,75%	42.071	42.071	42.071	-	-	-
		<b>727.773</b>	<b>713.523</b>	<b>685.773</b>	<b>489.750</b>	<b>371.000</b>	<b>172.500</b>

La Sociedad ha contratado SWAPS "Collar" durante el ejercicio cuyo tipo de interés es variable y se aplica según los siguientes supuestos:

1. Cuando los tipos son inferiores al límite bajo del collar, se aplica el mínimo establecido en el collar.
2. Cuando los tipos están entre los parámetros del collar, se aplica el tipo real.
3. Cuando los tipos son superiores al límite alto del collar, se aplica el máximo establecido en el collar.

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2003 asciende a 3.704 miles de euros.

Con fecha 2 de diciembre de 2003 la Sociedad ha contratado un préstamo sindicado por importe de 600 millones de euros cuya finalidad primera es la amortización de los importes pendientes de otros dos préstamos contratados el 10 de julio de 2002 y el 20 de junio de 2003 por importes de 550 millones y 60 millones de euros, que fueron utilizados para la compra del 23,9% del capital de Metrovacesa por Bami y para la financiación de la Oferta Pública de Adquisición por el 10% de las acciones de Metrovacesa respectivamente. El interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial, siendo su vencimiento el 2 de diciembre de 2009. La entidad agente de dicho préstamo sindicado, del que al 31 de diciembre de 2003 estaban dispuestos 590 millones de euros, es el Banco Popular Español, S.A.



0G4435799

**CLASE 8.ª**

Este préstamo sindicado incluye cláusulas fijadas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros.

### **18. Emisión de obligaciones**

Con fecha 27 de junio de 2003 y como consecuencia del proceso de fusión (véase Nota 2), Bami, realizó una emisión de obligaciones convertibles en acciones ordinarias por un importe nominal de 149.745 miles de euros, dividido en 74.500 obligaciones convertibles de 2.010 euros de valor nominal cada una, emitidas a la par, y con vencimiento a los tres años de su emisión. El tipo de interés nominal es el 3% desde la fecha de desembolso (30 de julio de 2003) pagadero anualmente sobre plazos vencidos. El importe de los intereses devengados por esta emisión al 31 de diciembre de 2003 asciende a 1.922 miles de euros.

La conversión de obligaciones en acciones será atendida por la Sociedad mediante acciones nuevas o con acciones de autocartera, correspondiendo a cada titular de obligaciones el resultado de dividir el nominal de las obligaciones (2.010 euros) por el precio de conversión, 20,85 euros.

### **19. Otros acreedores a largo plazo**

El detalle de otros acreedores a largo plazo al 31 de diciembre de 2003 se indica a continuación:

	Miles de Euros
Impuestos diferidos a largo plazo	43.918
Contratistas Retenciones por Garantías	6.176
Fianzas y depósitos recibidos	15.146
Anticipos de clientes	46.844
Efectos a pagar a largo plazo	3.048
Otros acreedores a largo plazo	1.052
<b>Total</b>	<b>116.184</b>

Representan las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento, los anticipos recibidos por promociones a entregar a partir de 2005 (Nota 12), así como las retenciones por garantías de obras contratadas y los impuestos diferidos a largo plazo, surgidos, principalmente, por el diferimiento por reinversión en activos por las plusvalías reconocidas en fusiones anteriores de Bami (véase Nota 21).

### **20. Saldos con empresas del grupo y asociadas**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2003 se indica a continuación, en miles de euros:



0G4435800

CLASE 8.<sup>a</sup>

	A cobrar	A pagar
<b>A Largo Plazo:</b>		
<u>Créditos y Préstamos</u>		
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	-	427
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	-	704
Metroparque, S.A.	7.631	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	37.510	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	64.875	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	15.560	-
Metropolitana Titular de Inmuebles, S.A.	7.340	-
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	280	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	280	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	280	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	280	-
CCM Desarrollo Industrial, S.L.	4.600	-
Federico Moyua, S.L.	-	6.000
Inmocris, S.A.	-	1.488
L'Esplai Valencia, S.L.	-	3.743
<b>Total Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo</b>	<b>138.636</b>	<b>12.362</b>
<b>A Corto Plazo:</b>		
<u>Deudores y deudas</u>		
Resiter Integral, S.A.	535	-
Valnim Edificaciones, S.L.	344	-
Otros	54	-
Empresas del Grupo y Asociadas	137	-
Enríquez Colmeiro y Asociados, S.L.	4.677	-
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A.	146	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	778	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	530	-
Bami Berlin Grundstücks GmbH	373	-
Otras	2.583	-
Otras	267	-
<b>Total Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo</b>	<b>5.212</b>	<b>-</b>
<b>Total Deudores y deudas</b>	<b>143.848</b>	<b>12.362</b>

Estos préstamos devengan intereses de mercado.

## 21. Administraciones públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente, en miles de euros:



OG4435801

CLASE 8.ª

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por IVA	5.138	-
Hacienda Pública Deudor por IGIC	1.812	-
Hacienda Pública Deudor por IVA soportado diferido	1.632	-
Hacienda Pública Deudor por otros conceptos fiscales	2.120	-
Impuesto anticipado	14.629	-
Hacienda Pública Acreedor por IVA repercutido diferido	-	8.901
Impuesto sobre Beneficios	-	5.801
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	885
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	291
Hacienda Pública Acreedor por otros conceptos fiscales	-	1.360
Impuesto diferido	-	1.218
<b>Total</b>	<b>25.331</b>	<b>18.456</b>

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:

	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado Contable (antes de impuestos)			221.538
Diferencias Permanentes	8.713	(7.497)	1.216
Diferencias Temporales con origen en el Ejercicio	59.801	(3.989)	55.812
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>278.566</b>
<b>Cuota</b>			<b>97.498</b>
Deducciones			(34.976)
Retenciones			(2.217)
Pagos a cuenta			(54.504)
<b>Total a pagar</b>			<b>5.801</b>

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 no se acogió a la opción contemplada en la disposición transitoria 3ª, apartado 3 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y continuó 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. El método



OG4435802

**CLASE 8.ª**

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.

Sobre los beneficios obtenidos en ejercicios anteriores (por operaciones del ejercicio 2000 y 2001) y que hayan sido objeto de reinversión en este ejercicio, la Sociedad ha decidido acogerse a la disposición transitoria antes mencionada, generándose una deducción en la cuota de 7.904 miles de euros.

En el ejercicio 2003 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 25.073 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 1.999 miles de euros.

En el epígrafe "Otros Acreedores a Largo Plazo" (véase Nota 19) se incluyen los impuestos diferidos originados por las plusvalías reconocidas en la fusión de Bami con Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A., por importe de 2.894 miles de euros, y por la fusión con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) por importe de 20.524 miles de euros. Estos impuestos diferidos se han registrado utilizando un tipo medio efectivo aplicable a dichas plusvalías del 30%.

Al 31 de diciembre de 2003 la sociedad mantiene compromisos por reinversión pendiente por importe de 22.036 miles de euros.

Con fecha 23 de abril de 2003 la Agencia Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras respecto a los siguientes impuestos y periodos (referidos a Metrovacesa S.A. antes de la fusión, por lo que el resto de sociedades implicadas en la fusión (Nota 2), tendrían abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro ejercicios):

Concepto	Periodos
Impuesto sobre Sociedades	1998 a 2001
Impuesto sobre el Valor Añadido	04/1999 a 12/2002
Retención / Ingreso a cuenta rendimientos del trabajo	04/1999 a 12/2002
Retención / Ingreso a cuenta Capital Mobiliario	04/1999 a 12/2002
Retenciones a cuenta imposición no residentes	04/1999 a 12/2002

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la inspección.

## **22. Otras deudas a corto plazo**

El saldo del epígrafe "Otras deudas no comerciales" - "Otras deudas" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2003, incluye fundamentalmente 45.951 miles de euros en concepto de acreedores por dividendos activos (véase Nota 4).



0G4435803

CLASE 8.ª

**23. 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	19.702
Por Obligaciones pendientes en Terrenos y Urbanizaciones	107.448
<b>Total</b>	<b>127.150</b>

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales para la misma en relación con los mencionados avales.

**24. Ingresos y gastos****a) Aprovisionamientos**

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

	Miles de Euros
Compras de terrenos	237.986
Compras de otros aprovisionamientos	228.702
Variación de existencias	(94.600)
<b>Total Aprovisionamientos</b>	<b>372.088</b>

**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	16.619
Otros gastos sociales	4.501
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>21.120</b>

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2003, distribuido por categorías, es el siguiente:





0G4435804

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**COMERCIO**

	Número de Empleados
Directivos	18
Jefes y Técnicos	85
Administrativos y comerciales	183
Oficios varios y subalternos	23
	<b>309</b>

**c) Transacciones con empresas del grupo y asociadas**

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2003 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detallan a continuación, en miles de euros:



0G4435805

CLASE 8.<sup>a</sup>

Cuenta de resultados	Miles de Euros				
	Ingresos por Prestaciones de Servicios	Ingresos Accesorios y Otros de Gestión Corriente	Ingresos Financieros e Ingresos Participaciones en Capital	Gastos Financieros	Compras Existencias, Terrenos
Valnim Edificaciones, S.L.	22	-	15	-	-
Resiter Integral, S.A.	-	-	-	-	-
Star Inmogestión S.G.I.L., S.A.	-	12	-	-	-
Holdings Jaureguizar 2002, S.A.	-	-	-	2	-
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	-	-	21	9	-
Bami Berlin Grundstücks GmbH	-	-	296	-	-
Promociones Inmobiliarias Alegrosa, S.A. (Asociada)	-	-	11	-	-
Promociones Alto de los Ferranes, S.A. (Asociada)	-	-	-	-	-
Acoghe, S.L.	5.280	-	-	-	-
Metropark Aparcamientos, S.A.	20	-	-	-	-
Áreas Comerciales Estaciones Servicio, S.A.	137	-	-	-	-
Valverde Promotora Cantabro Leonesa, S.L.	16	-	2.000	-	5.953
Metroparque, S.A.	-	-	72	-	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	-	-	373	-	-
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	-	-	697	-	-
12ruñesa de Parques Comerciales, S.A.	-	-	417	-	-
Metropolitana Titular de Inmuebles, S.A.	-	-	81	-	-
Federico Moyua, S.L.	-	-	491	84	-
Inmocris, S.A.	-	-	-	62	-
Metrovacesa Rentas, S.A.	-	-	-	78	-
Metroparque, S.A.	-	-	-	56	-
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	-	-	-	7	-
Inmobiliaria Pozas, S.L.	-	-	-	1	-
Promotora Metrovacesa, S.L.	-	-	1.468	-	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	-	-	750	-	-
L'Esplai Valencia, S.L.	-	-	563	-	-
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	-	356	-	-
Otras	-	-	12	-	-
<b>Total</b>	<b>5.475</b>	<b>12</b>	<b>7.623</b>	<b>299</b>	<b>5.953</b>

d) *Importe neto de la cifra de negocios*

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2003 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias están distribuidas geográficamente en los distintos lugares donde la



0G4435806

**CLASE 8.ª**

Sociedad está llevando a cabo sus promociones, que no se desglosan de acuerdo con lo permitido en la normativa contable.

	Miles de Euros	%
Por actividades:		
Ventas de Inmuebles de Uso Residencial	462.511	79,94%
Ingresos por Alquileres	111.002	19,19%
Prestaciones de Servicios	5.044	0,87%
<b>Total</b>	<b>578.557</b>	<b>100,00%</b>

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 2003, a esta cifra hay que añadirle los ingresos por ventas de inmuebles en arrendamiento, por importe de 221.750 miles de euros cuyo margen neto de 111.961 miles de euros se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

**e) Ingresos extraordinarios**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2003, en miles de euros es el siguiente:

	Miles de Euros
Beneficio por enajenación de inmovilizado material, inmaterial y cartera de control:	
Beneficio por venta de inmuebles (Nota 8)	111.961
Beneficio por venta de participaciones en sociedades	25.606
Ingresos extraordinarios:	
Beneficio por venta de acciones propias (Nota 15)	3.903
Otros ingresos extraordinarios	7.702
<b>Total</b>	<b>149.172</b>

El beneficio por venta de participaciones en sociedades corresponde a la venta de las participaciones en Avenida Europa 10, S.L., Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L. y Tricéfalo, S.A., con unos beneficios de 4.970, 16.572 y 4.064 miles de euros respectivamente.



OG4435807

CLASE 8.<sup>a</sup>

**25. Remuneraciones y saldos mantenidos con el consejo de administración**

**Remuneraciones**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2003 por el Consejo de Administración son las siguientes:

	Miles de Euros
Sueldos	943
Dietas	27
Atenciones Estatutarias	1.590
Otras remuneraciones	296
	<b>2.856</b>

Al 31 de diciembre de 2003 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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter. 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se señalan a continuación las participaciones relevantes de los Miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades ejercen:



0G4435808

CLASE 8.ª

Nombre del consejero	Nombre Sociedad Objeto	% Participación	Cargo o Funciones
D. Román Sanahuja Pons	SANAHUJA ESCOFET INMOBILIARIA, S.L.	40%	Administrador
	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	100%	Presidente Consejo
	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	40%	Presidente Consejo
D. Román Sanahuja Escofet	SANAHUJA ESCOFET INMOBILIARIA, S.L.	-	Apoderado
	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	-	Director General
D. Javier Sanahuja Escofet	SANAHUJA ESCOFET INMOBILIARIA, S.L.	-	Apoderado
	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	-	Dtor. Adtvo-Financiero
D. Luis Manuel Portillo Muñoz	EXPO-AN, S.A	0,12%	Administrador Único
Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A.	PLANES E INVERSIONES CLM, S.A. Y FILIALES	99,99%	Accionista
	CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, S.L.	40,00%	Accionista
	ENERGÍAS EÓLICAS MANCHEGAS, S.A.	25,00%	Accionista
	POLÍGONO ROMICA, S.A.	50,00%	Accionista
	AGROCAJA, S.A.	60,27%	Accionista
	ÁRIDOS ARICAM, S.L.	25,00%	Accionista
Caja de Ahorros del Mediterráneo	HANSA URBANA, S.A.	29,19%	Vocal Consejo de Administración -Presidente Consejo de Administración
	MEDITERRÁNEO SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.	99,99%	-Vocal-Vicesecretario Consejo de Administración -Vocal Consejo de Administración
	URBANIZADORA SANTO DOMINGO, S.A.	20,00%	Vocal Consejo de Administración
	Grupo consolidado TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.	100,00%	Vocal Consejo de Administración



CLASE 8.ª



OG4435809

Nombre del consejero	Nombre Sociedad Objeto	% Participación	Cargo o Funciones
C. de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA	Grupo consolidado CARTERA DE INMUEBLES, S.L. (CISA)	100,00%	-
	CARLET ACTIVOS PATRIMONIALES, S.L. Soc. Unipersonal	100,00%	-
D. Domingo Díaz de Mera Lozano	GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	59,97%	Presidente y Consejero Delegado
	AGRUPACIÓN SUGAR S.L.	50,00%	Administrador solidario
	ASPAVINE, S.A.	93,14%	Administrador Único
	CARESCAS ESTUDIOS, S.A.	46,23%	Administrador Único
	CCH GESTIÓN ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.	50,00%	Presidente
	EDICIONES ONDA, S.L.	66,00%	Administrador solidario
	EL REINO DE D.QUIJOTE DE LA MANCHA, S.A.	2,62%	Accionista
	ESTACIONAMIENTOS ALCARREÑOS, S.A.	1,87%	Accionista
	FRICAS PROYECTOS, S.A.	32,26%	Accionista
	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.A.	50,00%	Administrador Único
	GREEN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	50,00%	Presidente-Consejero Delegado
	GRUPO TELECOM INVERSIONES, S.L.	30,00%	Accionista
	LATERAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	32,20%	Accionista
	LATERAL INVERSIONS AL ANDALUS, S.A.	32,50%	Vocal-Consejero Delegado
	N MERCADO, S.A.	29,98%	Presidente-Consejero Delegado
	NATEC NUEVAS TECNOLOGÍAS, S.L.	38,98%	Accionista
	NAVES INDUSTRIALES FRIGOALIMENTARIAS, S.A.	32,50%	Vocal
PAR 27 INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	27,87%	Accionista	
RUTESO APLICACIONES, S.A.	32,50%	Administrador Solidario	
SERURBAN, S.A.	14,62%	Accionista	
SISTEMAS ALCAZAREÑOS, S.L.	-	Administrador Solidario	
SPORT MANAGEMENT, S.L.	13,87%	Accionista	
ZOCODOVER MULTIMEDIA, S.A.	16,67%	Administrador Solidario	
D. Julio De Miguel Aynat	-	-	-
D. Juan Ramón Ferreira Siles	Grupo Ferroviario	0,00%	-



OG4435810

CLASE 8.ª

Asimismo y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad o del Grupo, tengan o no participación en dichas sociedades:

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Joaquín Rivero Valcarce D. Santiago J. Fernández Valbuena	Consejero de Compañía de Transportes e Inversiones, S.A. Presidente de Fonditel Pensiones Presidente de Antares Administrador único de Telefónica Capital
D. José Gracia Barba D. Domingo Díaz de Mera Lozano D. Luis Portillo Muñoz D. Juan Sureda Martínez	Liquidador de Fastibex, S.A., en liquidación. Presidente y Consejero Delegado Grupo de Empresas HC Administrador Único de EXPO-AN En representación de MILTON HILL: Presidente y Consejero-Delegado Samec-98, S.L. Presidente y Consejero-Delegado de ESCOM Presidente y Consejero-Delegado Gener-98, S.L.
D. José María Bueno Lidón	Presidente de Caja Ahorros El Monte Consejero Rector del Instituto Fomento de Andalucía Consejero de Sandetel Consejero de Persan Consejero de Carisa
D. Juan Ramón Ferreira Siles	Vicepresidente 2º de Caja General de Ahorros de Granada Consejero de la Corporación Caja Granada, S.A.
D. Julio de Miguel Aynat D. Ángel Luis López Roa D. Santiago de Ybarra y Churruca	Consejero de Iberdrola, SA Director General de la Fundación SEPI Presidente de VOCENTO Consejero de Valores Bilbainos SIM Consejero de Norte de Castilla, S.A. Consejero de Siemens, S.A. Presidente de Sociedad Vascongada de Publicaciones, S.A.
D. Javier Sanahuja Escofet	Consejero de Cartera Cresa S.I.M.C.A.V., S.A. Consejero de Inversiones Cresa I, S.I.M.C.A.V, S.A. Dtor. Admtvo. Financiero de Sacresa Terrenos Promoción, S.L. Secretario del Consejo de Inversiones Cresa III, S.I.M.C.A.V., S.A. Secretario del Consejo de Inversiones Financieras Cresa S.I.M.C.A.V., S.A.
D. Román Sanahuja Escofet	Consejero de Inversiones Cresa III S.I.M.C.A.V, S.A. Consejero de VI Pisa S.I.M.C.A.V Dtor. General de Sacresa Terrenos Promoción S.L. Consejero de Inversiones Cresa II, S.I.M.C.A.V., S.A. Consejero de Sarria Park, S.A.



OG4435811

CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORRESPONDIENTE

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Román Sanahuja Pons	Presidente del Consejo de Sacresa Terrenos Promoción, S.L. Administrador de Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L. Consejero-Delegado de Inversiones Cresa, II S.I.M.C.A. V, S.A. Consejero-Delegado de Indicesa I'lla, S.L. Presidente del Consejo de Inversiones Financiera Cresa S.I.M.C.A.V., S.A Presidente del Consejo de Cartera Cresa S.I.M.C.A.V., S.A. Presidente del Consejo de Inversiones Cresa III, S.I.M.C.A.V., S.A. Presidente del Consejo de Cresa Patrimonial, S.L.
D. Emilio Zurutuza Reigosa	Consejero de Endesa Diversificación, S.A. Consejero de Elcogás, S.A. Consejero de ACS Proyectos, Obras y Construcciones Presidente de Global Finanzas, SIMCAV S.A.

## **26. 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 de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **27. Remuneración de auditores**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo Metrovacesa por el auditor principal y otros auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo ascendieron durante el ejercicio 2003 a 287 miles de euros, así como otros servicios de auditoría como consecuencia de los requerimientos legales del proceso de fusión por importe de 64 miles de euros, de los cuales 231 miles de euros corresponden a los auditores principales.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo por los auditores principales, así como por las entidades vinculadas a los mismos ascendieron en el ejercicio 2003 a 113 miles de euros.

## **28. Hechos posteriores**

El 9 de marzo de 2004, la Comisión Nacional del Mercado de Valores procedió al registro del Folleto Informativo correspondiente a la ampliación de capital liberada de 1 acción nueva por cada 20 acciones antiguas. El periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita es del 12 al 26 de marzo de 2004. A la fecha de firma del presente Informe de Gestión, si bien no es posible confirmar el grado de suscripción de la ampliación, al ser ésta liberada, se estima que se suscriba íntegramente lo que dará lugar a la emisión de 2.871.941 acciones nuevas,





0G4435812

**CLASE 8.ª**

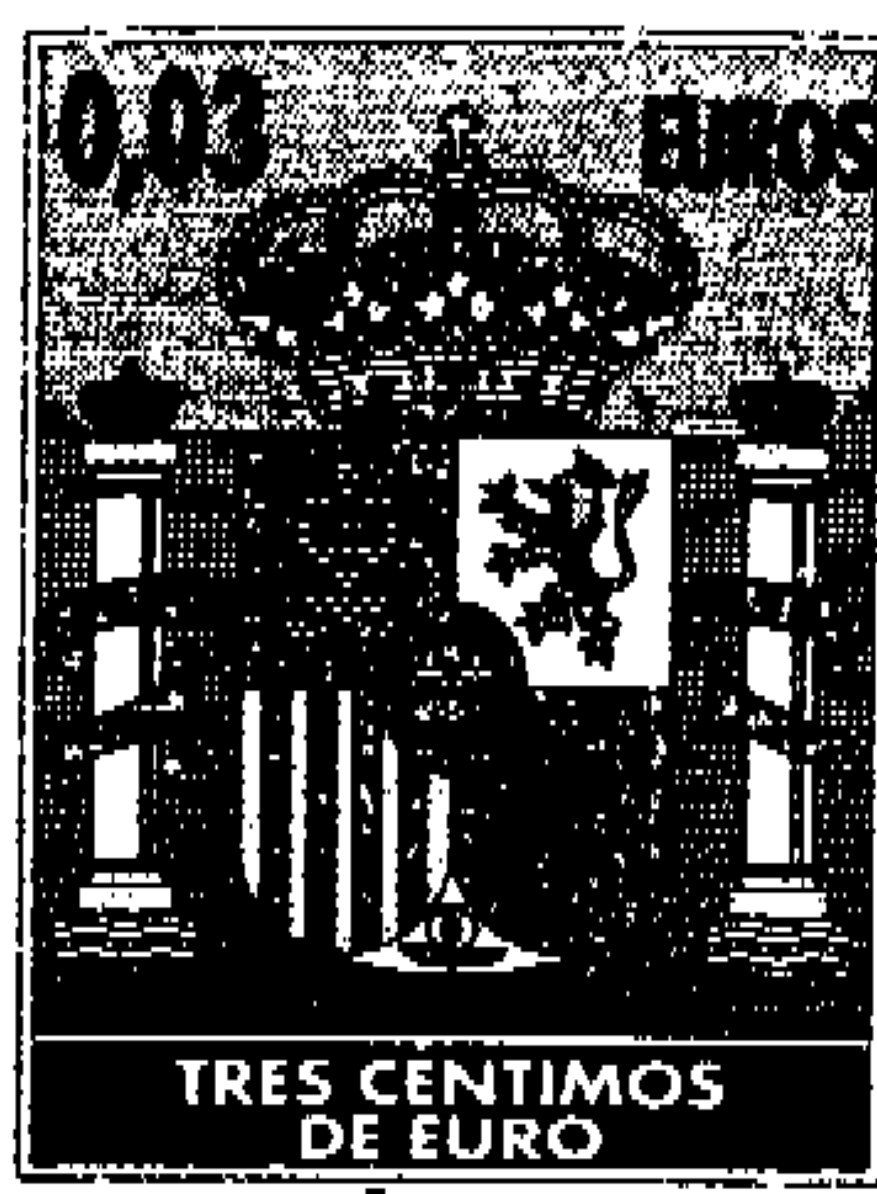
con lo que el número de acciones emitidas, después de la ampliación, será de 60.310.764 acciones de 1,5 euros de valor nominal.

En el mes de enero de 2004 la sociedad adquiere el 45,67% adicional de la participación en la sociedad Metropark Aparcamientos S.A. hasta alcanzar el 100%.

### 29. Cuadros de financiación

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2003 y 2002, 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:

APLICACIONES	2003	2002	ORÍGENES	2003	2002
Aumento de los gastos de establecimiento	1.539	99	Recursos procedentes de las operaciones	99.485	52.092
Adquisición de inmovilizado:			Aumento de la deuda a largo plazo	1.395.820	-
Inmaterial	2.674	1.346	Enajenación de inmovilizado:		
Material	164.785	45.117	Inmaterial	-	24
Financiero	870.317	114.608	Material	221.620	91.768
Aumento de deudores a largo plazo	16.410	-	Financiero	333.993	1.293
Aumento de gastos a distribuir en varios ejercicios	13.902	13	Traspaso a corto plazo de inmovilizado	9.440	108.801
Adquisición de acciones propias	-	15.407	Venta de acciones propias	19.310	-
Disminución de ing a distribuir en varios ejercicios	278	-			
Dividendos	78.728	59.466			
Reducción de capital social	12.172	-			
Cancelación o traspaso a corto plazo	-	74.133			
Provisión para riesgos y gastos	1.741	12.063			
Traspaso de existencias a inmovilizado	3.522	-			
Efecto neto de la fusión en el activo circulante	376.302	-			
<b>Total aplicaciones</b>	<b>1.542.370</b>	<b>322.252</b>	<b>Total orígenes</b>	<b>2.079.668</b>	<b>253.978</b>
<b>Aumento del capital circulante</b>	<b>537.298</b>	<b>-</b>	<b>Disminución del capital circulante</b>	<b>-</b>	<b>68.274</b>
	<b>2.079.668</b>	<b>322.252</b>		<b>2.079.668</b>	<b>322.252</b>



OG4435813

**CLASE 8.ª**

Detalle de los ajustes practicados al resultado contable para obtener los recursos procedentes de las operaciones, en miles de euros:

	2003	2002
Resultado del ejercicio	180.035	82.519
Dotaciones a las provisiones de inmovilizado	4.329	2.436
Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado	33.525	15.970
Amortización de gastos a distribuir	22.811	-
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	99	5.822
Dotación al fondo de reversión	105	105
Pérdidas en enajenación del inmovilizado	2.254	306
Beneficio por venta de acciones propias	(3.903)	-
Exceso de provisiones de inmovilizado	(2.203)	(1.215)
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	-	(645)
Beneficios en enajenación del inmovilizado	(137.567)	(53.206)
<b>Total recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>99.485</b>	<b>52.092</b>

La variación del capital circulante está representada, en miles de euros, por:

	Aumentos		Disminuciones	
	2003	2002	2003	2002
Existencias	939.441	31.994	-	-
Deudores	239.024	-	-	6.691
Acreedores	-	-	638.376	92.768
Provisiones por operaciones de tráfico	-	1.013	32.483	-
Inversiones financieras temporales	26.633	150	-	-
Tesorería	3.059	-	-	2.065
Ajustes por periodificación	-	93	-	-
	<b>1.208.157</b>	<b>33.250</b>	<b>670.859</b>	<b>101.524</b>
<b>Variación del capital circulante</b>	<b>-</b>	<b>68.274</b>	<b>537.298</b>	<b>-</b>
	<b>1.208.157</b>	<b>101.524</b>	<b>1.208.157</b>	<b>101.524</b>



OG4435814

CLASE 8.<sup>a</sup>

## **Metrovacesa, S.A.**

**Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2003**

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

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 221.538 miles de euros, lo que supone un incremento del 107,45% respecto a la cifra del año anterior, mientras que el beneficio neto que ascendió a 180.035 miles de euros representa un incremento del 118,1%, respecto de los 82.519 miles obtenidos en el ejercicio 2002. Incrementos importantes que, en parte, vienen propiciados, tal como se en la Memoria, por la fusión por absorción de Metrovacesa Viviendas, S.L., Metrovacesa Residencial, S.A., Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. y Bami, Sociedad Anónima de Construcciones, con efectos contables desde el 1 de enero de 2003.

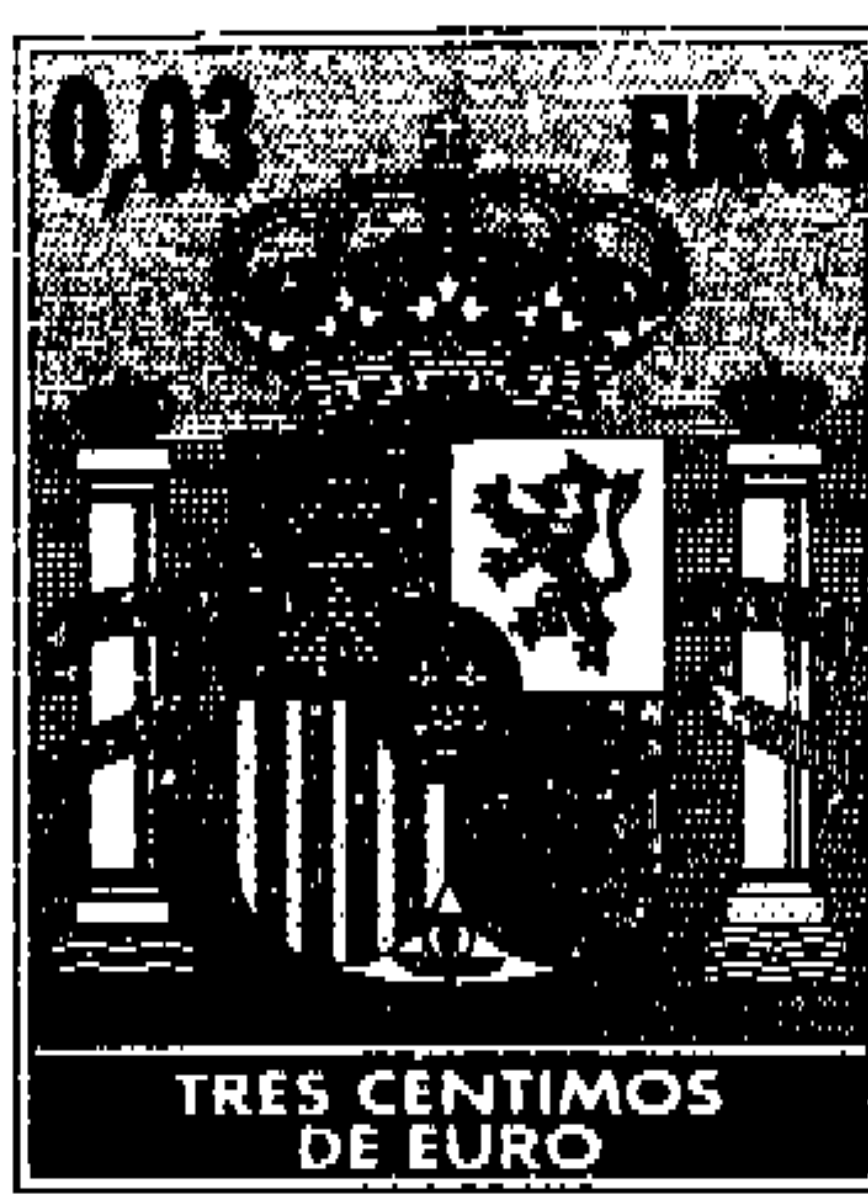
La presión fiscal se sitúa en el 18,73% como consecuencia, principalmente, de contar con la deducción en la cuota del 20% de los beneficios obtenidos en la enajenación del inmovilizado, al haberse reinvertido en el mismo ejercicio los importes percibidos por dicha enajenación, además de haber percibido dividendos en el ejercicio 2003 de sociedades filiales con derecho a deducción por importe de 5.711 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 578.557 miles de euros, teniendo en cuenta que no se incluyen las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 111.002 miles, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 33,35% frente a los 83.239 miles obtenidos en 2002. A ingresos por ventas corresponden 462.511 miles de euros importe significativamente superior al del ejercicio pasado que supuso 23.271 miles de euros debido a la incorporación de las ventas por este concepto aportadas por Metrovacesa Viviendas, S.L., Metrovacesa Residencial, S.A. y Bami, Sociedad Anónima de Construcciones y Terrenos con un volumen importante en cuanto a actividad de promoción se refiere. El importe correspondiente a ingresos por servicios ha ascendido a 5.044 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 111.961 miles de euros. Asimismo, y en aras de potenciar el carácter patrimonialista que define la sociedad, se han producido inversiones mediante la adquisición de oficinas en Manoteras y el Complejo Siroco y se ha continuado con las inversiones de construcción de los parques empresariales de oficinas como Alvento, en Vía de los Poblados (Madrid) habiéndose finalizado en el presente ejercicio. 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 2003 una inversión en este capítulo superior a los 69.000 miles de euros.

La actividad arrendaticia en Centros Comerciales, producto junto con oficinas y hoteles considerado estratégico por Metrovacesa, S.A., ha supuesto la obtención por este concepto de unos ingresos por alquileres de 110.002 miles de euros.

Metrovacesa, S.A. en 2003 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. El índice de comercialización alcanzado durante el ejercicio ha confirmado y en algunos casos superado, las



0G4435815

**CLASE 8.ª**

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**

Al final de 2003, la deuda financiera ascendía a 1.938,6 millones de euros, incluyendo 149,75 millones de euros del bono convertible emitido en 2003 por Bami.

El endeudamiento financiero de la compañía ha seguido incrementándose durante el 2003 principalmente como consecuencia de la aportación del endeudamiento de las sociedades fusionadas y de las inversiones realizadas a lo largo del ejercicio.

A nivel del Grupo, el ratio de endeudamiento se ha mantenido en el 44% sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios, ratio que se sitúa en línea con la media de las compañías inmobiliarias europeas. Si se tuviera en cuenta la probable conversión de los bonos convertibles el ratio de deuda financiera sobre el valor de mercado de los activos sería del 41%. Las previsiones de la compañía son mantener este ratio en el rango del 40-45%.

### **Evolución previsible**

#### **Situación del mercado inmobiliario en España**

El actual entorno macroeconómico es favorable para el negocio inmobiliario. Para el negocio de alquiler, los bajos tipos de interés facilitan la financiación de inversiones en una actividad tan intensiva en capital como la inmobiliaria. Por otro lado, una inflación relativamente elevada se convierte en mayores ingresos al repercutirse en el contrato de alquiler el IPC de cada año.

Para el negocio de vivienda, los bajos tipos de interés sirven de aliciente para los potenciales compradores de vivienda, cuya demanda se ve especialmente favorecida por la creación de empleo, como se ha visto en los últimos años.

Las perspectivas en cada uno de los segmentos principales del mercado inmobiliario son las siguientes:

- **Oficinas:** se estima que el mercado de oficinas de Madrid comience a mejorar a partir de la segunda mitad de 2004, tras haber cerrado el año 2003 con una caída del 17% en las rentas y una desocupación media del 8,7%. Los indicios favorables provienen de una menor oferta de nueva construcción en 2004/05 que en años anteriores, mientras que se detecta una reactivación en la demanda en los últimos meses.
- **Centros Comerciales:** el mercado de centros comerciales sigue siendo uno de los segmentos más sólidos y dinámicos del sector inmobiliario, motivado por la fortaleza del consumo privado en España, así como la demanda de espacio comercial por parte de cadenas de alimentación, moda y franquicias en general. Las rentas de alquiler han seguido aumentando ligeramente por encima de la inflación en 2003 y se espera que continúe la tendencia en 2004.
- **Vivienda:** en 2003, el precio de la vivienda siguió aumentando con fuerza, hasta alcanzar un 17% , y con un elevado volumen de viviendas iniciadas, en torno a 650.000 unidades. La fuerte demanda de estos últimos años se ha visto favorecida por múltiples factores: demográficos (formación de nuevos



OG4435816

**CLASE 8.ª**

hogares), económicos (creación de empleo) y financieros (tipos de interés a la baja). A los factores habituales hay que añadir la demanda de vivienda secundaria, estimada en más de 150.000 unidades al año, con compradores tanto nacionales como extranjeros.

En 2004, será la evolución de tipos de interés y del empleo lo que más influyan en la demanda de vivienda y en el precio. La mayoría de previsiones apuntan a un menor ritmo de crecimiento de los precios, con tasas alrededor del 10%. A medio plazo, la mayoría de previsiones apuntan hacia subidas más moderadas en el precio de la vivienda.

### **Estrategia de la compañía**

En el año 2003 se ha producido la fusión con Bami. Se trata de una importante operación ya que crea la mayor compañía inmobiliaria en España y una de las diez primeras de Europa. El Grupo cuenta con la mayor cartera de edificios en alquiler de España, medido tanto por ingresos de rentas como por valor de mercado de los activos, y también cuenta con una de las mayores reservas de suelo para vivienda.

La operación supone una mejora del beneficio por acción (BPA) de Metrovacesa en un 14% en el año 2003, y supone una excelente base de partida para crecer en los años siguientes.

De cara al futuro, la gestión de la sociedad está enfocada en la consecución de una serie de objetivos de gestión:

- Cambio en el mix de negocio, incrementando gradualmente el peso del negocio de alquiler frente al de promoción de vivienda tanto en la cuenta de resultados como en la valoración de activos.
- Desinversión en activos maduros o de escaso potencial y reinversión en nuevos activos. El Grupo continuará vendiendo activos de Patrimonio que se consideren maduros o con escaso potencial de revalorización (por motivos de calidad, localización, antigüedad, rentabilidad a precios de mercado y potencial de crecimiento futuro en rentas y/o valor de mercado). Simultáneamente, se realizarán inversiones en nuevos activos, tanto desarrollos propios como adquisiciones de edificios en explotación en los que se identifique un atractivo potencial.
- Mayor concentración en segmentos estratégicos, dentro de una estrategia multi-producto. La diversificación de productos de alquiler de Metrovacesa le permite reducir su perfil de riesgo y proporciona un mayor abanico de oportunidades de inversión. De cara al futuro, se pretende incrementar el peso de los tres segmentos definidos como estratégicos: oficinas, centros comerciales y hoteles.
- Mejorar la rentabilidad de Promoción de Vivienda. Los cambios producidos en la gestión del área de Promoción van dirigidos a mejorar la rentabilidad y el margen sobre ventas de esta línea de actividad.
- Fortalecimiento de la estructura financiera. Se pretende incrementar el plazo medio de vencimiento de la deuda para acercarlo a la vida media de los activos, estimada en torno a 7-8 años. Por otro lado, se pretende aumentar la cobertura a tipo fijo de el peso de la deuda a tipo fijo de desde los 3,5 años actuales hasta 7-8 años, aproximándolo a la vida media de los activos. Posteriormente, aumentar el peso de la deuda a tipo fijo desde el 20% actual hasta el 40-60%.
- Mantenimiento de la política de remuneración al accionista, con crecimientos del beneficio neto en línea con el del beneficio recurrente del Grupo.



OG4435817

CLASE 8.<sup>a</sup>**Investigación y desarrollo**

No se han realizado durante el año 2003 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

**Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2003 la Sociedad ha vendido la totalidad de las acciones propias adquiridas durante el ejercicio y ha amortizado las acciones propias adquiridas como consecuencia de la fusión mencionada en la Nota 2 de la Memoria. Asimismo, la Sociedad ha amortizado la reserva constituida de las acciones propias.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio con acciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

**Autocartera Metrovacesa**

	Acciones			Miles de euros	% de Capital
	Directas	Indirectas	Total	Importe	
Saldo a 31-12-2002	769.845	940.564	1.710.409	32.435	2,61%(*)
Compras	2.828.542	1.553	2.830.095	65.216	4,93%
Ventas	3.598.387	942.117	4.540.504	101.709	7,90%
<b>Saldo a 31-12-2003</b>	-	-	-		
<b>Resultado contable</b>				<b>4.058</b>	

(\*) Sobre el número de acciones al cierre de 31/12/2002

**Autocartera Bami**

	Acciones			Miles de euros	% sobre Capital
	Directas	Indirectas	Total	Importe	
Saldo a 31-12-2002	1.811.370	-	1.811.370	5.641	1,87%
Compras	4.984.188	-	4.984.188	15.404	5,14%
Ventas	6.772.202	-	6.772.202	20.629	6,99%
<b>Saldo a 21-11-2003</b>	<b>23.356</b>	-	<b>23.356</b>		
<b>Resultado contable</b>				<b>(155)</b>	



0G4435818

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

#### **Hechos posteriores**

El 9 de marzo de 2004, la Comisión Nacional del Mercado de Valores procedió al registro del Folleto Informativo correspondiente a la ampliación de capital liberada de 1 acción nueva por cada 20 acciones antiguas. El periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita es del 12 al 26 de marzo de 2004. A la fecha de firma del presente Informe de Gestión, si bien no es posible confirmar el grado de suscripción de la ampliación, al ser ésta liberada, se estima que se suscriba íntegramente lo que dará lugar a la emisión de 2.871.941 acciones nuevas, con lo que el número de acciones emitidas, después de la ampliación, será de 60.310.764 acciones de 1,5 euros de valor nominal.

En el mes de enero de 2004 la sociedad adquiere el 45,67% adicional de la participación en la sociedad Metropark Aparcamientos S.A. hasta alcanzar el 100%



**CLASE 8.º**



OG4435822

### **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 APLICACION DEL RESULTADO, REFERIDOS AL EJERCICIO 2003.

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 2003, se ha procedido a suscribir todos los documentos correspondientes, compuestos por 61 hojas de papel del Timbre del Estado, numeradas, que comprenden de la número OG4435760 a la OG4435818 ambas inclusive y de la número OG4435822 a la OG4435823 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. De todo ello doy Fe, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del Consejo de Administración.

Madrid, 25 de marzo de 2004

Fdo. D. José Luis Alonso Iglesias

VºBº Joaquín Rivero Valcarce

Secretario del Consejo de Administración

Presidente del Consejo de Administración



---

D. Joaquín Rivero Valcarce  
Presidente

---

D. Santiago Fernández Valbuena  
Vicepresidente

---

D. Manuel González García  
Consejero Delegado

---

Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A.  
Representada por D. Juan Pedro Hernández Moltó  
Vocal

---

Caja de Ahorros del Mediterráneo  
Representada por D. Joaquín Meseguer Torres  
Vocal

---

Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante,  
Bancaja  
Representada por D. José Luis Olivas Martínez  
Vocal

---

D. Julio de Miguel Aynat  
Vocal

---

D. Juan Ramón Ferreira Siles  
Vocal

---

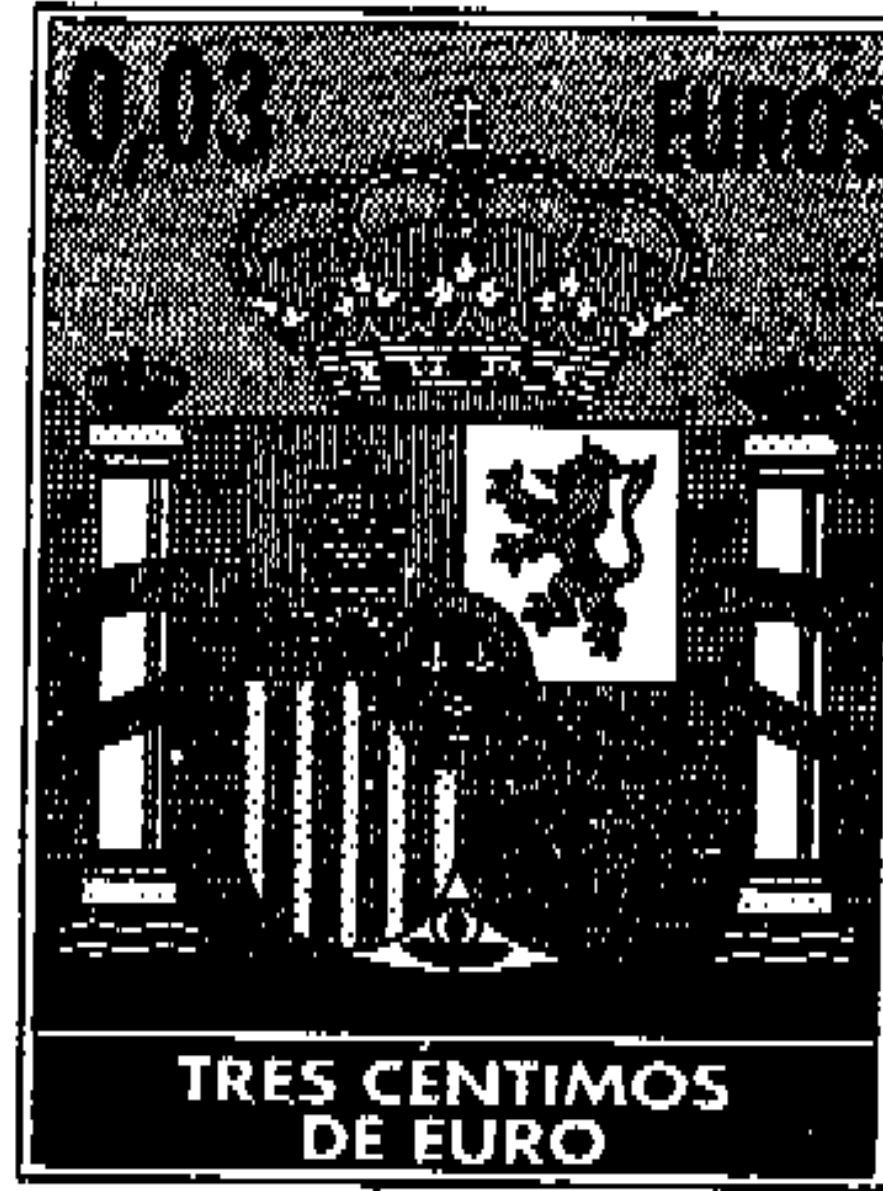
D. Ángel Luis López Roa  
Vocal

---

D. Emilio Zurutuza Reigosa  
Vocal



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G4435823

---

D. José Gracia Barba  
Vocal

---

D. José María Bueno Lidón  
Vocal

---

D. José Ignacio López del Hierro Bravo  
Vocal

---

D. Domingo Díaz de Mera Lozano  
Vocal

---

D. Luis Manuel Portillo Muñoz  
Vocal

---

D. Juan Sureda Martínez  
Vocal

---

D. Román Sanahuja Escofet  
Vocal

---

D. Javier Sanahuja Escofet  
Vocal

---

D. Santiago de Ybarra y Churruca  
Vocal

---

D. Román Sanahuja Pons  
Vocal

---

D. José Luis Alonso Iglesias  
Secretario



**METROVACESA**

**DILIGENCIA**

Que levanta el Secretario, para hacer constar que tras la formulación de las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) e informe de gestión de Metrovacesa, S.A. así como la propuesta de aplicación del resultado, referidos al ejercicio 2003, y cuya suscripción en se realizó en papel del Timbre del Estado mediante la firma de cada uno de los señores Consejeros presentes o representados, no se incluyó el anexo I correspondiente a los balances de fusión, que se incorpora a las cuentas anuales en uso de las facultades que le Consejo otorgó a su Presidente, haciéndose expresamente constar que dichos balances fueron expresamente aprobados por la Junta General Extraordinaria del la compañía, celebrada el pasado día 30 de Septiembre de 2003, con ocasión de la fusión por absorción por parte de Metrovacesa SA de Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, de Metrovacesa Residencial SA, de Metrovacesa Propietaria de Inmuebles Comerciales SA y de Metrovacesa Viviendas SL, de lo que doy fe con el Visto Bueno del Sr. Presidente del Consejo a Treinta de Marzo de 2003.

El Presidente

El Secretario

---

**BALANCES DE FUSIÓN AL 31 DE MAYO DE 2003**

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-05-2003	PASIVO	31-05-2003
<b>INMOVILIZADO:</b>		<b>FONDOS PROPIOS :</b>	
Gastos de establecimiento	83	Capital suscrito	98.331
Inmovilizaciones inmateriales	4.267	Prima de emisión	234.843
Inmovilizaciones materiales-	643.253	Reserva de revalorización	6.530
Terrenos e inmuebles para arrendamiento	580.638	Reserva legal	18.730
Otras instalaciones y mobiliario	3.612	Reserva para acciones propias	6.762
Inmovilizado material en curso	154.205	Reservas por ajuste del capital a euros	125
Otro inmovilizado	4.477	Otras reservas	144.432
Amortizaciones y Provisiones	(99.679)	Resultados acumulados	118.853
<b>Inmovilizaciones financieras-</b>	<b>356.601</b>	Dividendo a cuenta entregado	(29.499)
Participaciones en empresas del grupo	188.926	<b>Total fondos propios</b>	<b>599.107</b>
Créditos a empresas del grupo	156.762		
Participaciones en empresas asociadas	3.386	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>-</b>
Cartera de valores a largo plazo	6.010		
Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	9.034	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>38.695</b>
Provisiones	(7.517)		
<b>Acciones propias</b>	<b>6.762</b>		
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>1.010.966</b>	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>	
		Deudas con entidades de crédito a largo plazo	299.750
		Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.488
		Otros acreedores	35.857
		Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	45
		<b>Total acreedores a largo plazo</b>	<b>337.140</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>90</b>		
		<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>	
		Deudas con entidades de crédito a corto plazo	48.807
		Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.789
		<b>Acreedores comerciales-</b>	<b>61.616</b>
		Anticipos Recibidos	2.378
		Deudas por compras o prestación de servicios	10.074
		Deudas por efectos a pagar	49.214
		<b>Otras deudas no comerciales-</b>	<b>17.673</b>
		Administraciones públicas	15.248
		Otros acreedores	2.425
		Dividendo activo a pagar	-
		Anticipos de acreedores	-
		Provisiones para operaciones de tráfico	1.353
		Ajustes por periodificación	40
		<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>131.278</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.106.220</b>
Existencias	62.585		
<b>Deudores-</b>	<b>30.041</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.382		
Empresas del grupo deudores	564		
Deudores varios	3.705		
Administraciones públicas	22.541		
Provisiones	(3.151)		
Inversiones financieras temporales	479		
Tesorería	2.059		
<b>Total activo circulante</b>	<b>95.164</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.106.220</b>		

**BALANCES DE FUSIÓN AL 31 DE MAYO DE 2003**

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-05-2003	PASIVO	31-05-2003
<b>INMOVILIZADO:</b>		<b>FONDOS PROPIOS :</b>	
Gastos de establecimiento	7.499	Capital suscrito	180.305
Inmovilizaciones inmobiliarias- Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	16.588	Prima de emisión	85.902
Fondo de comercio	12	Reservas-	58.973
aplicaciones informáticas	18.795	Reserva legal	2.717
Amortizaciones	101	Reserva para acciones propias	7.673
<b>Inmovilizaciones materiales-</b>	(2.320)	Reservas voluntarias	8.055
Terrenos y construcciones	249.101	Resultados acumulados	40.528
Inmuebles para arrendamiento	1	<b>Total fondos propios</b>	<b>325.250</b>
Inmuebles para uso propio	231.243		
Instalaciones técnicas y maquinaria	3.565		
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	178		
Anticipos e inmovilizaciones en curso	613		
Otro inmovilizado	24.325	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>4.976</b>
Provisiones	273		
Amortizaciones	(3)		
<b>Inmovilizaciones financieras-</b>	(11.094)		
Participaciones en empresas del grupo	585.786		
Créditos a empresas del grupo	13.120		
Participaciones en empresas asociadas	564		
Créditos a empresas asociadas	553.991		
Otros créditos	123		
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	14	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>	
Provisiones	5.247	<b>Deudas con entidades de crédito-</b>	<b>596.022</b>
Deudores a largo plazo	(2.052)	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	596.022
<b>Acciones propias</b>	14.779	Otros acreedores-	<b>30.526</b>
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>7.673</b>	Otras deudas	386
		Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.726
		Administraciones Públicas a largo plazo	28.414
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>9.198</b>	<b>Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos</b>	<b>1</b>
		<b>Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo</b>	<b>2.835</b>
		<b>Anticipos de clientes</b>	<b>25.024</b>
		<b>Total acreedores a largo plazo</b>	<b>654.408</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Existencias-	416.597	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>	
Edificios	18.978	<b>Deudas con entidades de crédito-</b>	<b>384.437</b>
Terrenos y solares	239.512	Préstamos y otras deudas	380.995
Obras en construcción de ciclo corto	55.787	Deudas por intereses	3.442
Obras en curso de construcción de ciclo largo	101.468	<b>Acreedores con erciales-</b>	<b>126.839</b>
Parcelas urbanizadas	556	Anticipos recibidos por pedidos	58.697
Anticipos	1.389	Deudas por compras y prestación de servicios	27.171
Provisiones	(1.093)	Deudas representadas por efectos a pagar	40.971
<b>Deudores-</b>	<b>192.229</b>	<b>Otras deudas no con erciales-</b>	<b>13.907</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	187.741	Administraciones Públicas	13.391
Empresas del grupo, deudores	405	Otras deudas	516
Deudores diversos	3.126	<b>Provisiones para operaciones de tráfico</b>	<b>14.770</b>
Personal	2	<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>1.411</b>
Administraciones públicas	3.729	<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>541.364</b>
Provisiones	(2.774)	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.525.998</b>
<b>Inversiones financieras temporales</b>	<b>37.731</b>		
<b>Tesorería</b>	<b>3.596</b>		
<b>Total activo circulante</b>	<b>650.153</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.525.998</b>		



**BALANCES DE FUSIÓN AL 31 DE MAYO DE 2003**

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-05-2003	PASIVO	31-05-2003
<b>INMOVILIZADO:</b>		<b>FONDOS PROPIOS :</b>	
Gastos de establecimiento		Capital suscrito	58.230
Inmovilizaciones inmateriales		Prima de emisión	2.851
Inmovilizaciones materiales-		Reserva de revalorización	-
Terrenos e inmuebles para arrendamiento	194.900	Reserva legal	5.221
Otras instalaciones y mobiliario	-	Reserva para acciones de la sociedad dominante	15.941
Inmovilizado material en curso	38.295	Reservas por ajuste del capital a euros	1
Otro inmovilizado	478	Otras reservas	7.726
Amortizaciones y Provisiones	(13.014)	Resultados acumulados	4.100
<b>Inmovilizaciones financieras-</b>	<b>139.464</b>	Dividendo a cuenta entregado	-
Participaciones en empresas del grupo	122.440	<b>Total fondos propios</b>	<b>94.070</b>
Créditos a empresas del grupo	15.557		
Participaciones en empresas asociadas	-	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>18</b>
Cartera de valores a largo plazo	-		
Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	1.666	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>7.409</b>
Provisiones	(199)		
<b>Acciones propias</b>	<b>-</b>	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>	
<b>Total inmovilizado</b>	<b>334.364</b>	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	91.224
		Deudas con empresas del grupo y asociadas	96.631
		Otros acreedores	17.906
		Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>-</b>	<b>Total acreedores a largo plazo</b>	<b>205.761</b>
		<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>	
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		Deudas con entidades de crédito a corto plazo	23.503
Existencias	126	Deudas con empresas del grupo y asociadas	969
Deudores-	12.555	Acreedores comerciales	4.069
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	713	Otras deudas no comerciales-	12.656
Empresas del grupo deudores	33	Administraciones públicas	1.746
Deudores varios	690	Otros acreedores	38
Administraciones públicas	11.967	Dividendo activo a pagar	2.422
Provisiones	(848)	Anticipos de acreedores	8.450
Inversiones financieras temporales	567	Provisiones para operaciones de tráfico	-
Tesorería	483	Ajustes por periodificación	-
<b>Total activo circulante</b>	<b>14.091</b>	<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>41.197</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>348.455</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>348.455</b>

**BALANCES DE FUSIÓN AL 31 DE MAYO DE 2003**

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-05-2003	PASIVO	31-05-2003
<b>INMOVILIZADO:</b>		<b>FONDOS PROPIOS :</b>	
Gastos de establecimiento	1	Capital suscrito	46.163
Inmovilizaciones inmateriales	1	Reservas	35.968
Inmovilizaciones materiales-	97	Remanente	125
Terrenos e inmuebles para arrendamiento	-	Resultados acumulados	40.838
Otras instalaciones y mobiliario	43	Total fondos propios	123.094
Inmovilizado material en curso	47		
Otro inmovilizado	47		
Amortizaciones y Provisiones	(40)		
<b>Inmovilizaciones financieras-</b>	<b>116.697</b>		
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	59.736		
Créditos a empresas del grupo	2.831		
Cartera de valores a largo plazo	2.539		
Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	25		
Provisiones	(164)		
Empresas del grupo, deudores	51.730		
Acciones propias	-		
Total Inmovilizado	116.796		
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>			
		<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	221
		<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	1.321
		<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>	
		Deudas con entidades de crédito a largo plazo	16.856
		Acreedores por operaciones de tráfico	125.186
		Otros acreedores	35.034
		Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-
		Total acreedores a largo plazo	177.076
		<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>	
		Deudas con entidades de crédito a corto plazo	240.096
		Deudas con empresas del grupo y asociadas	99
		Acreedores comerciales-	75.434
		Anticipos Recibidos	11.248
		Deudas por compras o prestación de servicios	13.666
		Deudas por efectos a pagar	50.520
		Otras deudas no comerciales-	18.142
		Administraciones públicas	17.739
		Otros deudas	403
		Dividendo activo a pagar	-
		Anticipos de acreedores	-
		Provisiones para operaciones de tráfico	21.703
		Ajustes por periodificación	-
		Total acreedores a corto plazo	355.474
		<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>657.186</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Existencias	430.827		
Deudores-	87.413		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	76.752		
Empresas del grupo deudores	1.398		
Deudores varios	4.935		
Administraciones públicas	4.328		
Provisiones			
inversiones financieras temporales	11.616		
Tesorería	10.345		
Total activo circulante	540.201		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>657.186</b>		





**METROVACESA**

**DILIGENCIA**

Diligencia para hacer constar que el consejero D. Luis Manuel Portillo Muñoz no suscribió ni firmó las Cuentas Anuales de Metrovacesa, S.A. que fueron formuladas unánimemente por el Consejo de Administración en su reunión del pasado 25 de marzo de 2004 por encontrarse ausente de dicha reunión.

El Sr. Portillo Muñoz las suscribe, formula y firma con fecha de hoy 19 de abril de 2004 manifestando su total conformidad con las mismas.

De lo que yo Secretario doy fe a 19 de abril de 2004 con el visto bueno del Sr. Presidente

Fdo: José Luis Alonso Iglesias

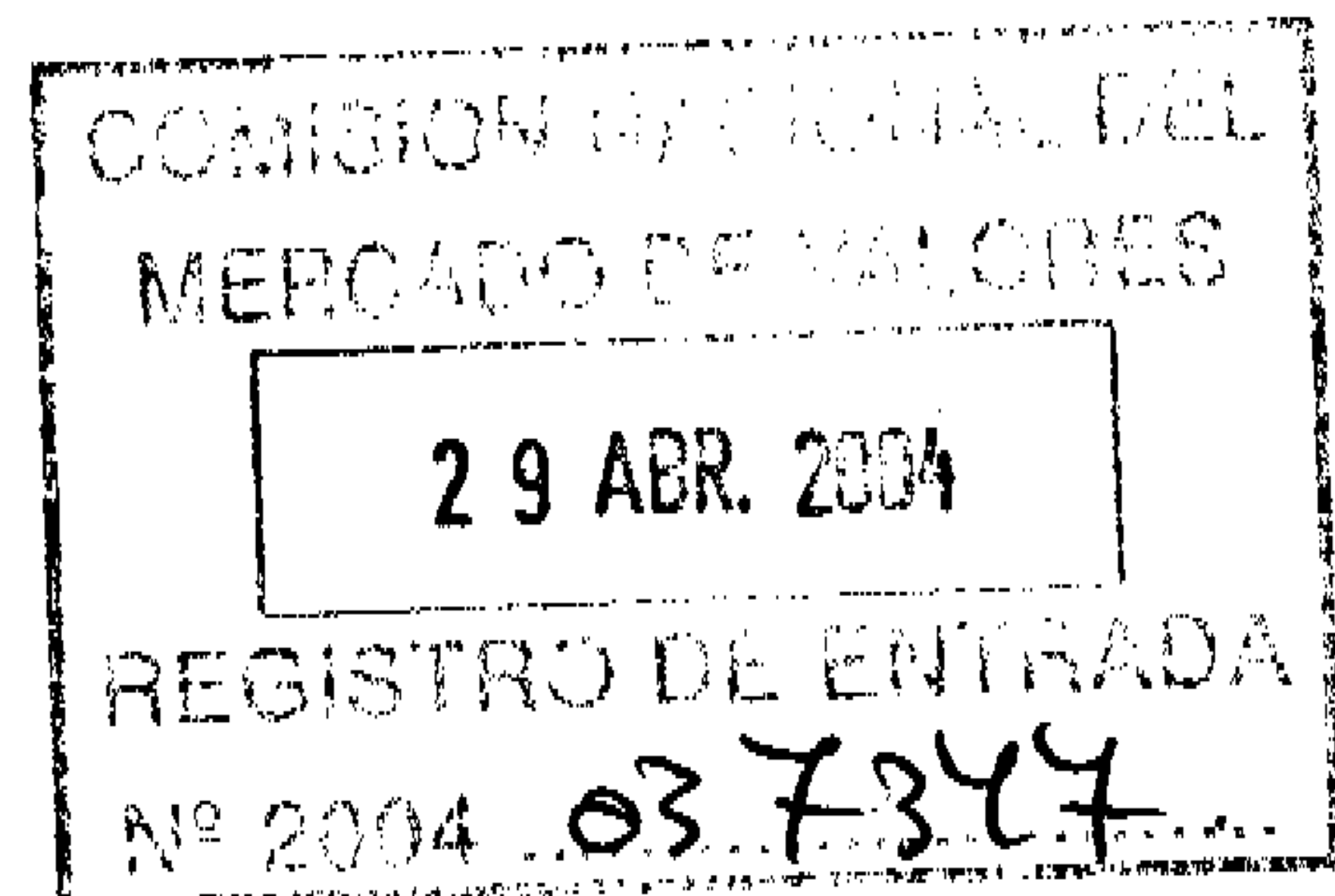
VºBº: Joaquín Rivero Valcarce

Luis Manuel Portillo Muñoz

# **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

**Informe de Auditoría Independiente**

**Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio anual terminado el 31 de  
diciembre de 2003 e Informe de Gestión**



## 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 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas 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 2003 de determinadas sociedades dependientes, cuyos activos y resultado neto agregados, en valores absolutos, representan, respectivamente, un 13% y un 16% 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación consolidados, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Como consecuencia del proceso de fusión llevado a cabo en el ejercicio descrito en la Nota 1 de la memoria adjunta, los balances, las cuentas de pérdidas y ganancias y los cuadros de financiación consolidados de ambos ejercicios no son comparables. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Con fecha 3 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002, 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 2003 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.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2003 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 2003. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. 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

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

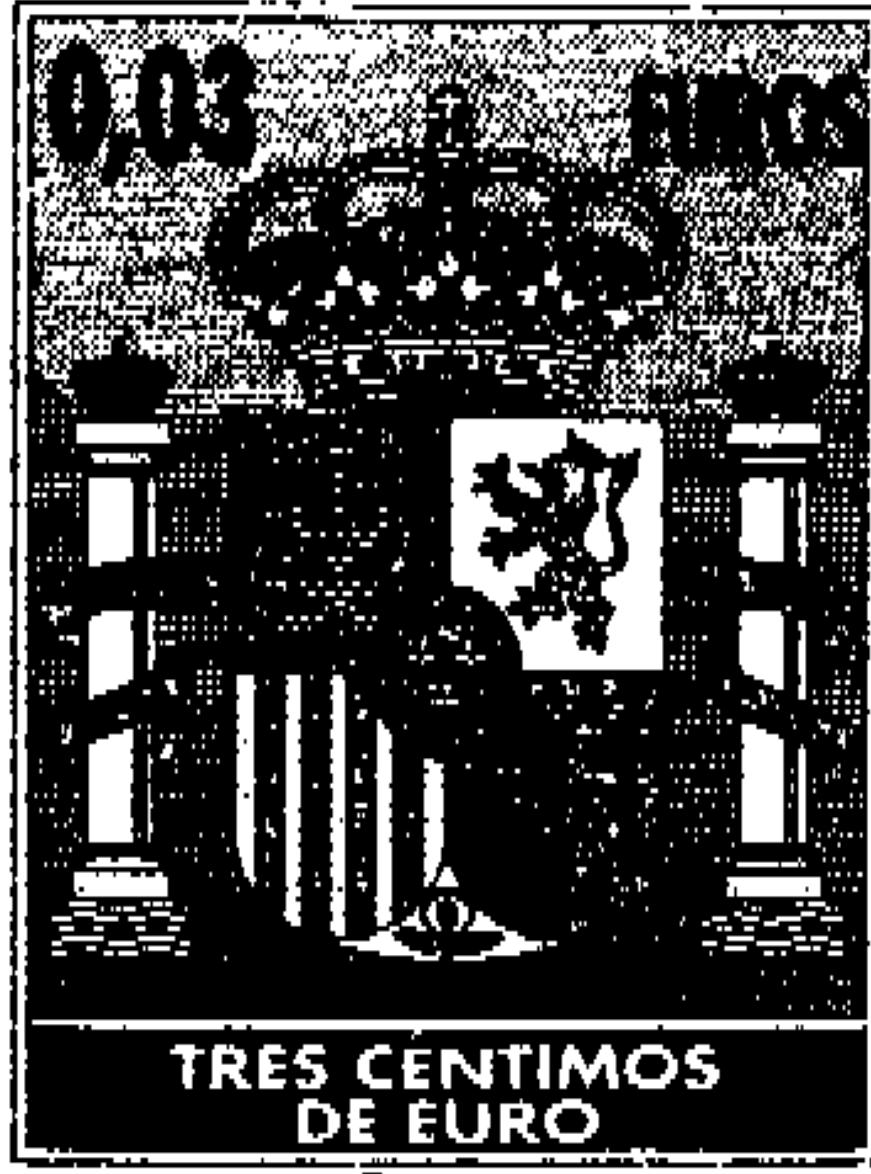


Genaro Sarmiento



Mario Herrero

31 de marzo de 2004



OG4435841

**CLASE 8.ª**  


**Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al Ejercicio 2003

**METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)**  
**BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002**  
 (En Miles de Euros)



**CLASE 8.ª**



0G4435842

	31.12.03	31.12.02	PASIVO	31.12.03	31.12.02
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS</b>	542	119	<b>FONDOS PROPIOS (Nota 14)</b>	389.396	710.099
<b>INMOVILIZADO</b>	1.771.466	1.241.733	Capital suscrito	86.159	98.331
Gastos de establecimiento (Nota 6)	1.514	3.958	Prima de emisión	55.879	234.843
Inmovilizaciones en materiales (Nota 7)	28.123	11.412	Reserva de revalorización	6.530	6.530
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)	1.656.669	1.154.366	Reserva legal	17.232	18.730
Terenos e inmuebles para arrendamiento	1.522.004	1.116.035	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	45.459	151.319
Otras instalaciones y mobiliario	6.663	7.422	Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional	25.687	101.069
Inmovilizado material en curso	284.743	158.797	Diferencias de Conversión	1.385	9.019
Otro inmovilizado	6.157	6.494	Beneficios Atribuibles a la Sociedad Dominante	(6.170)	(5.273)
Amortizaciones y Provisiones	(162.898)	(134.382)	Dividendo a cuenta entregado	203.186	125.030
Inmovilizaciones financieras (Nota 9)	68.500	39.562	<b>SOCIOS EXTERNOS (Nota 15)</b>	10.102	28.302
Participaciones Puestas en Equivalencia	28.429	16.102	<b>DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN</b>		48
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	2.385	--	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>		544
Créditos a Sociedades del Grupo y Asociadas	7.023	130	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 16)</b>	51.848	44.819
Cartera de Valores a Largo Plazo	8.672	9.278	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	1.898.445	679.418
Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	22.114	14.078	Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 17)	1.559.459	594.940
Provisiones	(123)	(26)	Emisión de obligaciones (Nota 17)	149.745	--
Deudores a largo plazo (Nota 13)	16.660	--	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 9)	3.743	--
Acciones propias (Nota 14)	--	32.435	Otros acreedores (Nota 17)	80.270	46.939
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10)</b>	1.645	602	Impuestos diferidos a largo plazo (Nota 18)	105.228	37.539
<b>FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN (Nota 11)</b>	10.663	--	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	981.151	649.981
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	1.546.932	870.757	Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	1.927	5
Existencias (Nota 12)	1.184.492	693.995	Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 17)	586.183	366.817
Deudores	289.268	146.704	Acreedores comerciales	279.696	190.668
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 13)	241.818	82.209	Anticipos recibidos de clientes (Nota 12)	97.894	36.888
Arrendatarios	6.347	13.171	Deudas por compras o prestación de servicios	64.647	79.341
Empresas del grupo y asociadas deudores (Nota 9)	4.376	--	Deudas por efectos a pagar	117.155	74.439
Deudores varios	11.582	16.985	Otras deudas no comerciales	76.066	67.314
Administraciones públicas (Nota 18)	30.329	42.194	Administraciones públicas (Nota 18)	26.307	33.380
Provisiones	(5.384)	(7.855)	Otros acreedores (Nota 17)	49.759	33.934
Inversiones financieras temporales (Nota 9)	35.446	12.310	Provisiones para operaciones de tráfico	36.468	24.571
Tesorería	37.726	17.748	Ajustes por periodificación	811	606
<b>TOTAL ACTIVO</b>	3.331.248	2.113.211	<b>TOTAL PASIVO</b>	3.331.248	2.113.211

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003

**METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)**  
**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002**  
 (En Miles de Euros)



**CLASE 8.ª**



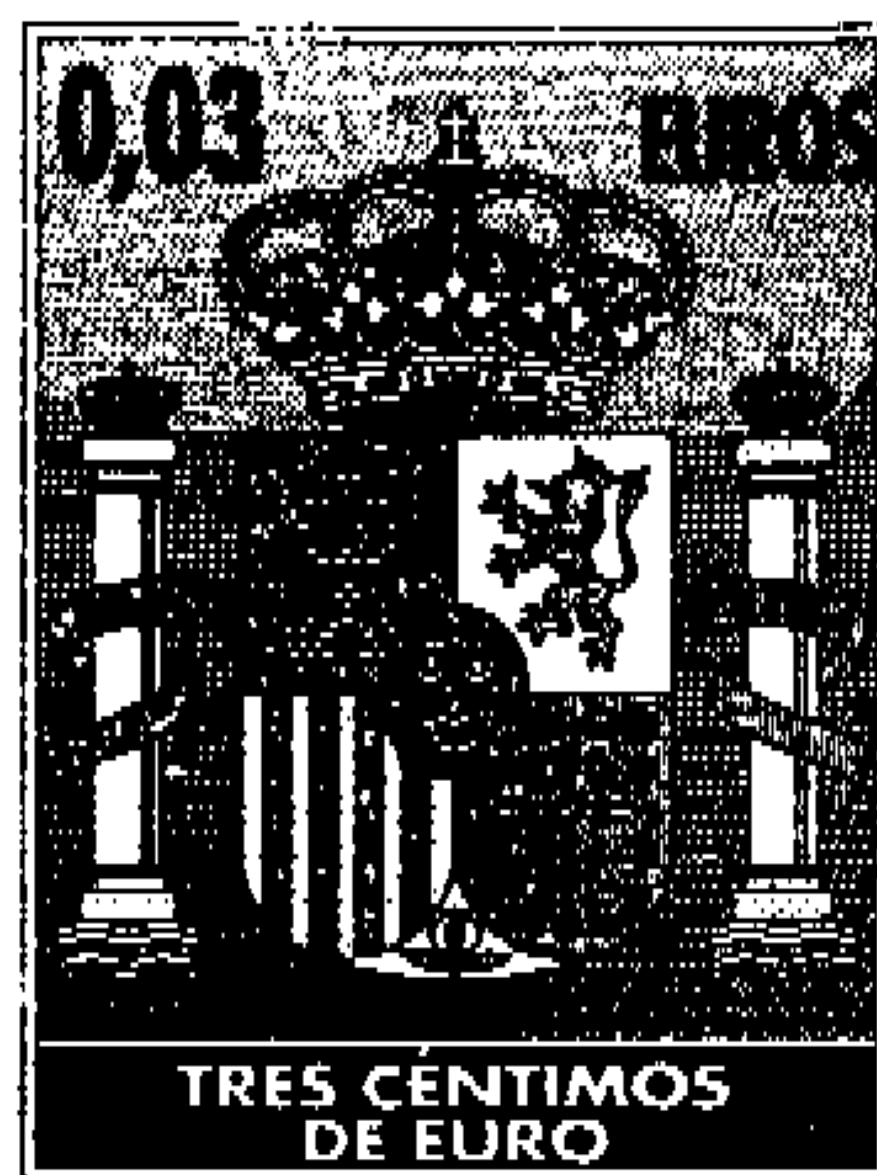
064435843

	31.12.03	31.12.02	H A B E R	31.12.03	31.12.02
<b>D E B E</b>					
<b>GASTOS</b>			<b>INGRESOS</b>		
Aprovisionamientos (Nota 20)	421.521	258.771	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20)	705.113	461.789
Compras de solares	149.179	136.595	Ventas de inmuebles	526.445	300.332
Obras y Servicios realizados por terceros	272.342	122.176	Ingresos por alquileres	161.973	132.764
Gastos de personal (Nota 21)	26.205	22.673	Prestaciones de servicios	16.695	28.693
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	51.153	27.313	Aumento de existencias, de promociones en curso y edificios construidos	21.402	34.380
Amortización gastos primer establecimiento (Nota 6)	18.965	514	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	5.734	2.119
Amortización inmovilizado inmaterial (Nota 7)	2.671	1.847	Otros ingresos de explotación	26.430	24.741
Amortización inmovilizado material (Nota 8)	29.517	24.952			
Variación de las provisiones de tráfico	(4.514)	4.659			
Otros gastos de explotación	65.505	55.704			
Servicios exteriores	59.965	50.882			
Tributos	5.540	4.822			
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>198.809</b>	<b>153.909</b>		<b>758.679</b>	<b>523.029</b>
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	--	211	Ingresos de participaciones en capital	2.504	52
Gastos financieros y asimilados	96.909	44.991	Beneficios de inversiones financieras temporales	165	2.117
Variación de las provisiones inversiones financieras (Nota 9)	(26)	240	Otros intereses e ingresos asimilados	4.777	
Participaciones en pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia (Nota 9)	625	384	<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>89.437</b>	<b>43.273</b>
Amortización del fondo de comercio de consolidación (Nota 11)	566		Participaciones en beneficios de Sociedades Puestas en Equivalencia (Nota 9)	9.555	2.118
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>117.736</b>	<b>112.370</b>			
Pérdidas procedentes del inmovilizado	4.426	7	Beneficios procedentes del inmovilizado (Nota 20)	140.572	53.303
Variación de las provisiones del inmovilizado material e inmaterial	45	204	Ingresos extraordinarios	14.915	10.798
Gastos extraordinarios	10.461	5.148			
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>140.555</b>	<b>58.742</b>			
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>258.291</b>	<b>171.112</b>	Anticipos recibidos de clientes (Nota 12)		
Impuesto sobre sociedades (Nota 18)	53.968	44.084			
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Nota 15)</b>	<b>(1.137)</b>	<b>(1.998)</b>			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>203.186</b>	<b>125.030</b>			

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003



**CLASE 8.ª**



OG4435844

## **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria Consolidada del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2003

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:

1. La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.
2. La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
3. El desarrollo 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 y Bilbao.

Con fecha 17 de noviembre de 2003 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Metrovacesa, S.A. (Sociedad Absorbente) y Metrovacesa de Viviendas, S.L. (Unipersonal), Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Unipersonal) y Metrovacesa Residencial, S.A. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas).

Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OG4435845

produzca ningún aumento de capital en Metrovacesa S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbidas.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las Sociedades Absorbente y Absorbidas recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por las cuatro compañías mencionadas anteriormente a 31 de mayo de 2003.
- Determinar el día 1 de enero de 2003, como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Con la misma fecha de la fusión anterior, se otorgó la escritura de fusión por absorción por Metrovacesa S.A. como sociedad absorbente y Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos (en lo sucesivo Bami) como sociedad absorbida. Dicha fusión se produce por extinción de la personalidad jurídica de esta última, y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente.

El tipo de canje de las acciones de las entidades participantes en la fusión es, sin compensación complementaria de dinero alguna, el siguiente: 1 acción de Metrovacesa S.A. de 1,50 euros de valor nominal cada una, por cada 6,54 acciones de Bami, de 1,86 euros de valor nominal cada una.

Metrovacesa, S.A. utilizó las acciones representativas de su capital social que eran propiedad de Bami, las cuales se integraron en el patrimonio de Metrovacesa, S.A. como consecuencia de la fusión, para atender el canje de acciones derivado de la fusión. Dado que las mencionadas acciones eran suficientes para satisfacer íntegramente las necesidades del canje, no fue necesario que Metrovacesa, S.A. emitiera acciones nuevas para ese fin. Por tanto, Metrovacesa, S.A. no aumentó su capital social como consecuencia de la fusión. Respecto a las acciones propias integradas en Metrovacesa, S.A. como consecuencia de la fusión que no eran necesarias para atender el canje, fueron amortizadas mediante una reducción de capital.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto de fusión formulado por los Administradores de las Sociedades, Metrovacesa, S.A. y Bami S.A. recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por Bami y Metrovacesa a 31 de mayo de 2003.
- La fecha a partir de la cual las operaciones de Bami se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de Metrovacesa es el 1 de enero de 2003.

Conforme a lo establecido en la vigente legislación mercantil, con fecha 14 de agosto de 2003 un experto independiente emitió un informe favorable sobre el mencionado proyecto de fusión.

Todos los bienes transmitidos en la fusión se han incorporado en los libros de Metrovacesa, S.A. por el mismo valor al que figuraban en los libros de las sociedades absorbidas, sin que se hayan practicado revalorizaciones de los mismos.

Los requisitos de información en relación con la fusión del ejercicio se incluyen en las Cuentas Anuales individuales de Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2003

## **2. Perímetro de la consolidación**

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



CLASE 8.ª

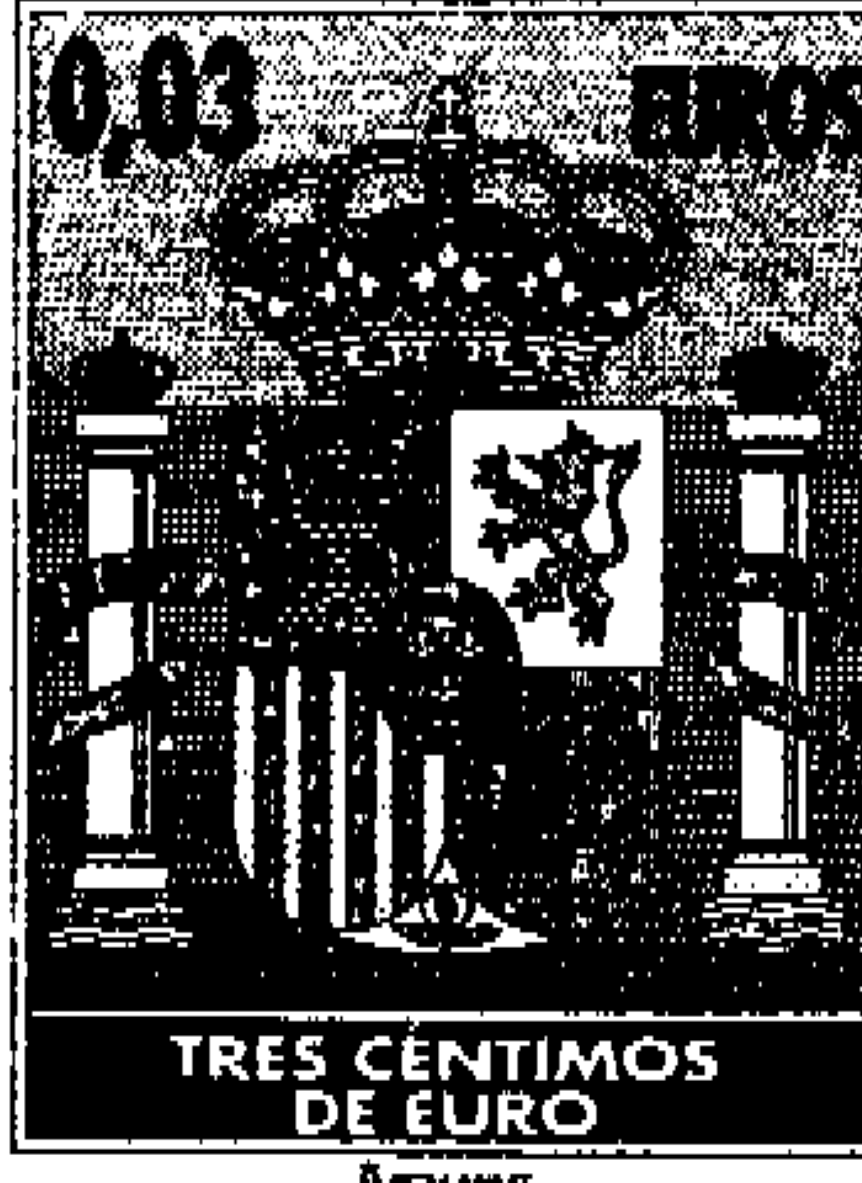


OG4435846

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2003 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2003	2002			
<b>Grupo o multigrupo:</b>							
Centros Comerciales-							
Centros Comerc. Metrop., S.A. (CCM) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	61	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	99%	33	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	100%	100%	296	Metrovacesa	-
Influensa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	1.553	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	100%	61%	59.934	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	44.174	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Metroprince Canarias, S.L. (1)	Las Palmas	C. Comercial	100%	100%	6	Metrovacesa	-
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	60%	60%	1.341	Metrovacesa	-
Cota de las Estrellas, S.A. (1)	Valencia	C. Comercial	100%	50%	1.351	Metrovacesa/CCM	-
Paseo Comercial Carlos III, S.A. (2)	Madrid	C. Comercial	50%	-	27.076	CCM	Attest Consulting
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. (1)	Alicante	C. Comercial	80%	-	10.021	CCM/Euesa	-
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%	918	Metrovacesa	-
Fonfir I, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	18	Metrovacesa	-
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	6.977	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	3.887	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. (1)	Lisboa	Const. y Venta	100%	100%	10.747	Metrovacesa	KPMG
Imócnis, 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	KPMG
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	7.611	Metrovacesa	Deloitte & Touche
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	8.727	Metrovacesa	-
Teslabari, S.A. (1)	Vizcaya	Const. y Venta	100%	100%	1.010	Metroparque	-
Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1)	Argentina	Const. y Venta	100%	100%	8.128	Metrovacesa	E.M. Echaide
Promotora Cantabro Leonesa, S.A. (2)	Madrid	Const. Y Venta	50%	50%	1.618	Metrovacesa	-
Valnim Edificaciones, S.L. (1)	Valencia	Const. Y Venta	63%	-	171	Metrovacesa	-
Iurm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A. (1)	Madrid	Const. Y Venta	100%	-	60	Metrovacesa	-
Bami Berlin Objekt GMBH (1)	Berlin	Const. Y Venta	100%	-	2.954	Bami Berlin	-
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%	5.111	Metrovacesa	Attest
Oficinas-							
Federico Moyua 1, S.L. (1)	Vizcaya	G. Inmuebles	100%	100%	8.931	Metrovacesa/	Attest
Metrovacesa Rentas, S.A. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	8.629	Metroparque	-
Metropolitana Castellana, S.L. (1)	Madrid	G. Inmuebles	100%	100%	40.725	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
						Euesa/CCM/Metropolitana Titular	



CLASE 8.ª



OG4435847

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación: Directa e Indirecta		Coste neto a 31/12/2003 (Miles de Euros)	Accionista	Auditores
			2003	2002			
Otras-							
Expi. Urbanas Españolas, S.A. (Euesas) (1)	Madrid	Hotelera	100%	100%	525	Metrovacesa	-
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	234	Metrovacesa	-
Metropolitana Titular de Inmuebles, S.A. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	16	Metrovacesa/MVC	-
Atoghe, S.L. (1)	Madrid	Hotelera	100%	-	34	Rentas	Audixt
Holding Jaureguizar 2002, S.A. (1)	Madrid	Valores mobiliarios	100%	-	12.711	Metrovacesa	-
Resiter Integral, S.A. (1)	Madrid	Residencias 3ª edad	51%	-	21	Metrovacesa	-
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. (1)	Valladolid	Explotación clubes deportivos	100%	-	60	Metrovacesa	-
Bami Berlin Grundstick GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	-	3.648	Metrovacesa	-
Bami Berlin Verwaltungs GmbH (1)	Berlin	Valores mobiliarios	100%	-	28	Metrovacesa	-
Star Innogestion, S.G.I.I.C., S.A. (1)	Madrid	Admón. y representación de I.I.C.	100%	-	606	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Asociadas:							
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L. (3)	Toledo	Suelo Industrial	40%	-	204	Metrovacesa	-
Promociones Residenciales Sofetra, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	3.083	Metrovacesa	Deloitte & Touche
Nova Cala Villajoyosa, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	26%	26%	636	Metrovacesa	Attest
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const. y Venta	20%	20%	-	Metrovacesa	-
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20%	20%	261	Metrovacesa	-
Valdicsa, S.A. (3)	Valencia	Const. y venta	33%	33%	1.303	Metrovacesa	-
L'Espilat Valencia, S.L. (3)	Valencia	Const. y Venta	37%	37%	225	Metrovacesa	-
Enriquez Colmeiro y Asociados, S.L. (3)	La Coruña	C. Comercial	25%	25%	256	Metrovacesa	-
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (3)	Bilbao	Const. y Venta	45%	-	12.711	Holding Jaureguizar	Attest
Planiger, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	35%	-	4.204	Metrovacesa	KPMG
Reser Medicalizadas S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	32%	-	4.071	Planiger	KPMG
Resplaner, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	35%	-	4.000	Planiger	KPMG
Planiger Centros Asistenciales, S.A. (3)	Madrid	Establecimientos sanitarios	35%	-	600	Planiger	KPMG
Asturcontinental, S.L. (3)	Asturias	Const. y Venta	50%	-	519	Metrovacesa	-
Promociones Alegrosa, S.A. (3)	Valencia	Const. y Venta	44%	-	265	Metrovacesa	-
Campus Patrimonial, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	44%	-	2.079	Metrovacesa	-
Promociones Alto de los Ferranes, S.L. (3)	Asturias	Const. y Venta	50%	-	2.404	Metrovacesa	Mazars
Planiger Mitenium, S.A. (3)	Madrid	Residencias 3ª edad	50%	-	150	Metrovacesa	KPMG
No consolidadas:							
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	162	Metrovacesa	-
Benicassim Golf, S.L.	Valencia	Const. y Venta	15%	15%	721	Metrovacesa	-
Parque Central Agente Urbanizador	Valencia	Const. y Venta	11%	12%	1.650	Metrovacesa	-
Live in Spain	Madrid	Publicidad	4%	4%	6	Metrovacesa	-

- (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



**CLASE 8.ª**



OG4435848

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. Distribución 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:

	Miles de Euros
<b>Beneficio obtenido en el ejercicio</b>	<b>180.035</b>
<b>Distribución:</b>	
A reservas voluntarias	103.326
A dividendo a cuenta	45.951
A dividendo complementario	30.155
A prima de asistencia a Junta	603
	<b>180.035</b>

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el día 18 de diciembre de 2003, aprobó la distribución de un dividendo bruto a cuenta de 0,80 euros por acción para la totalidad de las 57.438.823 acciones, (por importe total de 45.951 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 31 de octubre de 2003 que muestran unos resultados después de impuestos de 184.539 miles de euros, importe 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 31 de octubre de 2003 de 56.598 miles de euros en Tesorería e Inversiones Financieras Temporales del Grupo. Este dividendo ha sido pagado con fecha 30 de enero de 2004.

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,50 euros por acción, lo cual aplicado a la totalidad de las acciones después de la ampliación liberada de 1 acción por 20, prevista para abril de 2004, daría un total de 30.155 miles de euros que se pagará, en su caso, con posterioridad a la aprobación por parte de la Junta.

### 4. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

#### *a) 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.



0G4435849

CLASE 8.ª

**b) Principios de consolidación**

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

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

**c) Cambios en el perímetro de consolidación**

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

Sociedad	Domicilio
<b>Sociedades del Grupo y multigrupo:</b>	
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	Madrid
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	Alicante
Metropolitana Castellana, S.L.	Madrid
Acoghe, S.L.	Madrid
Holding Jaureguizahar 2002, S.A. (1)	Madrid
Resiter Integral, S.A. (1)	Madrid
Valnim Edificaciones, S.L. (1)	Valencia
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A. (1)	Valladolid
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A. (1)	Madrid
Bami Berlin Grundstück GmbH (1)	Berlin
Bami Berlin Verwaltungs GmbH (1)	Berlin
Bami Berlin Objekt GmbH (1)	Berlin
Star Inmogestión, S.G.I.I.C., S.A. (1)	Madrid
Teslabarri, S.A.	Vizcaya
Acomete, S.A.	Madrid
<b>Sociedades asociadas:</b>	
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (1)	Bilbao
Planiger Milenium, S.A. (1)	Madrid
Planiger, S.A. (1)	Madrid
Reser Medicalizadas, S.A. (1)	Madrid
Resplaner, S.A. (1)	Madrid
Planiger Centros Asistenciales, S.A. (1)	Madrid
Asturcontinental, S.L. (1)	Asturias
Campus Patrimonial, S.A. (1)	Madrid
Promociones Alto de los Ferranes, S.L. (1)	Asturias
Promociones Alegrosa, S.A. (1)	Valencia
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	Toledo

(1) Sociedades pertenecientes al perímetro de consolidación de Bami, que en virtud de la fusión descrita en Nota 1 pasan a integrarse en el perímetro de Metrovacesa.



OG4435850

CLASE 8.ª

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

Sociedad	Domicilio
<b>Sociedades del Grupo y multigrupo:</b>	
Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (1)	Madrid
Metrovacesa de Viviendas, S.L. (1)	Madrid
Metrovacesa Residencial, S.A. (1)	Madrid
Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A.	Madrid
Tasaciones Hipotecarias, S.A.	Madrid
Gesinar Franquicias, S.A.	Madrid
Gesintec Control Técnico, S.A.	Madrid
Casas para toda la vida, S.A.	Madrid
<b>Sociedades asociadas:</b>	
Avenida Europa 10, S.L.	Madrid
BBV Urdanibia, S.A.	Madrid
Tricéfalo, S.A.	Madrid

(1) Sociedades fusionadas con Metrovacesa, S.A. mediante fusión impropia por absorción de todas ellas por Metrovacesa, S.A. (Nota 1)

#### d) 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 2003 las correspondientes al ejercicio anterior.

De acuerdo con la fusión descrita en la Nota 1, las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2003. La mencionada circunstancia debe tenerse en cuenta a efectos de la comparación de las cuentas anuales consolidadas de ambos ejercicios.

### 5. Normas de valoración

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:

#### a) 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.



OG4435851

**CLASE 8.ª**

**b) *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.

**c) *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.

**d) *Fondo de comercio de consolidación***

El fondo de comercio de consolidación corresponde a la diferencia entre el coste de adquisición y el valor teórico contable participado de las correspondientes sociedades dependientes y asociadas.

En el proceso de consolidación se han asignado las correspondientes plusvalías a los activos de las sociedades adquiridas en el ejercicio existente en el momento de adquisición de la participación, contabilizando el correspondiente efecto fiscal a un tipo medio del 35% en el epígrafe "Impuestos diferidos a largo plazo" del Balance de Situación consolidado adjunto.

Los fondos de comercio se amortizan linealmente en el periodo de obtención de beneficios para el Grupo, en un plazo no superior a 20 años.

**e) *Gastos de establecimiento***

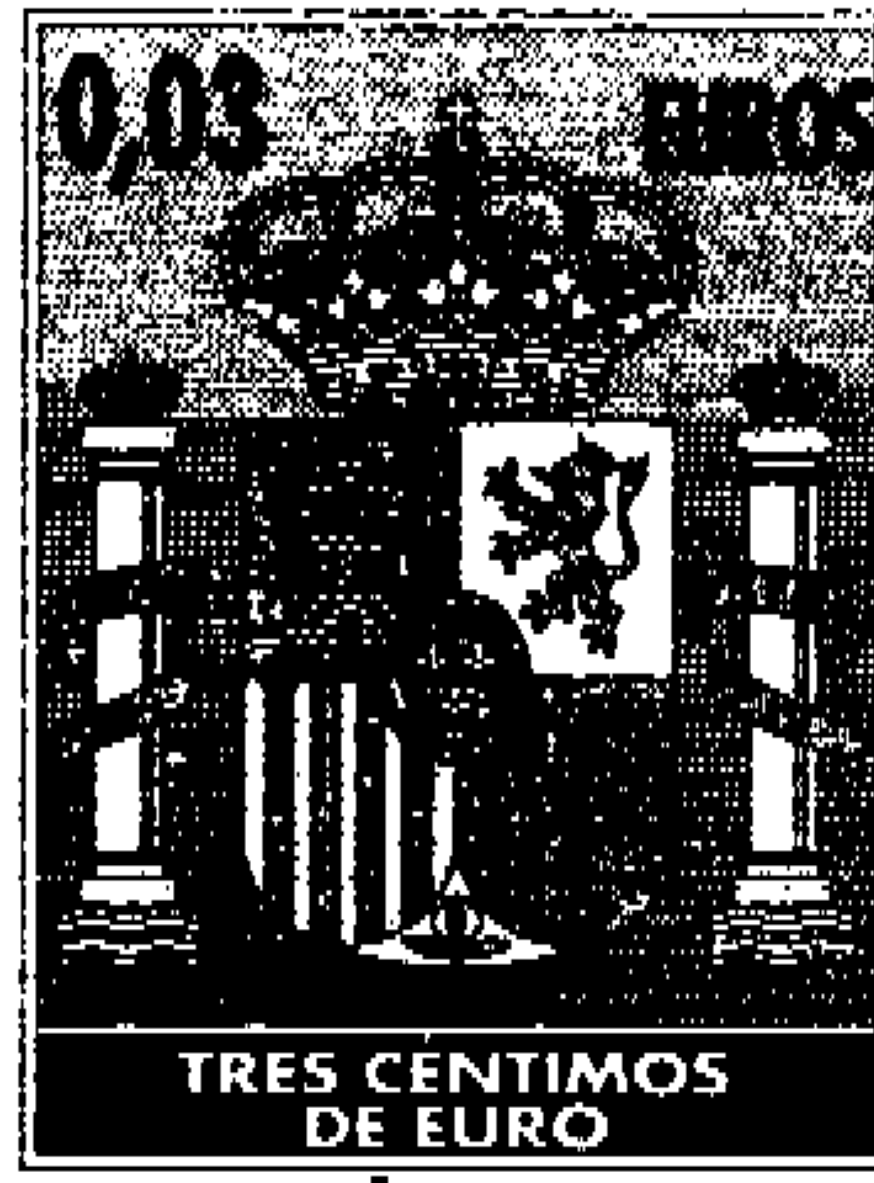
Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de constitución, los de primer establecimiento y los de ampliación de capital, y se muestran contabilizados por los costes incurridos, netos de la correspondiente amortización acumulada.

El importe activado en este epígrafe será amortizado por la Sociedad en un plazo no superior a cinco años.

**f) *Inmovilizaciones inmateriales***

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

Los costes incurridos como consecuencia de las concesiones administrativas se amortizan a lo largo del periodo de concesión. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente en 4 años.



0G4435852

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

El arrendamiento financiero se amortiza al 3%.

El fondo de comercio está formado por el que surgió en el ejercicio 2001 por la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dicho fondo de comercio fue calculado por la diferencia existente entre el valor contable de la participación de Bami en el capital de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y el valor de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente, corregido en el importe de las plusvalías tácitas imputadas a los activos de dicha sociedad.

La diferencia positiva existente entre el coste de adquisición de las acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y su valor teórico contable participado, fue imputado directamente, y en la medida de lo posible, a los elementos patrimoniales de la sociedad dependiente, aumentando el valor de los activos inmobiliarios de la misma (véase Nota 8).

El fondo de comercio se amortiza linealmente en 20 años, que es el periodo en el que se estima que contribuirá a la obtención de beneficios para la Sociedad.

#### **g) 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.

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, etc.), financieros y otros gastos correspondientes a la promoción (honorarios de arquitectos, proyectos, licencias, etc.).





OG4435853

**CLASE 8.ª**

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 2003 asciende a 5.363 miles de euros.

#### *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 - 75
Otras Instalaciones	10 - 18
Mobiliario	10
Equipos procesos información	4
Otro Inmovilizado	7 - 12

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspassa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

Las plusvalías asignadas a inmuebles como consecuencia de la fusión realizada durante el ejercicio 2001 por la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) (véase Nota 5.f), se amortiza en función de la vida útil residual de los activos a los que están asignadas, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están construidos los inmuebles mencionados, que ascienden aproximadamente a 44.300 miles de euros. La imputación a terrenos de las plusvalías de activos aportados por Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se realizó a partir de las tasaciones de expertos independientes obtenidas para los principales inmuebles. Esta fusión tuvo efectos económicos y jurídicos desde el 1 de enero de 2001, habiéndose registrado todos los activos y pasivos en los estados financieros por la Sociedad receptora de la aportación a su valor neto en libros de la sociedad aportante, con excepción de los siguientes elementos patrimoniales:

	Plusvalía Miles de Euros
Asignación de plusvalías de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. a activos fijos	99.468
Asignación de plusvalías de Inmopark 92 Madrid, S.A. a activos circulantes	4.075
Impuesto diferido en la asignación de plusvalías (Nota 18)	(31.266)
Fondo de comercio (Nota 7)	18.795
<b>Total plusvalía neta</b>	<b>91.072</b>



OG4435854

**CLASE 8.ª**

Por otra parte, la Sociedad registró el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías considerando una tasa efectiva estimada del 30%, aplicada sobre la totalidad de las mismas (véase Nota 18).

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

#### ***h) 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.

#### ***i) Acciones de la sociedad dominante***

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad no mantenía acciones propias.

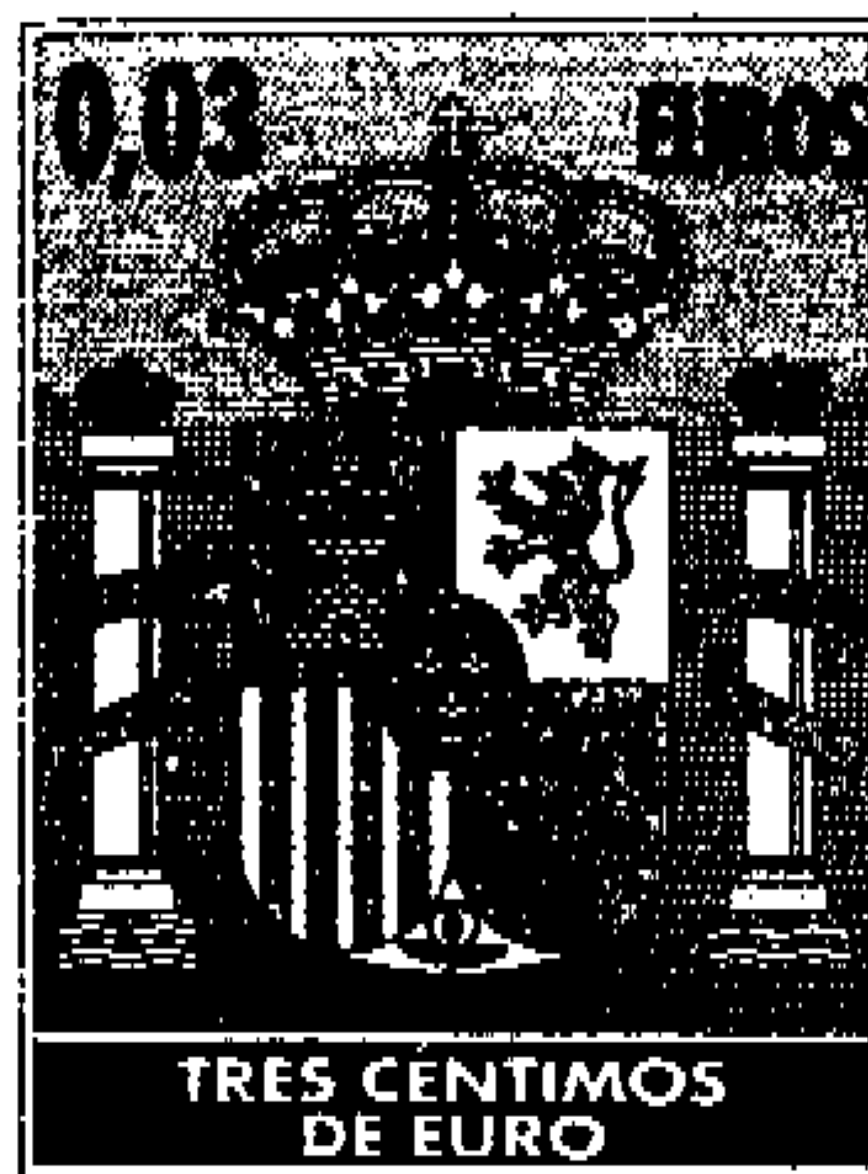
#### ***j) Gastos a distribuir en varios ejercicios***

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

#### ***k) 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 así como los gastos relacionados con la compra (impuesto sobre transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, 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 periodo de construcción de la promoción, los costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas.



0G4435855

**CLASE 8.ª**  
**RENTAS**

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

Los gastos financieros capitalizados en ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 22.591 miles de euros. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2003 asciende a 41.202 miles de euros.

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

**l) Provisiones para riesgos y gastos y operaciones de tráfico**

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.

Las provisiones para operaciones de tráfico corresponden fundamentalmente a las provisiones por terminación de obra.

**m) Deudas**

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

Se consideran deudas a largo plazo aquellas con vencimiento superior a 12 meses desde el 31 de diciembre de 2003.

En algunos casos se realizan operaciones de cobertura mediante contrato de futuros y derivados para cubrir el riesgo por tipo de cambio o por interés de deuda. Los gastos de transacción y las diferencias producidas por la evolución de las cotizaciones se imputan a resultados siguiendo el mismo criterio temporal que el empleado para los costes de la deuda principal cuyo riesgo se cubre. La pérdida que se desprende en estos contratos al cierre del ejercicio es poco significativa y se encuentra provisionada en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.



OG4435856

**CLASE 8.ª**  
**INMOBILIARIA**

**n) 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 incurridos en la promoción son superiores al 80% de los costes totales estimados de la misma, con excepción del valor del terreno.

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, clasificándose a largo o a corto plazo en función de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

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.

**o) 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 2003 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que el Grupo no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a las mismas.

**p) 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.



OG4435857

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 6. Gastos de establecimiento

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

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones	Variación Perímetro	Amortizaciones	Saldo Final
Gastos de constitución y primer Establecimiento	3.820	3.830	2.025	(8.273)	1.402
Gastos de ampliación de capital	138	1.643	9.023	(10.692)	112
<b>Total</b>	<b>3.958</b>	<b>5.473</b>	<b>11.048</b>	<b>(18.965)</b>	<b>1.514</b>

## 7. Inmovilizaciones inmaterial

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

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Variación Perímetro	Retiros o Aplicaciones	Saldo Final
Concesiones administrativas	2.125	2.591	25	(1)	4.740
Fondo de comercio	1.668	-	18.795	(1.668)	18.795
Aplicaciones informáticas	7.018	2.667	(652)	(9)	9.024
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	3.064	-	-	-	3.064
Otro inmovilizado inmaterial	1.696	-	(25)	(1.670)	1
<b>Total coste</b>	<b>15.571</b>	<b>5.258</b>	<b>18.143</b>	<b>(3.348)</b>	<b>35.624</b>
Amortización Acumulada	(4.159)	(2.671)	(1.366)	695	(7.501)
<b>Total</b>	<b>11.412</b>	<b>2.587</b>	<b>16.777</b>	<b>(2.653)</b>	<b>28.123</b>

Las concesiones administrativas recogen los derechos de explotación de tres aparcamientos en Valencia, dos de ellos durante un periodo de 55 años, que vence en el año 2034, y un tercero inaugurado en 2003, por un periodo de 75 años (vencimiento 2078), además 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 1.336 miles de euros.

La fusión de Metrovacesa con Bami (Nota 1) incorpora al fondo de comercio el que surgió en el ejercicio 2001 por importe de 18.795 miles de euros como consecuencia de la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dicho fondo de comercio se derivó de la diferencia existente entre el valor contable de la participación de Bami en el capital de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y el valor de los fondos propios de la mencionada sociedad, corregido en el importe de las plusvalías tácitas imputadas a los activos de dicha sociedad.



0G4435858

**CLASE 8.ª**

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.

El saldo de Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero corresponde a naves industriales adquiridas mediante leasing por la sociedad Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (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:

	Miles de Euros					
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Variación Perímetro	Trasposos	Retiros o Aplicaciones	Saldo Final
Terrenos, solares y bienes naturales	41.457	1.201	4.193	(34.702)	(523)	11.626
Inmuebles para arrendamiento	1.074.578	77.858	468.361	35.243	(145.662)	1.510.378
Inmovilizado material en curso	158.797	123.538	26.558	(20.814)	(3.336)	284.743
Otras instalaciones y mobiliario	7.422	378	(650)	-	(487)	6.663
Otro inmovilizado	6.494	369	(568)	15	(153)	6.157
<b>Total coste</b>	<b>1.288.748</b>	<b>203.344</b>	<b>497.894</b>	<b>(20.258)</b>	<b>(150.161)</b>	<b>1.819.567</b>
Terrenos, solares y bienes naturales (provisión)	(2.788)	-	(3)	-	-	(2.791)
Inmuebles para arrendamiento	(124.766)	(26.077)	(13.035)	-	13.291	(150.587)
Otras instalaciones y mobiliario	(3.608)	(2.012)	14	-	232	(5.374)
Otro inmovilizado	(3.220)	(1.428)	467	-	35	(4.146)
<b>Total amortización y provisiones</b>	<b>(134.382)</b>	<b>(29.517)</b>	<b>(12.557)</b>	<b>-</b>	<b>13.558</b>	<b>(162.898)</b>
<b>Total</b>	<b>1.154.366</b>	<b>173.827</b>	<b>485.337</b>	<b>(20.258)</b>	<b>(136.603)</b>	<b>1.656.669</b>

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 421.023 miles de euros.

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

Las variaciones del perímetro corresponden fundamentalmente con lo aportado por Bami mediante la fusión comentada en Nota 1 por importes de 244.998 miles de euros en el epígrafe de "Inmuebles para Arrendamiento" y de 21.649 miles de euros en el "Inmovilizado Material en Curso". El inmovilizado incorporado por la mencionada fusión se ha realizado por el mismo valor contable que tenía registrado la sociedad absorbida. Adicionalmente, destacan las adquisiciones de Paseo Comercial Carlos III, S.A. (50%), sociedad propietaria del Centro Comercial Tres Aguas de Alcorcón (Madrid), Metropolitana Castellana, S.L. (100%), propietaria del edificio sito en Pº Castellana, 280 de Madrid, y el 39% de La Maquinista Vila Global (hasta poseer el 100% de esta sociedad propietaria del Centro Comercial La Maquinista en Barcelona). Estas adquisiciones han supuesto unas aportaciones al epígrafe de "Inmuebles para Arrendamiento" de 224.765 miles de euros una vez asignadas las plusvalías tácitas existentes en el momento de la compra por importe de 75.635 miles de euros. El Grupo ha registrado el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías considerando una tasa efectiva estimada del 35%, aplicada sobre la totalidad de las mismas (véase Nota 18)

Según se indica en la Nota 5.g y como consecuencia de la fusión de Bami con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) en el ejercicio 2001 se asignaron determinadas plusvalías a



OG4435859

**CLASE 8.ª****INMUEBLES**

inmuebles incorporadas con motivo de la mencionada fusión por un importe de 99.468 miles de euros. El epígrafe "Inmuebles para Arrendamiento" incluye 64.482 miles de euros por este concepto, siendo el valor neto contable del mismo 63.389 miles de euros, mientras que el epígrafe "Impuestos diferidos a largo plazo" incluye el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías asignadas a los activos (véase Nota 18).

Aparte de las adquisiciones de sociedades propietarias de inmuebles, las adquisiciones del epígrafe de "Inmuebles para Arrendamiento" ascienden a 77.858 miles de euros, siendo las más significativas, la adquisición de unas oficinas en Manoteras por importe de 32.665 miles de euros y la adquisición del Complejo Siroco por importe total de 15.026 miles de euros incluyendo compra de solar, construcción e instalaciones técnicas. Asimismo incluye las inversiones realizadas en los edificios en arrendamiento por importe total de 10.692 miles de euros, siendo las más relevantes las obras de mejora en Edificio Sollube, Hotel Plaza y Torre Madrid por importes de 1.197, 1.989 y 1.139 miles de euros respectivamente.

La mayor parte de los traspasos reflejados en el epígrafe de "Inmuebles para Arrendamiento", corresponden con la finalización de las obras en el Parque Empresarial Alvento (Vía de los Poblados) y la Residencia de Béjar cuyo coste se ha traspasado al mencionado epígrafe. Por otro lado, se ha traspasado a "Inmovilizado Material en Curso" el valor del suelo de Hewlett Packard donde han comenzado las obras de construcción del edificio, cuyo importe se encontraba contabilizado en dicho epígrafe.

Por otro lado, se ha traspasado del inmovilizado en curso a existencias un inmueble con un coste de 23.780 miles de euros dado que será vendido en el corto plazo.

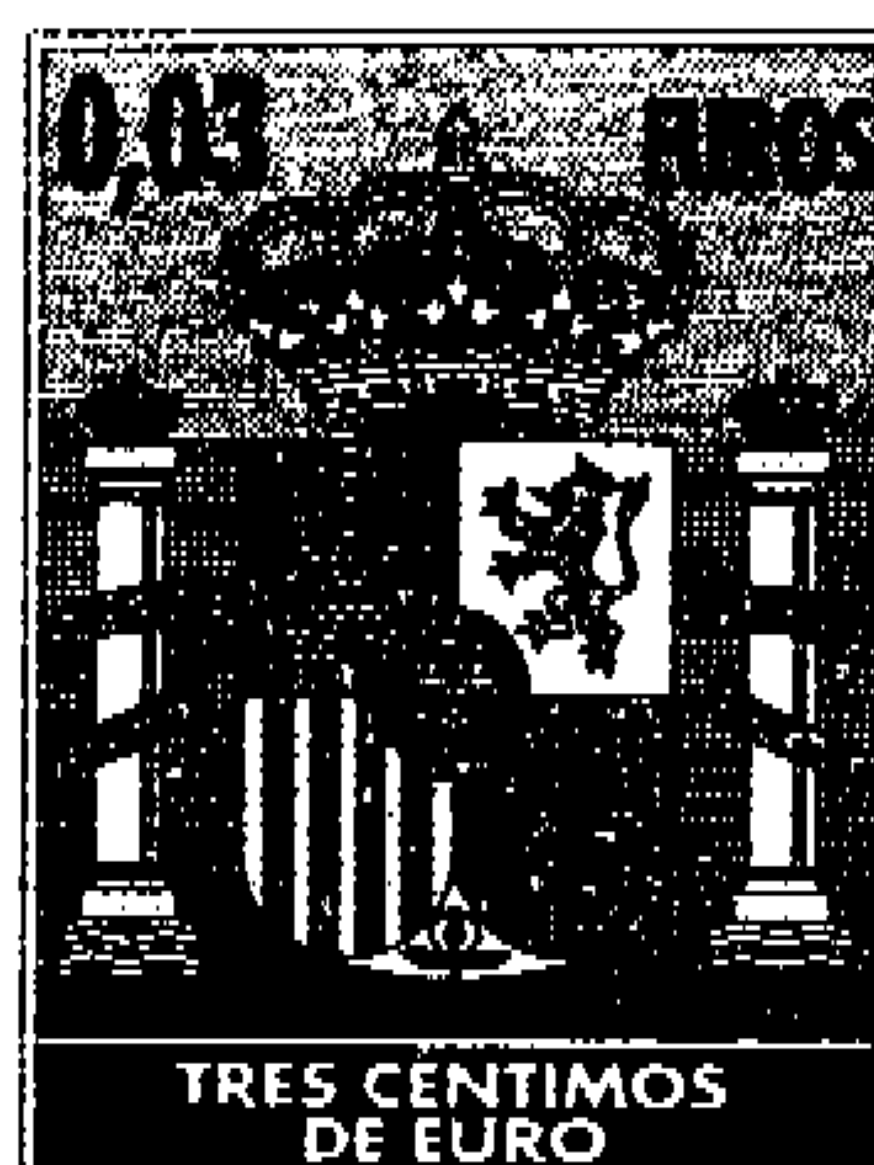
En cuanto a las bajas en edificios, se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos por importe de 145.662 miles de euros de coste contable bruto que han generado un resultado por importe de 116.806 miles de euros recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta. Las desinversiones principales han sido las siguientes: Centro Comercial La Moraleja, Claudio Coello 31, Basilica 15-17, Virgen del Sagrario 6 y Centro Comercial La Ermita, entre otros.

Se ha traspasado de terrenos a inmovilizado en curso el importe que asciende a 34.702 miles de euros, que corresponde principalmente con un terreno en Sanchinarro que se han empezado a realizar las obras de unas nuevas oficinas.

Las adiciones registradas durante el ejercicio correspondientes al inmovilizado en curso ascienden a 123.538 miles de euros, siendo las más significativas las inversiones realizadas en la construcción de edificios de oficinas en Fuencarral, Las Rozas y Edificio Poble Nou por importes de 16.048, 19.450 y 3.240 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, se han adquirido 28 parcelas en las Palmas (Barranco Balito) para la construcción de apartamentos por importe de 25.874 miles de euros y un solar en Torre vieja por importe de 8.695 miles de euros. Los traspasos positivos de esta cuenta corresponden fundamentalmente con el terreno de Sanchinarro y los negativos con el traspaso a inmuebles de arrendamiento del edificio Alvento y de la Residencia de Béjar, tal y como hemos mencionado anteriormente.

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003, ascienden a 5.363 miles de euros.

Según se indica en la Nota 5.g 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 2003 asciende a 7.389 miles de euros. Asimismo, el importe neto correspondiente a las actualizaciones practicadas de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio asciende a 1.611 miles de euros.



OG4435860

**CLASE 8.ª****INMOBILIARIA**

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material por importe de 802.357 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 ocupación sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se sitúa en el 93,4%

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

Datos en m<sup>2</sup>

	Madrid	Barcelona	País Vasco	Andalucía	Valencia	Otros	Total
Oficinas	385.970	20.013	10.902	404	-	9.104	426.393
Centros comerciales	32.528	63.126	27.702	-	23.103	7.493	153.952
Hoteles	63.759	-	-	50.334	3.291	9.630	127.014
Viviendas	63.749	-	17.345	-	-	-	81.094
Locales comerciales	43.420	9.669	728	22.423	-	740	76.980
Aparcamientos	133.681	15.532	9.132	5.535	37.821	7.191	208.892
Naves industriales	81.209	-	-	-	-	-	81.209
Residencias	-	-	-	-	3.259	-	3.259
<b>Superficie total</b>	<b>804.316</b>	<b>108.340</b>	<b>65.809</b>	<b>78.696</b>	<b>67.474</b>	<b>34.158</b>	<b>1.158.793</b>
<b>% Peso</b>	<b>69,4%</b>	<b>9,3%</b>	<b>5,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>5,8%</b>	<b>2,9%</b>	<b>100,0%</b>

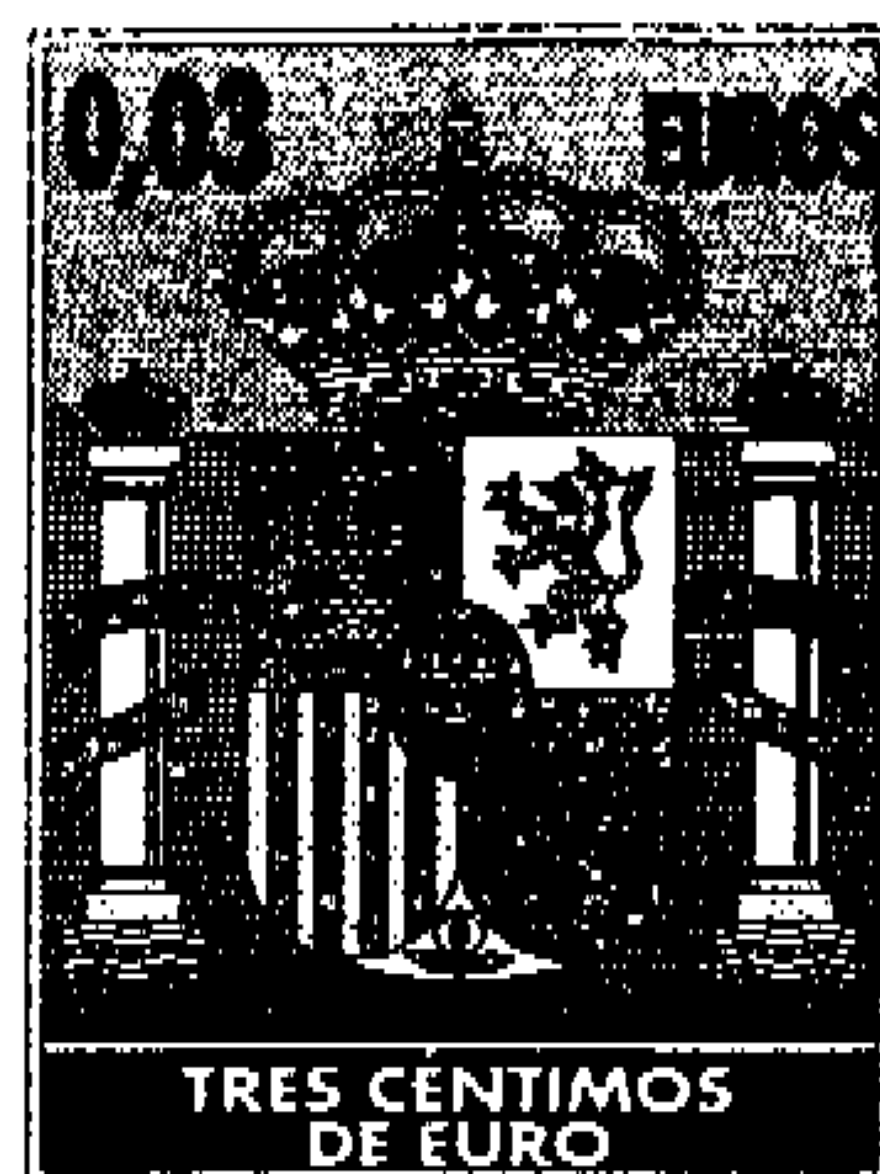
**9. Inmovilizaciones financieras, saldos con empresas del grupo y asociadas e inversiones financieras temporales**

**a) *Inmovilizaciones financieras***

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 2003, es la siguiente:

	Miles de Euros
Participaciones puestas en equivalencia	28.429
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	2.385
Cartera de valores a largo plazo	8.672
Créditos a sociedades Grupo y asociadas	7.023
Fianzas constituidas a largo plazo	22.114
Provisiones	(123)
<b>Total</b>	<b>68.500</b>





OG4435861

**CLASE 8.ª****Participaciones***Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia*

El movimiento habido durante el ejercicio 2003 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Variación Perímetro Adquisiciones Ventas	Participación Resultados del Ejercicio	Dividendos	Saldo Final
BBV Urdanibia, S.A.	1.943	(1.995)	52	-	-
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	3.957	-	328	(750)	3.535
Tricéfalo, S.A.	2.577	(2.537)	(40)	-	-
Enríquez Colmeiro y Asociados, S.L.	256	-	(174)	-	82
Espacios del Norte, S.A.	334	18	17	-	369
Avenida de Europa 10, S.L.	2.336	(2.545)	209	-	-
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	3.207	(2.060)	(84)	(356)	707
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	26	61	(2)	-	85
L'Esplai Valencia, S.A.	270	(95)	4.836	-	5.011
Valdicsa, S.A.	1.196	192	(13)	-	1.375
Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L.	-	200	-	-	200
Grupo Planiger	-	4.218	(25)	-	4.193
Asturcontinental, S.L.	-	238	(1)	-	237
Campus Patrimonial, S.A.	-	2.121	(286)	-	1.835
Promociones Alegrosa, S.A.	-	265	-	-	265
Promociones Alto de los Ferranes, S.L.	-	2.272	1.649	-	3.921
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	-	4.449	2.464	(449)	6.464
Planiger Milenium, S.A.	-	150	-	-	150
<b>Total</b>	<b>16.102</b>	<b>4.952</b>	<b>8.930</b>	<b>(1.555)</b>	<b>28.429</b>

*Cartera de valores a largo plazo y provisiones*

El movimiento de la Cartera de valores a largo plazo durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo inicial	9.278
Variaciones del perímetro	123
Adiciones	1.173
Ventas o traspasos	(1.902)
<b>Saldo final</b>	<b>8.672</b>



0G4435862

**CLASE 8.ª**

De las adiciones del ejercicio destaca el aumento en el coste de la participación en la sociedad Parque Central Agente Urbanizador por importe de 1.110 miles de euros. Esta sociedad no se incluye en el perímetro consolidación, al tener una participación únicamente del 11%

El traspaso más significativo corresponde a la participación en Teslabarri, S.A. por importe de 1.010 miles de euros por integrarse en el perímetro de consolidación.

La provisión existente al 31 de diciembre de 2003 corresponde al 100% de la participación de la sociedad en Look & Find por importe de 123 miles de euros.

#### *Créditos a Sociedades del Grupo y Asociadas*

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo inicial	130
Adiciones	6.893
<b>Saldo final</b>	<b>7.023</b>

Las adiciones del ejercicio corresponden, principalmente, al 50% del préstamo otorgado a Paseo Comercial Carlos III, S.A. por importe de 1.863 miles de euros y al concedido a Caja Castilla La Mancha Desarrollo Industrial, S.L. por importe de 4.600 miles de euros. Estos préstamos devengan interés de mercado y tienen su vencimiento a largo plazo.

#### *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 Comunidad Autónoma.

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo inicial	14.078
Variaciones del perímetro	4.008
Adiciones	12.032
Aplicaciones	(8.004)
<b>Saldo final</b>	<b>22.114</b>



0G4435863

CLASE 8.ª

**b) Saldos con empresas del grupo y asociadas**

El detalle de saldos deudores y acreedores con empresas asociadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Deudores a Corto Plazo	Acreedores a Largo Plazo
Campus Patrimonial, S.A.	3.493	-
Promociones Alegrosa, S.A.	778	-
L'Esplay Valencia, S.L.	-	3.743
Otros	305	-
<b>Total</b>	<b>4.576</b>	<b>3.743</b>

**c) Inversiones financieras temporales**

El detalle del saldo recogido en el epígrafe "Inversiones Financieras Temporales" del Balance de Situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Miles de Euros
Cartera de valores a c/p	15.910
Créditos a c/p	10.226
Depósitos y fianzas a c/p	9.008
Otras inversiones financieras temporales	332
Provisión	(30)
<b>Saldo final</b>	<b>35.446</b>

Dentro de cartera de valores a corto plazo se recoge, principalmente, inversiones a corto plazo en bonos del estado o en otros instrumentos financieros por colocación de puntas de tesorería, especialmente por sociedades de las que el Grupo no controla el 100%

El principal crédito a corto plazo es el concedido a una sociedad vinculada por importe de 8.560 miles de euros, que devenga un tipo de interés del 2,9% y cuyo vencimiento es el 30 de abril de 2004.

Los depósitos y fianzas a corto plazo corresponden a las cuentas corrientes que las sociedades del Grupo abren para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción.

**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:



0G4435864

CLASE 8.ª

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Variación del Perímetro	Adiciones	Imputación a Gasto	Saldo Final
Gastos de precomercialización	315	-	-	(133)	182
Formalización deudas y otros	287	10.207	11.596	(20.627)	1.463
Gastos de ampliación de capital y fusión	-	-	2.306	(2.306)	-
<b>Total</b>	<b>602</b>	<b>10.207</b>	<b>13.902</b>	<b>(23.066)</b>	<b>1.645</b>

Las adiciones del ejercicio corresponden principalmente a los gastos originados por la fusión del ejercicio (véase Nota 1) destacando los correspondientes a la refinanciación de los préstamos sindicados aportados por Bami relativo a la compra de participaciones de Metrovacesa, S.A. La Sociedad ha procedido a amortizar todos los gastos originados en la fusión del ejercicio 2003.

La amortización de los gastos de formalización de deudas se registra dentro del epígrafe de gastos financieros por importe 20.627 miles de euros, y la de los gastos de ampliación de capital y fusión en el de servicios exteriores por importe de 2.306 miles de euros, de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta

#### 11. Fondo de comercio de consolidación

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

	Miles de Euros
Saldo inicial	-
Variación del perímetro	11.229
Amortizaciones	(566)
<b>Saldo final</b>	<b>10.663</b>

El saldo final del "Fondo de Comercio de Consolidación" y su amortización acumulada, considerando las amortizaciones efectuadas en el ejercicio, se desglosan entre las siguientes participaciones:



OG4435865

CLASE 8.ª

	Miles de Euros		
	Fondo de Comercio	Amortización Acumulada	Saldo Neto Final
Asturcontinental de Edificaciones, S.L.	324	(28)	296
Campus Patrimonial, S.A.	22	(4)	18
Valnim Edificaciones, S.L.	207	(20)	187
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	10.761	(605)	10.156
Bami Berlin Gundstück GmbH	3	-	3
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	3	-	3
	<b>11.320</b>	<b>(657)</b>	<b>10.663</b>

## 12. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	Miles de Euros
Solares y terrenos	762.321
Inmuebles terminados	83.999
Edificios adquiridos	251
Obra en curso de construcción de ciclo corto	124.946
Obra en curso de construcción de ciclo largo	191.970
Parcelas urbanizadas	111
Anticipos a proveedores	23.002
Provisiones	(2.108)
<b>Total</b>	<b>1.184.492</b>



OG4435866

CLASE 8.ª

El movimiento habido en estas cuentas durante el ejercicio 2003 es el siguiente:

	Miles de Euros							Saldo Final
	Saldo Inicial	Variaciones del Perímetro	Adiciones Dotaciones	Retiros	Traspaso de Inmovilizado Material	Trasposos a Promociones en Curso	Trasposos a Inmuebles Terminados	
Inmuebles terminados	30.158	16.590	1.162	(190.223)	23.780	-	202.532	83.999
Edificios adquiridos	-	-	3.223	(2.972)	-	-	-	251
Solares y terrenos	446.781	221.431	243.288	(45.752)	-	(103.427)	-	762.321
Obra en curso	182.970	148.925	233.635	(145.987)	(3.522)	103.427	(202.532)	316.916
Parcelas urbanizadas	-	1.232	1.147	(2.268)	-	-	-	111
Anticipos a proveedores	36.265	8.475	33.908	(55.646)	-	-	-	23.002
Provisiones	(2.179)	(1.097)	-	1.168	-	-	-	(2.108)
<b>Total</b>	<b>693.995</b>	<b>395.556</b>	<b>516.363</b>	<b>(441.680)</b>	<b>20.258</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.184.492</b>

Al 31 de diciembre de 2003 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un importe total de 281.901 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2003 asciende a 215.114 miles de euros (véase Nota 17)

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 447.211 miles de euros, de los cuales 144.738 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en la rúbrica "Anticipos recibidos de clientes" del pasivo del Balance de Situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2003, clasificados a corto plazo o largo plazo en función de la fecha prevista de entrega de las promociones.

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 2003, ascendieron a 22.591 miles de euros.

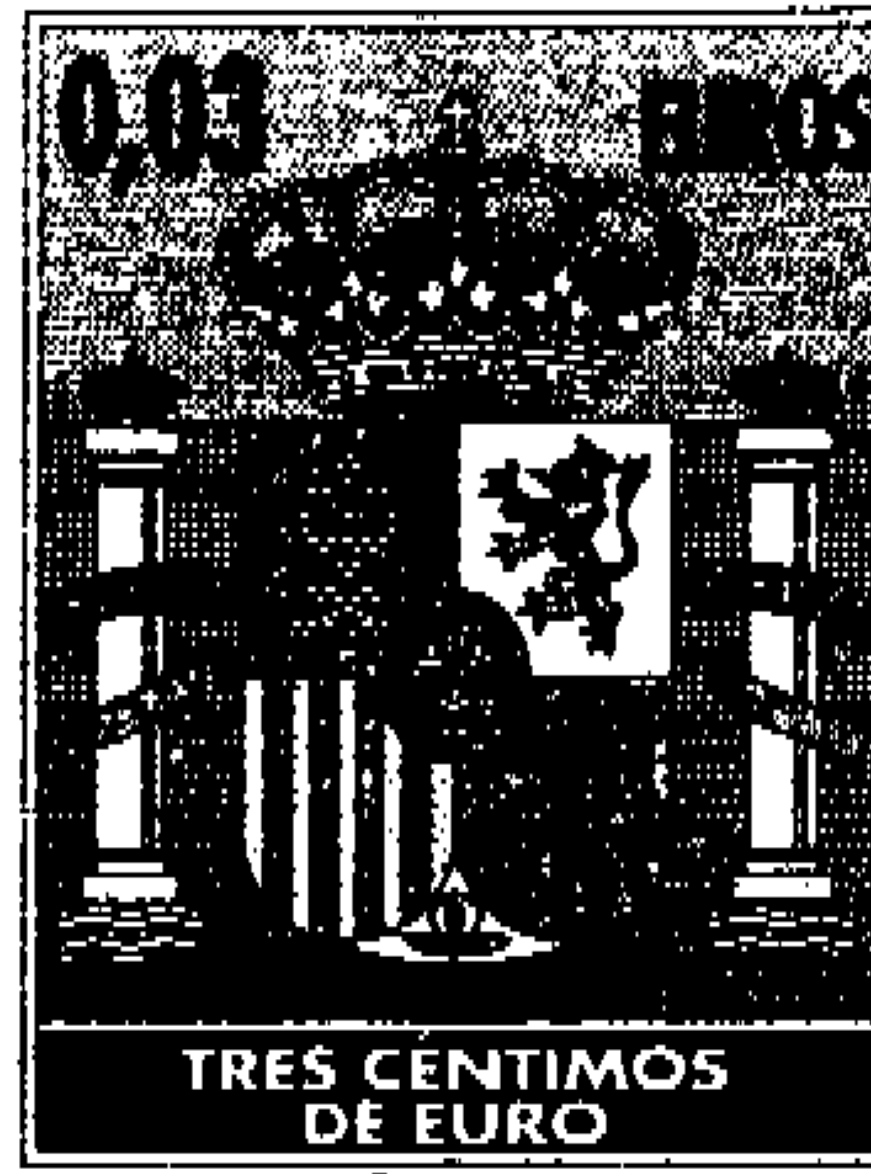
Al 31 de diciembre de 2003 existen compromisos de compra de existencias por un importe de 90.043 miles de euros, existiendo al mismo tiempo pagos por 21.590 miles de euros, que se encuentran registrados en la rúbrica "Anticipos a proveedores" del epígrafe de existencias del Balance de Situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2003.

Adicionalmente, en el epígrafe "Anticipos a proveedores" se registran también las entregas a cuenta a contratistas por importe de 1.412 miles de euros.

### **13. Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores a largo plazo**

El epígrafe de Clientes por ventas y prestación de servicios del balance consolidado presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2003:

	Miles de Euros
Clientes por ventas	187.831
Efectos comerciales a cobrar	51.945
Clientes dudosos	2.042
<b>Total</b>	<b>241.818</b>



0G4435867

**CLASE 8.ª**

El saldo de clientes por ventas recoge, fundamentalmente, el importe pendiente de cobro de las hipotecas, que afectando a inmuebles vendidos al cierre del ejercicio, estaban pendientes de subrogar a los clientes, a la espera de las correspondientes escrituras públicas.

Al 31 de diciembre de 2003 el saldo de clientes está minorado en 29.186 miles de euros por las cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes, sin posibilidad de recurso en el caso de impago por éstos, razón por la cual se minoró el citado saldo. Estas operaciones devengan intereses en las condiciones normales de mercado, hasta la fecha en la que la entidad financiera cobra de nuestros clientes, o bien hasta la fecha tope estipulada en el contrato de cesión de créditos. Adicionalmente se han vendido sin recurso derechos futuros sobre clientes por importe de 40.365 miles de euros correspondientes a compromisos contraídos con clientes, por lo que la Sociedad ha registrado una deuda con entidades de crédito por este importe en el pasivo del Balance de Situación adjunto. Dichos contratos incluyen una franquicia del 10% de los importes cedidos sobre los que la entidad financiera mantiene derecho de devolución en el caso de impago.

El epígrafe de "Deudores a largo plazo" del Balance de Situación consolidado adjunto recoge fundamentalmente los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias cuyos vencimientos son a partir del año 2005.



**CLASE 8.ª**



OG4435868

**14. Fondos propios**

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 2003 es la siguiente:

	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 2002	98.331	234.843	6.530	170.049	101.069	9.019	(5.273)	-	(29.499)	125.030
Amortización de capital social por fusión	(12.172)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incorporación por fusión	-	(178.964)	-	(142.795)	(110.153)	-	-	-	-	-
Distribución de beneficios del ejercicio 2002	-	-	-	18.674	42.346	1.734	-	32.777	29.499	(125.030)
Diferencias de conversión y otros	-	-	-	16.763	(7.575)	(9.368)	(897)	-	-	-
Beneficio del ejercicio 2003	-	-	-	-	-	-	-	-	(45.951)	203.186
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2003</b>	<b>86.159</b>	<b>55.879</b>	<b>6.530</b>	<b>62.691</b>	<b>25.687</b>	<b>1.385</b>	<b>(6.170)</b>	<b>-</b>	<b>(45.951)</b>	<b>203.186</b>





CLASE 8.<sup>a</sup>



OG4435869

a) **Capital suscrito**

Como consecuencia de la fusión mencionada en la Nota 1, en Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de septiembre de 2003, se acuerda reducir el capital social de la Sociedad en la cantidad de 12.172 miles de euros por amortización de 8.115.077 acciones propias adquiridas en la mencionada fusión.

Como consecuencia de la fusión por absorción de Metrovacesa de Viviendas S.L., Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Unipersonal), Metrovacesa Residencial, S.A. (Unipersonal), Bami, Sociedad Anónima de Construcciones y Terrenos y Metrovacesa, S.A. se pone de manifiesto una diferencia entre el coste de adquisición de las acciones de Metrovacesa, S.A. en poder de Bami y el valor por el que las mismas se entregan a los accionistas de Bami. Esta diferencia se ha registrado con cargo a Prima de emisión y a reservas por importe de 178.964 y 142.795 miles de euros, por considerarse esta operación equivalente a una amortización de acciones propias.

Al 31 de diciembre de 2003 el capital social está representado por 57.438.823 acciones al portador de 1,5 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2003, 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.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el Capital Social de Metrovacesa, tanto directas como indirectas, superiores al 5 % del capital social, de las que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, son las siguientes:

Nombre	Miles de Euros			% del Capital
	Directas	Acciones Indirectas	Total	
PGGM Pensioen Fonds	5.465.657	-	5.465.657	9,52%
D. Román Sanahuja Pons <sup>(1)</sup>	-	7.641.066	7.641.066	13,30%
D. Luis Manuel Portillo Muñoz <sup>(2)</sup>	-	3.417.853	3.417.853	5,95%
<b>Total</b>	<b>5.465.657</b>	<b>11.058.919</b>	<b>16.524.576</b>	<b>28,77%</b>

(1) Indirectas a través de:

Nombre	% Participación en Metrovacesa
Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L.	0,14%
Cresa Patrimonial, S.L.	11,64%
Sacresa Terrenos Promoción, S.L.	1,52%



OG4435870

CLASE 8.<sup>a</sup>

(2) Indirectas a través de:

Nombre	Nº Acciones Directas	% Participación en Metrovacesa
EXPO-AN, S.A	3.393.875	5,91%
Expogestión 2000, S.L.	23.978	0,04%

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones iguales o superiores al 5% del Capital Social o de los derechos de voto de la Sociedad, o siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

**b) 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.

**c) 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.

**d) Reserva legal**

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

**e) Acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad ha vendido la totalidad de las acciones propias adquiridas durante el ejercicio y ha amortizado las acciones propias adquiridas como consecuencia de la fusión mencionada en la Nota 1. Asimismo, la Sociedad ha amortizado la reserva constituida de las acciones propias.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio con acciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:



0G4435871

CLASE 8.<sup>a</sup>  
12-12-2002

	Acciones			Miles de euros	% sobre Capital
	Directas	Indirectas	Total	Importe	
<b>Autocartera Metrovacesa</b>					
Saldo a 31-12-2002	769.845	940.564	1.710.409	32.435	2,61% (*)
Compras	2.828.542	1.553	2.830.095	65.216	4,93%
Ventas	3.598.387	942.117	4.540.504	101.709	7,90%
<b>Saldo a 31-12-2003</b>	-	-	-		
<b>Resultado contable</b>				<b>4.058</b>	

(\*) Sobre el número de acciones al cierre de 31/12/2002

	Acciones			Miles de euros	% sobre Capital
	Directas	Indirectas	Total	Importe	
<b>Autocartera Bami</b>					
Saldo a 31-12-2002	1.811.370	-	1.811.370	5.641	1,87%
Compras	4.984.188	-	4.984.188	15.404	5,14%
Ventas	6.772.202	-	6.772.202	20.629	6,99%
<b>Saldo a 21-11-2003</b>	<b>23.356</b>	-	<b>23.356</b>		
<b>Resultado contable</b>				<b>(155)</b>	

El saldo neto de Autocartera de BAMÍ antes de la fusión, que era de 23.356 acciones (un 0,02% del capital social de BAMÍ), ha sido amortizado como consecuencia de la fusión.

Los resultados por enajenación de acciones propias de la Sociedad se registran en el capítulo de resultados extraordinarios como beneficios o pérdidas procedentes de operaciones con acciones propias en la cuenta de Pérdidas y Ganancias y el saldo neto de dichas operaciones realizadas en el ejercicio 2003 ha ascendido a 3.903 miles de euros de beneficio por dicho concepto.

#### f) 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.

#### g) Restricciones a la disponibilidad de reservas

Hasta que las partidas de gastos de establecimiento e investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, no está permitida la distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.



**CLASE 8.ª**  
**INDETERMINADA**



OG4435872

Por otra parte, de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. revalorizó sus activos surgiendo una reserva de revalorización. Dado que la fusión de dicha sociedad con Bami se realizó aplicando el Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, se mantienen los requisitos de indisponibilidad según lo establecido en el Real Decreto Ley 7/1996. Por lo tanto, hasta el 1 de enero de 2007 existe una reserva indisponible por 1.611 miles de euros.

***h) Dividendo a cuenta***

De acuerdo con la autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó el 18 de diciembre de 2003, la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2003 por importe de 45.951 miles de euros (0,80 euros por acción), para lo cual y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo.

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.



OG4435873

CLASE 8.ª

i) **Reservas en Sociedades consolidadas por integración global o proporcional**

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

Sociedad	Miles de Euros
<b>Integración global:</b>	
CCM, S.A.	(4.849)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	24
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	1.714
Euesa, S.A.	146
Inmobiliaria Pozas, S.L.	(114)
Metropolitana Titular de Inmuebles, S.A.	45
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	939
Metropark Aparcamientos, S.A.	2.208
Metroparque, S.A.	9.737
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	6.818
Durbask, S.A.	43
East Building, S.L.	(2.208)
La Maquinista Vila Global, S.A.	2.006
Federico Moyua I, S.L.	54
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	1.192
Metrovacesa Rentas, S.A.	108
Imócris, Sociedade Inmobiliária, S.A.	495
Inmobiliária Metrogolf, S.A.	(18)
Valnim Edificaciones, S.L.	(99)
Resiter Integral, S.A.	(38)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	3
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	(25)
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	(31)
Bami Berlin Grundstück GmbH	(22)
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	4
Bami Berlin Objekt GmbH	(780)
<b>Integración proporcional:</b>	
Fonfir 1, S.L.	349
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(476)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	702
Pegesa, S.A.	3.961
Promotora Metrovacesa, S.L.	3.520
Promotora Valle Verde, S.A.	275
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	1
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	1
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	1
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	1
<b>Total</b>	<b>25.687</b>



OG4435874

CLASE 8.ª

**j) Reservas en sociedades puestas en equivalencia**

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

Sociedad	Miles de Euros
Valdicsa, S.A.	93
Espacios del Norte, S.A.	74
Campus Patrimonial, S.A.	(223)
Promociones Alto de los Ferranes, S.L.	(265)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	124
Planiger, S.A.	(8)
L'Esplai Valencia, S.A.	46
Asturcontinental, S.L.	(12)
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	1.404
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	152
<b>Total</b>	<b>1.385</b>

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

**k) Diferencias de Conversión**

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

Sociedad	Miles de Euros
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	(6.170)

**15. Socios externos**

El saldo del capítulo "Socios Externos", así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003, ha sido el siguiente:



0G4435875

CLASE 8.ª



Sociedad	Miles de Euros	
	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	1.802	-
Metropark Aparcamientos, S.A.	7.001	867
Áreas Comerciales en Estaciones de Trenes Españolas, S.A. (Acomete)	894	(8)
Durbask, S.A.	87	(3)
Valnim Edificaciones, S.L.	300	287
Resiter Integral, S.A.	18	(6)
<b>Total</b>	<b>10.102</b>	<b>1.137</b>

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

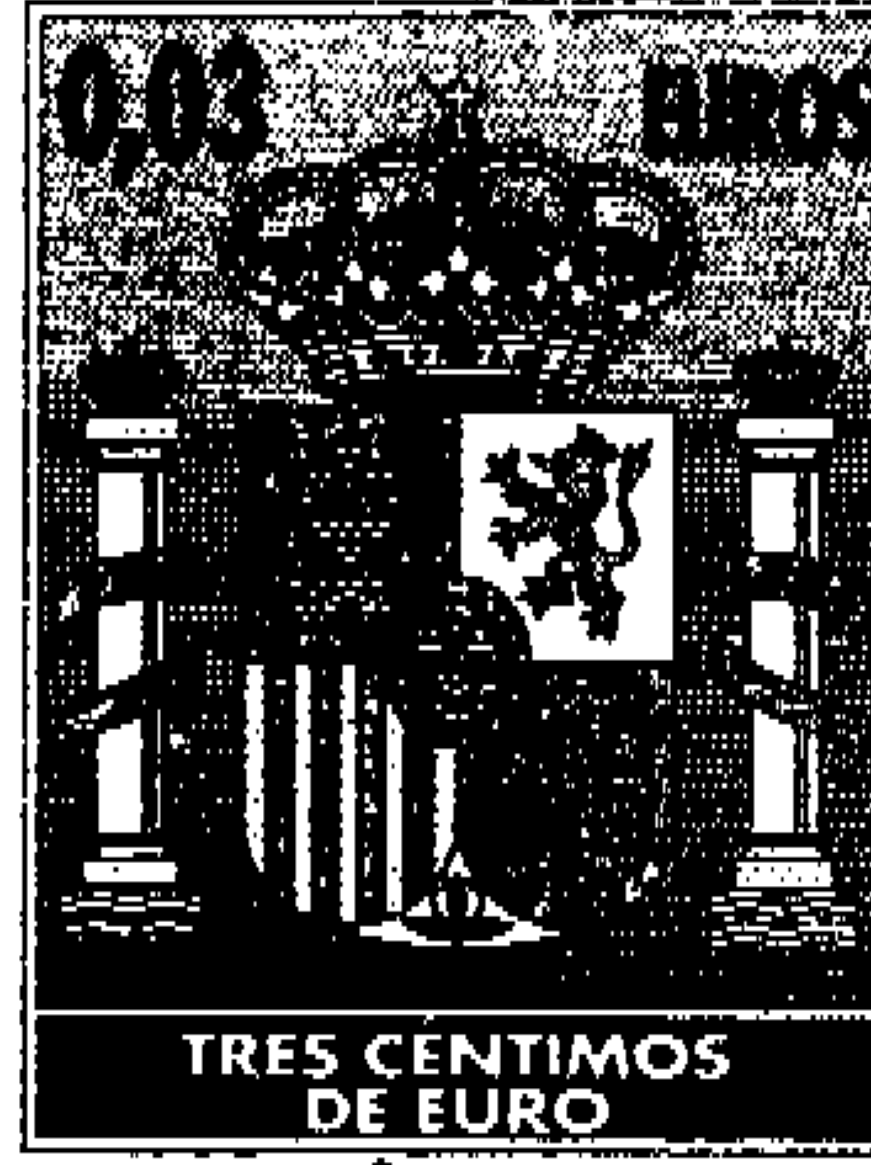
	Miles de Euros
Saldo inicial	28.302
Participación en el resultado (Nota 20)	1.137
Cambios perímetro de consolidación	(19.337)
<b>Saldo final</b>	<b>10.102</b>

Los cambios en el perímetro de consolidación se deben fundamentalmente a la compra del 25% de Metrovacesa Residencial, S.A. (fusionada en 2003, véase Nota 1) y a la compra del 39% de La Maquinista Vila Global, S.A., alcanzando el 100% de participación en ambas sociedades, y a la entrada en el perímetro de consolidación de Acomete, S.A. y La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.A.

#### **16. Provisiones para riesgos y gastos**

El movimiento habido durante el ejercicio 2003 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo inicial	44.819
Variación perímetro	5.758
Dotaciones	3.012
Traspasos y Bajas	(1.741)
<b>Saldo final</b>	<b>51.848</b>



OG4435876

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

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

## 17. Acreedores a largo plazo

### a) Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2003, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito, con el siguiente detalle:

Consolidado	Miles de Euros						
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento				Total
			2004	2005	2006	Resto	
Préstamos y pólizas de crédito	350.630	223.117	141.725	28.484	52.888	-	223.097
Descuento de efectos	20.659	4.417	4.417	-	-	-	4.417
Préstamos sindicados	-	-	14.750	41.300	53.100	480.850	590.00
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	-	-	93.355	6.790	5.525	-	105.670
Préstamos hipotecarios:	-	-	65.564	81.473	63.613	701.151	911.801
Existencias	-	-	20.392	28.410	6.355	54.287	109.444
Inmovilizado material	-	-	45.172	53.063	57.258	646.864	802.357
Otros préstamos asociados a existencias	-	-	252.009	40.289	3.996	-	296.294
Deuda por intereses	-	-	14.363	-	-	-	14.363
	371.289	227.534	586.183	198.336	179.122	1.182.001	2.145.642

Todos los préstamos relacionados anteriormente han sido contratados con entidades financieras de primer nivel y están referenciados al EURIBOR más diferenciales que, en su mayoría se sitúan entre 0,20% y 0,25%, en el caso de créditos a corto plazo, y entre 0,45% y 0,80% en el caso de créditos a largo plazo.

La deuda financiera de la compañía se encuentra distribuida entre un total de 62 entidades financieras. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 46,7% de la deuda financiera de la sociedad. El 80% del endeudamiento financiero se encuentra distribuido entre 16 entidades.

Con fecha 2 de diciembre de 2003 la Sociedad Dominante ha contratado un préstamo sindicado por importe de 600 millones de euros cuya finalidad primera es la amortización de los importes pendientes de otros dos préstamos contratados el 10 de julio de 2002 y el 20 de junio de 2003 por importes de 550 millones y 60 millones de euros, que fueron utilizados para la compra del 23,9% del capital de Metrovacesa por Bami y para la financiación de la Oferta Pública de Adquisición por el 10% de las acciones de Metrovacesa respectivamente. El interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial, siendo su vencimiento el 2 de diciembre de 2009. La entidad agente de dicho préstamo sindicado, del que al 31 de diciembre de 2003 estaban dispuestos 590 millones de euros, es el Banco Popular Español, S.A.





OG4435877

**CLASE 8.ª**

Este préstamo sindicado incluye cláusulas fijadas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros.

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, desde el ejercicio 1997 se han contratado 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					
		2003	2004	2005	2006	2007	2008
Interest Rate Swap	4,235%	18.030	18.030	18.030	-	-	-
Interest Rate Swap	4,2025%	28.548	28.548	28.548	-	-	-
Interest Rate Swap	4,25%	15.025	15.025	15.025	-	-	-
Interest Rate Swap	4,235%	30.051	30.051	30.051	-	-	-
Interest Rate Swap	3,885%	25.000	25.000	25.000	25.000	-	-
Interest Rate Swap	3,865%	24.000	24.000	24.000	24.000	-	-
Interest Rate Swap	3,880%	6.000	6.000	6.000	6.000	-	-
Interest Rate Swap	3,870%	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	-
Interest Rate Swap	3,800%	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	-
Interest Rate Swap	3,730%	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	-
Interest Rate Swap	4,2075%	28.548	28.548	28.548	-	-	-
Interest Rate Swap	3,845%	24.000	24.000	24.000	24.000	-	-
Interest Rate Swap	4,49%	57.096	-	-	-	-	-
Interest Rate Swap	3,42%	33.750	31.725	29.700	27.675	25.650	-
Interest Rate Swap	3,465%	33.750	31.725	29.700	27.675	25.650	-
Interest Rate Swap	3,480%	22.500	21.150	19.800	18.450	17.100	-
Interest Rate Swap	3,470%	22.500	21.150	19.800	18.450	17.100	-
Interest Rate Swap	3,910%	90.000	87.750	81.450	73.350	63.450	51.750
I R S Collar	5,75%-3,50%	-	62.049	60.847	59.419	57.721	55.888
I R S Collar	6,75%-3,20%	42.071	42.071	42.071	-	-	-
I R S Collar	4,95%-2,75%	135.000	131.625	122.175	110.025	95.175	77.625
I R S Collar	6,75%-3,20%	59.640	57.132	-	-	-	-
I R S Collar	4,90%-2,75%	75.000	73.125	67.875	61.125	52.875	43.125
<b>Totales</b>		<b>844.509</b>	<b>832.704</b>	<b>746.620</b>	<b>549.169</b>	<b>428.721</b>	<b>228.388</b>

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2003 asciende a 4.296 miles de euros.

**b) Emisión de obligaciones**

Con fecha 27 de junio de 2003 y como consecuencia del proceso de fusión (véase Nota 1), Bami realizó una emisión de obligaciones convertibles en acciones ordinarias por un importe nominal de 149.745 miles de euros, dividido en 74.500 obligaciones convertibles de 2.010 euros de valor nominal cada una, emitidas a la



0G4435878

**CLASE 8.ª**

par, y con vencimiento a los tres años de su emisión. El tipo de interés nominal es el 3% desde la fecha de desembolso (30 de julio de 2003) pagadero anualmente sobre plazos vencidos. El importe de los intereses devengados por esta emisión al 31 de diciembre de 2003 asciende a 1.922 miles de euros.

La conversión de obligaciones en acciones será atendida por la Sociedad mediante acciones nuevas o con acciones de autocartera, correspondiendo a cada titular de obligaciones el resultado de dividir el nominal de las obligaciones (2.010 euros) por el precio de conversión, 20,85 euros.

**c) 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 2003, se desglosa como sigue:

	Miles de Euros	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Efectos a pagar	4.641	-
Contratistas retenciones por garantía	6.176	-
Fianzas y depósitos recibidos	22.063	-
Anticipos recibidos de clientes (Nota 12)	46.844	-
Dividendo a pagar	-	47.593
Remuneraciones pendientes de pago	-	2.166
Otras deudas	546	-
<b>Total</b>	<b>80.270</b>	<b>49.759</b>

**18. Administraciones públicas y situación fiscal**

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:



0G4435879

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos	6.576	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	14.900	-
Hacienda Pública Deudor por IVA soportado diferido	1.632	-
Hacienda Pública Deudor por IVA	5.409	-
Hacienda Pública Deudor por IGIC	1.812	-
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	-	7.823
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	440
Impuesto sobre beneficios	-	7.040
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	885
IVA Repercutido Pendiente de Devengo	-	8.901
Impuesto sobre Beneficios Diferido	-	1.218
<b>Total</b>	<b>30.329</b>	<b>26.307</b>

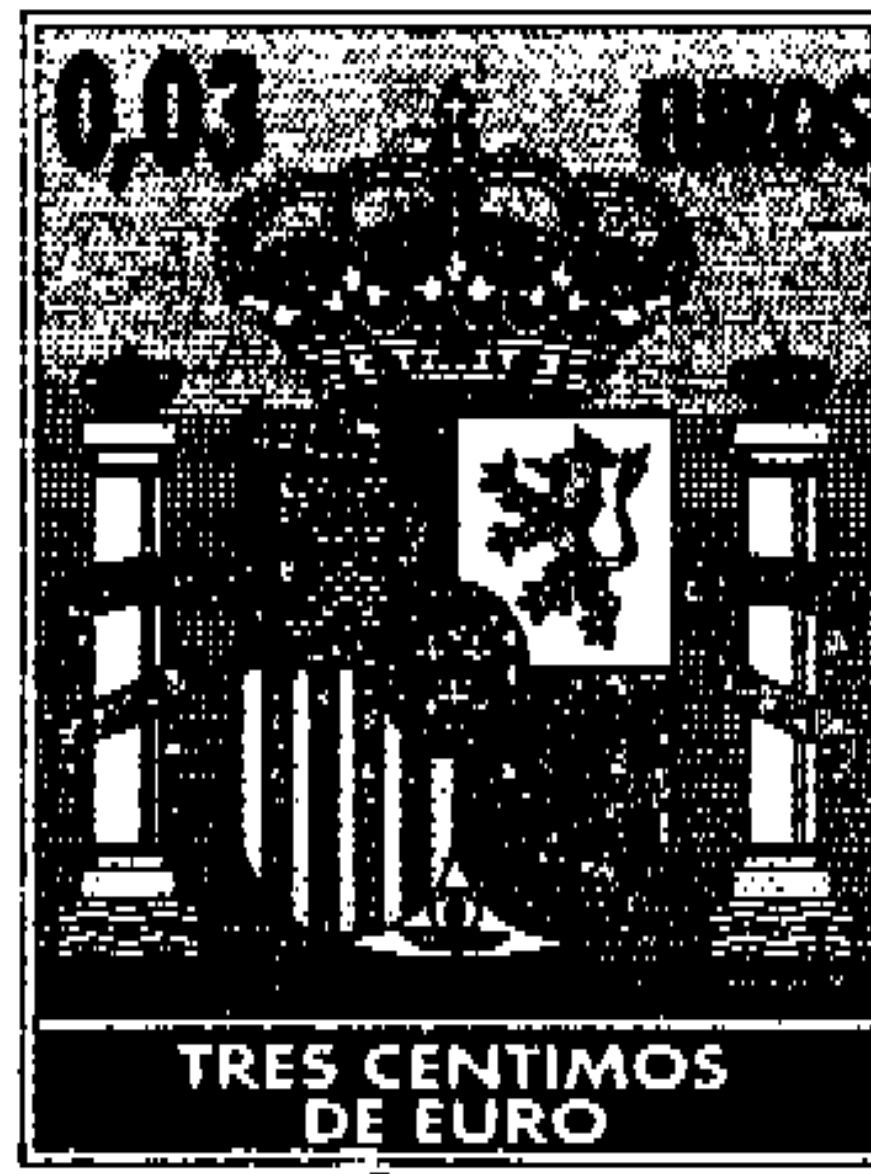
El Grupo Metrovacesa no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre sociedades" recogido en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada refleja la suma de los importes que resultan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

Con fecha 23 de abril de 2003 la Agencia Tributaria ha iniciado actuaciones inspectoras respecto a los siguientes impuestos y periodos (referidos a Metrovacesa S.A. antes de la fusión, por lo que el resto de sociedades implicadas en la fusión (Nota 1), tendrían abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro ejercicios):

Concepto	Periodos
Impuesto sobre Sociedades	1998 a 2001
Impuesto sobre el Valor Añadido	04/1999 a 12/2002
Retención / Ingreso a cuenta rendimientos del trabajo	04/1999 a 12/2002
Retención / Ingreso a cuenta Capital Mobiliario	04/1999 a 12/2002
Retenciones a cuenta imposición no residentes	04/1999 a 12/2002

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la inspección.

Al 31 de diciembre de 2003, el resto de sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen abiertos a inspección por las Autoridades Fiscales los últimos cuatro ejercicios.



0G4435880

CLASE 8.<sup>a</sup>

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:

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Total
Resultado contable (Antes de Impuestos)	-	-	258.291
Diferencias permanentes:	-	-	-
De las Sociedades Individuales	8.807	9.221	(414)
De los Ajustes por Consolidación	11.045	1.715	9.330
Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio)	59.819	4.254	55.565
<b>Base Imponible (Resultado Fiscal)</b>	<b>79.671</b>	<b>15.190</b>	<b>322.772</b>

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 7.897 miles de euros. Adicionalmente se incluyen por este mismo concepto 1.717 miles de euros como diferencia temporal, que afecta a los activos procedentes de Inmobiliaria Zabálburu sobre los que se asignaron plusvalías en la fusión de dicha sociedad con Bami, considerándose en aquél momento una tasa fiscal efectiva del 30%.

De los compromisos de reinversión generados en el periodo 1 de enero de 1996 a 31 de diciembre de 2001, quedan pendientes de materializar 22.036 miles de euros. Dichos compromisos de reinversión serán objeto de materialización en 2004 mediante el cumplimiento de los planes de inversión previstos.

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

Ejercicio	Miles de Euros
1997	30
1998	360
1999	643
2000	642
2001	1.632
2002	1.489
2003	1.489
<b>Total</b>	<b>6.285</b>

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



0G4435881

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

La Sociedad en el ejercicio 2003, se ha acogido a la opción contemplada en la disposición transitoria 3<sup>a</sup>, apartado 3 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, por la parte de los beneficios obtenidos en ejercicios anteriores a 2002 en las operaciones de venta de inmovilizado y de valores representativos de la participación en el capital de otras sociedades y que no hubiera sido objeto de reinversión antes del 1 de enero de 2003, habiéndose materializado en este ejercicio. Por este concepto se ha generado una deducción en la cuota de 7.904 miles de euros.

En el ejercicio 2003 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 26.993 miles de euros.

El epígrafe "Impuestos diferidos a largo plazo" del Balance de Situación consolidado adjunto incluye los impuestos diferidos originados por las plusvalías reconocidas en la fusión de Bami con Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A., por importe de 2.894 miles de euros, y por la fusión con Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (Sociedad Unipersonal) por importe de 20.524 miles de euros. Estos impuestos diferidos se han registrado utilizando un tipo medio efectivo aplicable a dichas plusvalías del 30%. Adicionalmente, se incluye en este epígrafe el impuesto diferido derivado de la asignación de plusvalías a los inmuebles de las Sociedades La Maquinista Vila Global, S.A., Paseo Comercial Carlos III, S.A. y Metropolitana Castellana S.L. adquiridas en 2003 (véase Nota 8) por un importe de 42.484 miles de euros. Este impuesto diferido se ha registrado utilizando un tipo medio efectivo aplicable a dichas plusvalías del 35%.

#### **19. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2003, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos:

	Miles de Euros
Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades, contribuciones y tasas por impugnaciones pendientes	20.131
Obligaciones por las ventas y compras de terrenos, urbanización de obras y otros	172.710
Por garantías a empresas del Grupo	29.700
<b>Total</b>	<b>222.541</b>

Los Administradores de las sociedades del Grupo no esperan que se devenguen pasivos adicionales para las mismas en relación con los mencionados avales.

#### **20. Ingresos y gastos**

##### **a) Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2003 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:



OG4435882

CLASE 8.ª

	Miles de Euros
<b>Alquileres</b>	<b>161.973</b>
<b>Ventas de inmuebles:</b>	<b>526.445</b>
Edificios de viviendas	418.908
Solares y terrenos	107.537
<b>Ingresos por servicios</b>	<b>16.695</b>
<b>Total</b>	<b>705.113</b>

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del Grupo durante el ejercicio 2003, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 241.677 miles de euros, cuyo margen por importe de 116.806 miles de euros se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

La práctica totalidad de estos ingresos se ha obtenido en el territorio nacional.

**b) Aprovisionamientos**

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

	Miles de Euros		
	Compras	Variación de existencias	Total
Terrenos y solares	243.288	(94.109)	149.179
Obras y servicios realizados por terceros	272.342	-	272.342
<b>Total</b>	<b>515.630</b>	<b>(94.109)</b>	<b>421.521</b>

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



OG4435883

CLASE 8.ª

Sociedad	Miles de Euros		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración global:</b>			
Metrovacesa, S.A.	165.569	-	165.569
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	1.152	-	1.152
Metrovacesa Rentas, S.A.	237	-	237
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	(27)	-	(27)
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	(26)	-	(26)
Durbask, S.A.	(5)	(3)	(8)
East Building, S.L.	463	-	463
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	215	-	215
Inmobiliaria Pozas, S.L.	3	-	3
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	6.142	-	6.142
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(160)	-	(160)
La Maquinista Vila Global, S.A.	5.283	-	5.283
Metropark Aparcamientos, S.A.	1.012	867	1.879
Metroparque, S.A.	5.623	-	5.623
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(2)	-	(2)
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	463	-	463
Holding Jaureguizahar 2002, S.A.	(29)	-	(29)
Valnim Edificaciones, S.L.	522	287	809
Resiter Integral, S.A.	(6)	(6)	(12)
Federico Moyúa 1, S.L.	7.519	-	7.519
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	(761)	-	(761)
Teslabarri, S.A.	72	-	72
Metropolitana Titular de Inmuebles, S.A.	(1)	-	(1)
Acoge, S.L.	5.435	-	5.435
Gesinar, S.A.	(2.421)	-	(2.421)
Inmobiliaria Metrogolf, S.A.	1.041	-	1.041
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	(26)	-	(26)
Áreas Comerciales en Estaciones de Tren Españolas, S.A.	(13)	(8)	(21)
Cota de las Estrellas, S.A.	(7)	-	(7)
Metropolitana Castellana, S.L.	875	-	875
Star Inmogestión, S.G.I.I.C., S.A.	1	-	1
Bami Berlin Grundstück GmbH	(10)	-	(10)
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	(53)	-	(53)
Bami Berlin Objekt GmbH	(849)	-	(849)
La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.	1	-	1



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G4435884

Sociedad	Miles de Euros		
	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
<b>Integración proporcional:</b>			
Fonfir 1, S.L.	5	-	5
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	932	-	932
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(9)	-	(9)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	1.510	-	1.510
Promotora Cántabro Leonesa, S.A..	(15)	-	(15)
Promotora Metrovacesa, S.A.	58	-	58
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(2)	-	(2)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(3)	-	(3)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(2)	-	(2)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(2)	-	(2)
Paseo Comercial Carlos III, S.A.	(4.845)	-	(4.845)
<b>Puesta en equivalencia</b>			
BBV Urdanibia, S.A.	(302)	-	(302)
Espacios del Norte, S.A.	36	-	36
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	328	-	328
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	59	-	59
Tricéfalo, S.A.	24	-	24
Avenida de Europa 10, S.L.	(271)	-	(271)
L'Esplai Valencia, S.A.	4.741	-	4.741
Valdicsa, S.A.	(21)	-	(21)
Enríquez Colmeiro y Asociados, S.L.	(174)	-	(174)
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(84)	-	(84)
Grupo Planiger	(33)	-	(33)
Asturcontinental, S.L.	(17)	-	(17)
Campus Patrimonial, S.A.	(264)	-	(264)
Parque de Valladolid, S.L.	(430)	-	(430)
Promociones Alto de los Ferranes, S.L.	1.781	-	1.781
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	2.954	-	2.954
<b>Total</b>	<b>203.186</b>	<b>1.137</b>	<b>204.323</b>

## 21. Personal

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2003 ha sido de 561 personas, de las que 309 son empleados por la Sociedad Dominante y 252 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:





OG4435885

CLASE 8.<sup>a</sup>

Categoría	Nº Medio de Empleados
Dirección	25
Jefes y Técnicos	138
Administrativos y Comerciales	266
Oficios Varios y Subalternos	132
<b>Total</b>	<b>561</b>

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 2003, se detalla a continuación:

	Miles de Euros
Sueldos, salarios y asimilados	20.609
Seguridad social	3.583
Otros gastos sociales	2.013
<b>Total</b>	<b>26.205</b>

## 22. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2003 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	Miles de Euros
Sueldos	943
Dietas	27
Atenciones Estatutarias	1.590
Otras remuneraciones	296
<b>Total</b>	<b>2.856</b>

Al 31 de diciembre de 2003 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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se señalan a continuación las participaciones relevantes de los Miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de



OG4435886

CLASE 8.<sup>a</sup>

su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas Sociedades ejercen:

Nombre del consejero	Nombre Sociedad Objeto	% Participación	Cargo o Funciones
D. Román Sanahuja Pons	SANAHUJA ESCOFET INMOBILIARIA, S.L.	40%	Administrador
	CRESA PATRIMONIAL, S.L.	100%	Presidente Consejo
	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	40%	Presidente Consejo
D. Román Sanahuja Escofet	SANAHUJA ESCOFET INMOBILIARIA, S.L.	-	Apoderado
	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	-	Director General
D. Javier Sanahuja Escofet	SANAHUJA ESCOFET INMOBILIARIA, S.L.	-	Apoderado
	SACRESA TERRENOS PROMOCION, S.L.	-	Dtor. Adtvo-Financiero
D. Luis Manuel Portillo Muñoz	EXPO-AN, S.A	0,12%	Administrador Único
Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A.	PLANES E INVERSIONES CLM, S.A. Y FILIALES	99,99%	Accionista
	CCM DESARROLLO INDUSTRIAL, S.L.	40,00%	Accionista
	ENERGÍAS EÓLICAS MANCHEGAS, S.A.	25,00%	Accionista
	POLÍGONO ROMICA, S.A.	50,00%	Accionista
	AGROCAJA, S.A.	60,27%	Accionista
	ÁRIDOS ARICAM, S.L.	25,00%	Accionista
	HORMIGONES Y ÁRIDOS ARICAM, S.L.	25,00%	Accionista
Caja de Ahorros del Mediterráneo	HANSA URBANA, S.A.	29,19%	Vocal Consejo de Administración -Presidente Consejo de Administración
	MEDITERRÁNEO SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.	99,99%	-Vocal-Vicesecretario Consejo de Administración -Vocal Consejo de Administración
	URBANIZADORA SANTO DOMINGO, S.A.	20,00%	Vocal Consejo de Administración
	Grupo consolidado TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.	100,00%	Vocal Consejo de Administración



OG4435887

CLASE 8.<sup>a</sup>

Nombre del consejero	Nombre Sociedad Objeto	% Participación	Cargo o Funciones
C. de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA	Grupo consolidado CARTERA DE INMUEBLES, S.L. (CISA)	100,00%	-
	CARLET ACTIVOS PATRIMONIALES, S.L. Soc. Unipersonal	100,00%	-
D. Domingo Díaz de Mera Lozano	GRUPO DE EMPRESAS HC, S.A.	59,97%	Presidente y Consejero Delegado
	AGRUPACIÓN SUGAR S.L.	50,00%	Administrador solidario
	ASPAVINE, S.A.	93,14%	Administrador Único
	CARESCAS ESTUDIOS, S.A.	46,23%	Administrador Único
	CCH GESTIÓN ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.	50,00%	Presidente
	EDICIONES ONDA, S.L.	66,00%	Administrador solidario
	EL REINO DE D.QUIJOTE DE LA MANCHA, S.A.	2,62%	Accionista
	ESTACIONAMIENTOS ALCARREÑOS, S.A.	1,87%	Accionista
	FRICAS PROYECTOS, S.A.	32,26%	Accionista
	GLOBAL CONSULTING PARTNERS, S.A.	50,00%	Administrador Único
	GREEN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	50,00%	Presidente-Consejero Delegado
	GRUPO TELECOM INVERSIONES, S.L.	30,00%	Accionista
	LATERAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	32,20%	Accionista
	LATERAL INVERSIONS AL ANDALUS, S.A.	32,50%	Vocal-Consejero Delegado
	N MERCADO, S.A.	29,98%	Presidente-Consejero Delegado
	NATEC NUEVAS TECNOLOGÍAS, S.L.	38,98%	Accionista
	NAVES INDUSTRIALES FRIGOALIMENTARIAS, S.A.	32,50%	Vocal
	PAR 27 INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	27,87%	Accionista
RUTESO APLICACIONES, S.A.	32,50%	Administrador Solidario	
SERURBAN, S.A.	14,62%	Accionista	
SISTEMAS ALCAZAREÑOS, S.L.	-	Administrador Solidario	
SPORT MANAGEMENT, S.L.	13,87%	Accionista	
ZOCODOVER MULTIMEDIA, S.A.	16,67%	Administrador Solidario	
D. Julio De Miguel Aynat	-	-	-
D. Juan Ramón Ferreira Siles	Grupo Ferroviario	0,00%	-



064435888

**CLASE 8.ª**

Asimismo y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad o del Grupo, tengan o no participación en dichas sociedades:

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Joaquín Rivero Valcarce	Consejero de Compañía de Transportes e Inversiones, S.A.
D. Santiago J. Fernández Valbuena	Presidente de Fonditel Pensiones Presidente de Antares Administrador único de Telefónica Capital
D. José Gracia Barba	Liquidador de Fastibex, S.A., en liquidación.
D. Domingo Díaz de Mera Lozano	Presidente y Consejero Delegado Grupo de Empresas HC
D. Luis Portillo Muñoz	Administrador Único de EXPO-AN
D. Juan Sureda Martínez	En representación de MILTON HILL: Presidente y Consejero-Delegado Samec-98, S.L. Presidente y Consejero-Delegado de ESCOM Presidente y Consejero-Delegado Gener-98, S.L.
D. José María Bueno Lidón	Presidente de Caja Ahorros El Monte Consejero Rector del Instituto Fomento de Andalucía Consejero de Sandetel Consejero de Persan Consejero de Carisa
D. Juan Ramón Ferreira Siles	Vicepresidente 2º de Caja General de Ahorros de Granada Consejero de la Corporación Caja Granada, S.A.
D. Julio de Miguel Aynat	Consejero de Iberdrola, SA
D. Ángel Luis López Roa	Director General de la Fundación SEPI
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Presidente de VOCENTO Consejero de Valores Bilbaínos SIM Consejero de Norte de Castilla, S.A. Consejero de Siemens, S.A. Presidente de Sociedad Vascongada de Publicaciones, S.A.
D. Javier Sanahuja Escofet	Consejero de Cartera Cresa S.I.M.C.A.V., S.A. Consejero de Inversiones Cresa I/, S.I.M.C.A.V, S.A. Dtor. Admtvo-Financiero de Sacresa Terrenos Promoción, S.L. Secretario del Consejo de Inversiones Cresa III, S.I.M.C.A.V., S.A. Secretario del Consejo de Inversiones Financieras Cresa S.I.M.C.A.V., S.A.
D. Román Sanahuja Escofet	Consejero de Inversiones Cresa III S.I.M.C.A.V, S.A. Consejero de VI Pisa S.I.M.C.A.V Dtor. General de Sacresa Terrenos Promoción S.L. Consejero de Inversiones Cresa II, S.I.M.C.A.V., S.A. Consejero de Sarria Park, S.A.



0G4435889

CLASE 8.ª

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Román Sanahuja Pons	Presidente del Consejo de Sacresa Terrenos Promoción, S.L. Administrador de Sanahuja Escofet Inmobiliaria, S.L. Consejero-Delegado de Inversiones Cresa, II S.I.M.C.A. V, S.A. Consejero-Delegado de Indicesa I'la, S.L. Presidente del Consejo de Inversiones Financiera Cresa S.I.M.C.A.V., S.A. Presidente del Consejo de Cartera Cresa S.I.M.C.A.V., S.A. Presidente del Consejo de Inversiones Cresa III, S.I.M.C.A.V., S.A. Presidente del Consejo de Cresa Patrimonial, S.L.
D. Emilio Zurutuza Reigosa	Consejero de Endesa Diversificación, S.A. Consejero de Elcogás, S.A. Consejero de ACS Proyectos, Obras y Construcciones Presidente de Global Finanzas, SIMCAV S.A.

### 23. 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 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.

### 24. Remuneración a auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo Metrovacesa y sociedades dependientes por el auditor principal y otros auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo ascendieron durante el ejercicio 2003 a 287 miles de euros, así como otros servicios de auditoría como consecuencia de los requerimientos legales del proceso de fusión por importe de 64 miles de euros, de los cuales 233 miles de euros corresponden a los auditores principales.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo y multigrupo por el auditor principal, así como por las entidades vinculadas al mismo ascendieron en el ejercicio 2003 a 113 miles de euros. Se han contratado otros trabajos de asesoramiento extraordinario con otros auditores externos distintos del principal por importe de 13 miles de euros.

### 25. Hechos posteriores

El 9 de marzo de 2004, la Comisión Nacional del Mercado de Valores procedió al registro del Folleto Informativo correspondiente a la ampliación de capital liberada de 1 acción nueva por cada 20 acciones antiguas. El periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita es del 12 al 26 de marzo de 2004. A la fecha de firma del presente Informe de Gestión, si bien no es posible confirmar el grado de suscripción de la ampliación, al ser ésta liberada, se estima que se suscriba íntegramente lo que dará lugar a la emisión de 2.871.941 acciones nuevas,



**CLASE 8.ª**



0G4435890

con lo que el número de acciones emitidas, después de la ampliación, será de 60.310.764 acciones de 1,5 euros de valor nominal.

En el mes de enero de 2004 la sociedad dominante ha adquirido el 45,67% adicional de la participación en la sociedad Metropark Aparcamientos S.A. hasta alcanzar el 100%.

## **26. Cuadro de financiación**

A continuación se detalla el cuadro de financiación correspondiente a los ejercicios 2003 y 2002:

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

	Miles de Euros	
	2003	2002
Resultado del ejercicio	203.186	125.030
Más:		
Dotación amortizaciones del inmovilizado	51.153	27.313
Amortización de gastos a distribuir	23.066	-
Dotación provisiones del Inmovilizado	-	511
Dotación amortización Fondo de Comercio de consolidación	566	-
Variación de la provisión para riesgos y gastos	3.012	4.949
Dividendos de sociedades puestas en equivalencia	1.555	2.637
Resultados de socios externos	1.137	1.998
Variación provisiones del inmovilizado financiero	97	26
Menos:		
Resultados sociedades puestas en equivalencia	(8.930)	(1.734)
Beneficios en enajenación de inmovilizado material	(116.806)	(53.303)
Beneficios en enajenación de acciones propias	(3.903)	-
<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>154.133</b>	<b>107.427</b>



OG4435891

CLASE 8.<sup>a</sup>

APLICACIONES	Miles de euros		ORIGENES	Miles de euros	
	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002		Ejercicio 2003	Ejercicio 2002
Accionistas por desembolsos no exigidos	423	119	Recursos procedentes de las Operaciones	154.133	107.427
Gastos de Establecimiento	16.521	387			
Adquisición de Inmovilizado			Enajenación o Bajas de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	22.035	5.281	Inmovilizaciones Inmateriales	2.653	771
Inmovilizaciones Materiales	688.681	139.527	Inmovilizaciones Materiales	253.409	98.803
Inmovilizaciones Financieras			Inmovilizaciones Financieras		
Participaciones puestas en equivalencia	4.952	1.360	Participaciones puestas en equivalencia	--	1.328
Otras inversiones financieras	26.614	5.550	Otras inversiones financieras	9.906	5.106
Acciones propias	65.216	91.824	Traspaso de inmovilizado a existencias	20.258	7.229
Gastos a distribuir en varios ejercicios	24.109	602	Venta de acciones propias	101.554	60.800
Fondo de comercio de consolidación	11.229	--			
Provisiones para riesgos y gastos	1.741	15.101	Otras variaciones en reservas	--	2.176
Dividendos y prima de Junta	78.728	58.842	Diferencias negativas de consolidación	151	48
Diferencias de conversión	897	7.717			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	437	51	Provisiones para riesgos y gastos	5.758	--
Reducción de capital social	12.172	--	Deudas a largo plazo	1.219.027	39.381
Reducción de reservas por fusión	432.092	--			
Deudores a largo plazo	16.660	--			
Cambios perimetros socios externos y otras variaciones	19.337	88	Cambios perimetros socios externos y otras variaciones	--	165
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>1.421.844</b>	<b>326.449</b>	<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>1.766.849</b>	<b>323.234</b>
<b>AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>345.005</b>	<b>--</b>	<b>DISMINUCIONES CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>--</b>	<b>3.215</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.766.849</b>	<b>326.449</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.766.849</b>	<b>326.449</b>

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Euros			
	Aumentos		Disminuciones	
	2003	2002	2003	2002
Existencias	490.497	163.607	--	--
Deudores	142.564	--	--	44.209
Acreedores	--	--	331.170	131.306
Inversiones Financieras Temporales	23.136	1.228	--	--
Tesorería	19.978	7.465	--	--
Ajustes por Periodificación	--	--	--	--
<b>Total</b>	<b>676.175</b>	<b>172.300</b>	<b>331.170</b>	<b>175.515</b>
<b>Variación Capital Circulante</b>	<b>345.005</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.215</b>



OG4435892

CLASE 8.ª

RENTAS

## Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2003

### Estructura societaria

Filiales del Grupo Metrovacesa a 31 de Diciembre de 2003				
	Patrimonio en Renta	Centros Comerciales	Promoción	Otros
Filiales al 100%	Federico Moyua, S.A. Metrovacesa Rentas, S.A. Metropolitana Castellana, S.L. Inmobiliaria Pozas, S.L. Bami Berlin Objekt Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. Inmocris, S.A. Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	Metroparque, S.A. La Maquinista Vila Global, S.A. Desarrollo Comercial Urb. Canarias, S.A. CC Metropolitanos, S.A. Metroprice Canarias, S.L. Metropolitana T. Inmuebles Com., S.A. Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. Iruñesa de P. Comerciales, S.A. Cota de las Estrellas, S.A.	Inmobiliaria Metrogolf, S.A. Teslabarri, S.A. East Building, S.L.	Explot. Urb. Españolas, S.A. Acoghe, S.L. Desarrollo Infraest. de Castilla, S.A. Zabáburu Gestora de Comunidades, S.A. Star Inmogestión SGIIC, S.A.
Filiales >= 50%	Durbask, S.A. 75%	Áreas Comerciales, S.A. 60% Paseo Comercial Carlos III, S.A. 50% La Vital Centro Comercial, S.A. 80%	Promotora Metrovacesa, S.L. 50% Prom. Cántabro Leonesa, S.A. 50% Inm. das Av. Novas, S.A. 50% Inm. Duque de Valdepolo, S.A. 50% Urbanizadora Valdepolo, S.A. 50% Fonfir I, S.L. 50% Grupo Coto Ferranes, 50%	Parque Empr. Gran Europa, S.A. 50% Metropark, S.A. 54% Resiter Integral, S.A. 51% Planiger Milenium, S.A. 50% Planiger C. Asistenciales, S.A. 50% Valnim Edificaciones, S.L.
Filiales < 50%		Enrique Colmeiro y Asoc., S.L. 25%	Nova Cala Villajoyosa, S.A. 26% Prom. Resid. Sofetral, S.A. 30% Valdicsa, S.A. 33% Espacios del Norte, S.A. 20% Des. Urb. Patraix, S.A. 20% L'Esplai Valencia, S.L. 37% Jaureguizahar, S.L. 45% Promociones Alegrosa, S.A. 44%	Planiger, S.A. 35% Reser Mecanizadas, S.A. 31% Resplaner, S.A. 35% Campus Patrimonial, S.A. 44% CCM Desarrollo Industrial, S.L. 40%





**CLASE 8.ª**



OG4435893

A continuación se resume la composición por sociedades del Grupo Metrovacesa a fecha de 31 de diciembre 2003.

Los cambios producidos en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2003 son los siguientes:

***Cambios por fusiones/absorciones***

- Fusión por absorción de Bami, SA
- Fusión por absorción de tres filiales al 100%: Metrovacesa de Viviendas, S.L., Metrovacesa Residencial, S.A. y Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A.
- Fusión de las sociedades provenientes de Bami, Alto de los Ferranes, SL, Prom. Coto de los Ferranes, SL y Unidad de Negocio de Asturias, SL formando la sociedad Grupo Coto de los Ferranes, sociedad de la cual Metrovacesa, SA ostenta actualmente una participación del 50%.

***Cambios por inversiones/ventas***

- Incremento de la participación del 61% hasta el 100% en la sociedad de La Maquinista Vila Global, propietaria del centro comercial de La Maquinista.
- Incremento de la participación del 50% hasta el 100% en la sociedad Cota de las Estrellas, SA.
- Venta de la participación del 30% en la sociedad de promoción inmobiliaria Tricéfalo, SA.
- Venta de la del 40% participación en la sociedad Avenida de Europa 10, propietaria de la ampliación del centro comercial La Moraleja en Madrid.
- Venta de la participación en la sociedad BBVA Urdanibia.
- Venta de Grupo Gesinar Servicios Inmobiliarios.
- Venta del 50% de la sociedad Parque de Valladolid, SA (proveniente de Bami).
- Adquisición del 50% de la sociedad Paseo Comercial Carlos III, SA, propietaria del centro comercial Tres Aguas en Madrid, a la sociedad australiana Lend Lease.
- Adquisición del 100% de la sociedad Metropolitana Castellana, SL, propietaria del edificio de oficinas situado en Castellana 280, a las sociedades Lar Grosvenor y Whitehall Goldman Sachs.
- Adquisición del 80% de la sociedad La Vital Centro Comercial y de Ocio, SL.
- Adquisición del 40% de la sociedad CCM Desarrollo Industrial, SL.

***Evolución de los resultados***

El beneficio neto del ejercicio 2003 ha sido de 203,2 mn €, con un incremento del 62,5% frente al año 2002. El resultado neto se ha visto favorecido por la fusión con Bami, con efectos contables desde el 1 de enero de 2003, si bien el crecimiento también habría sido notable sin considerar la fusión, ya que el beneficio neto crece un 32% respecto al resultado pro-forma de 2002 de Metrovacesa+Bami.



OG4435894

**CLASE 8.ª**

**RENTAS**

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 que afectan únicamente a algunas partidas intermedias pero sin afectar al resultado neto.

**Evolución de la Cuenta de Resultados Analítica de Metrovacesa**

	Miles de Euros			% Peso 2003 s/ Ingresos	% Var MVC 2003 s/ 2002 MVC+Bami	% Var MVC 2003 s/ MVC 2002
	MVC 2002	2002(*) MVC + Bami	MVC 2003			
Ingresos Por Alquileres	134.053	150.054	165.854	23,4%	10,5%	23,7%
Promoción Residencial	208.573	376.004	418.854	59,0%	11,4%	100,8%
Promoción Industrial	6.424	6.424	-	0,0%	(100,0%)	(100,0%)
Solares y Terrenos	84.047	84.047	107.537	15,2%	27,9%	27,9%
Prestación de servicios	28.693	28.796	16.695	2,4%	(42,0%)	(41,8%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>461.790</b>	<b>645.325</b>	<b>708.940</b>	<b>100,0%</b>	<b>9,9%</b>	<b>53,5%</b>
Margen Alquileres	125.996	140.250	144.496	20,4%	3,0%	14,7%
Margen Promoción Residencial	33.055	73.110	95.148	13,4%	30,1%	187,8%
Margen Promoción Industrial	170	170	-	0,0%	(100,0%)	(100,0%)
Margen Solares y Terrenos	30.558	30.558	27.293	3,8%	(10,7%)	(10,7%)
Margen Prestación de servicios	7.681	7.756	6.240	0,9%	(19,5%)	(18,8%)
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>197.460</b>	<b>251.844</b>	<b>273.177</b>	<b>38,5%</b>	<b>8,5%</b>	<b>38,3%</b>
Gastos de Personal y Estructura	(29.417)	(39.777)	(35.117)	(5,0%)	(11,7%)	19,4%
<b>EBITDA</b>	<b>168.043</b>	<b>212.067</b>	<b>238.060</b>	<b>33,6%</b>	<b>12,3%</b>	<b>41,7%</b>
Amortizaciones	(27.313)	(34.750)	(51.153)	(7,2%)	47,2%	87,3%
Provisiones	(2.856)	(7.067)	(1.164)	(0,2%)	(83,5%)	(59,2%)
<b>EBIT (Beneficio Operativo)</b>	<b>137.874</b>	<b>170.250</b>	<b>185.743</b>	<b>26,2%</b>	<b>9,1%</b>	<b>34,7%</b>
Participación Equivalencia	1.734	9.726	8.930	1,3%	(8,2%)	415,0%
Ingresos Financieros	2.169	2.872	7.429	1,0%	158,7%	242,5%
Gastos Financieros	(45.442)	(76.787)	(110.501)	(15,6%)	43,9%	143,2%
<b>Resultado Financiero Bruto</b>	<b>(41.539)</b>	<b>(64.189)</b>	<b>(94.142)</b>	<b>(13,3%)</b>	<b>46,7%</b>	<b>126,6%</b>
Gastos Financieros Capitalizados	16.033	25.868	27.954	3,9%	8,1%	74,4%
<b>Resultado Financiero Neto</b>	<b>(25.506)</b>	<b>(38.321)</b>	<b>(66.188)</b>	<b>(9,3%)</b>	<b>72,7%</b>	<b>159,5%</b>
Amortización del Fondo de Comercio	-	(91)	(566)	(0,1%)	522,0%	n.s.
<b>Resultado Ordinario</b>	<b>112.368</b>	<b>131.838</b>	<b>118.989</b>	<b>16,8%</b>	<b>(9,7%)</b>	<b>5,9%</b>
Plusvalía por venta Inmov. material	53.303	63.142	116.806	16,5%	85,0%	119,1%
Extraordinarios	5.441	4.848	22.496	3,2%	364,0%	313,5%
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>171.112</b>	<b>199.828</b>	<b>258.291</b>	<b>36,4%</b>	<b>29,3%</b>	<b>50,9%</b>
Impuestos	(44.084)	(44.440)	(53.968)	(7,6%)	21,4%	22,4%
Minoritarios	(1.998)	(1.925)	(1.137)	(0,2%)	(40,9%)	(43,1%)
<b>Beneficio Neto atribuible</b>	<b>125.030</b>	<b>153.463</b>	<b>203.186</b>	<b>28,7%</b>	<b>32,4%</b>	<b>62,5%</b>

(\*) Datos 2002 Proforma MVC+Bami no auditados.



0G4435895

**CLASE 8.ª**

**8.ª CLASE**

Las principales conclusiones que cabría extraer de la cuenta de resultados analítica serían las siguientes:

- Los ingresos totales del Grupo han crecido un 54% hasta 708,94 mn €. Destaca el 95% de aumento en ingresos de Promoción de viviendas, ayudado por la incorporación de Bami, así como el 28% de aumento en ventas de Suelo y un 24% en ingresos de Alquiler.
- El margen o contribución bruta de los negocios crece un 38% hasta 273 mn €. Su composición sigue dominada por el negocio de alquiler (con un peso del 53% del total), seguido de Promoción de Vivienda (35%) y Suelo (10%), quedando el área de Servicios con un peso marginal (2%).
- Los gastos de gestión (personal y generales) suman 35,1 mn €, un 19% por encima del publicado en 2002, si bien representa un descenso del 12% respecto a la cifra pro-forma de 2002, sumando Metrovacesa y Bami, como consecuencia principal del aprovechamiento de sinergias existentes entre ambas compañías.
- El beneficio operativo bruto o EBITDA crece un 41,7% (12,3% respecto al pro-forma) hasta 238,1 mn €, como consecuencia principal del aumento de facturación en todas las líneas de negocio, de la mejora de los márgenes en promoción y de la reducción de gastos generales y de personal.
- La dotación a la amortización aumenta notablemente hasta 51,2 mn € (+87%), si bien esta cifra incluye 13,8 mn € de amortización anticipada de gastos amortizables y a distribuir en ejercicios futuros, que por tanto no son recurrentes a futuro.
- Los gastos financieros netos aumentan un 159% respecto al año anterior (+73% sobre 2002PF) debido a dos motivos. Por un lado, el incremento de deuda financiera debido a las inversiones del periodo y el mayor nivel de endeudamiento de BAMi, incorporado tras la fusión. En segundo lugar, por la inclusión de 20,80 mn € de amortización anticipada de comisiones de apertura y renegociación de créditos a largo plazo, y que debe considerarse no recurrente. De no haberse producido esta amortización acelerada, la variación de los gastos financieros respecto al pro forma de ambas sociedades habría sido del 21%. El coste medio de la deuda ha sido del 4,1% en 2003 frente al 4,8% en 2002.
- Las filiales consolidadas por puesta en equivalencia han aportado 8,93 mn €, frente a los 1,73 mn € de Metrovacesa en el 2002, debido sobre todo a la aportación de filiales de Bami, como Jaureguizar en el País Vasco o Coto de los Ferranes en Asturias.
- La venta de edificios de Patrimonio ha supuesto unos ingresos de 241,7 mn €, con una plusvalía contable de 116,8 mn € (margen bruto del 48%). Estas plusvalías han sido un 119% superiores a las del año anterior.
- Se han obtenido 22,5 mn € de resultados extraordinarios positivos, que incluyen, entre otros conceptos: 11 mn € por la venta de Gesinar Servicios, 4,5 mn € por la venta del 40% de La Moraleja-II y 3,9 mn € por resultados en operaciones de autocartera.
- En el 2003 la tasa fiscal ha sido del 20,9%. Se ha incluido un ingreso fiscal de 9,07 mn € por impuestos diferidos que finalmente no serán abonados, debido al cambio de la normativa fiscal sobre el tratamiento de plusvalías acogidas a reinversión. Ajustando por ello, la tasa fiscal sería del 24,4%.
- El resultado atribuible a socios minoritarios ha descendido un 43% tras la adquisición de participaciones minoritarias en el centro comercial La Maquinista y en Metrovacesa Residencial, ahora 100% propiedad del Grupo.



064435896

**CLASE 8.ª****Balance de situación**

Se muestra a continuación el balance del Grupo comparado con el año 2002 y con un pro-forma 2002 incluyendo a Bami.

Balance de Situación (En Miles de Euros)	Metrovacesa 2002	Metrovacesa + Banif 2002 PF (*)		Metrovacesa 2003	
Accionistas por desembolsos no exigidos	119	163	0%	542	0%
Gastos de establecimiento	3.958	12.981	0%	1.514	0%
Inmovilizaciones inmateriales	11.412	28.415	1%	28.123	1%
Inmovilizaciones materiales	1.154.366	1.416.049	47%	1.656.669	49%
Inmovilizado financiero y acciones propias	71.997	78.539	3%	68.500	2%
Deudores a largo plazo	-	23.861	1%	16.660	1%
Inmovilizado	1.241.733	1.559.845	52%	1.771.466	53%
Gastos a distribuir en varios ejercicios	602	10.735	0%	1.645	0%
Fondo de comercio	-	11.229	0%	10.663	0%
Existencias	693.995	1.075.240	36%	1.184.492	36%
Deudores	146.704	309.894	10%	289.268	9%
Disponible	30.058	56.280	2%	73.172	2%
Total circulante	870.757	1.441.414	48%	1.546.932	46%
<b>Total activo</b>	<b>2.113.211</b>	<b>3.023.386</b>	<b>100%</b>	<b>3.331.248</b>	<b>100%</b>
Capital	98.331	85.712	3%	86.159	3%
Reservas	486.738	237.684	8%	100.051	3%
Resultados	125.030	153.463	5%	203.186	6%
Fondos propios	710.099	476.859	16%	389.396	12%
Socios externos	28.302	28.404	1%	10.102	0%
Diferencias negativas de consolidación	48	102	0%	199	0%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	544	502	0%	107	0%
Provisiones para riesgos y gastos	44.819	49.795	2%	51.848	2%
Deudas con entidades de crédito y obligaciones	594.940	1.334.291	44%	1.709.204	51%
Otros acreedores	84.478	173.241	6%	189.241	6%
Acreedores a largo plazo	679.418	1.507.532	50%	1.898.445	57%
Deudas con entidades de crédito	366.817	541.660	18%	586.183	18%
Acreedores comerciales	190.668	297.555	10%	279.696	8%
Otros acreedores no comerciales	67.319	77.504	3%	77.993	2%
Provisiones para operaciones de tráfico	24.571	41.184	1%	36.468	1%
Ajustes por periodificación	606	2.289	0%	811	0%
Acreedores a corto plazo	649.981	960.192	32%	981.151	29%
<b>Total pasivo</b>	<b>2.113.211</b>	<b>3.023.386</b>	<b>100%</b>	<b>3.331.248</b>	<b>100%</b>

(\*) Datos proforma Metrovacesa+Bami 2002, no auditados.



0G4435897

**CLASE 8.ª**

- El total del activo de la compañía creció un 57,6% respecto al año 2002 hasta los 3.331 millones de euros, debido fundamentalmente a la fusión con Bami. El crecimiento con respecto al pro forma 2002 es del 10%.
- El inmovilizado material de MVC creció un 17% respecto al proforma 2002, a pesar del volumen de desinversiones de activos realizadas a lo largo del 2003, por valor de 241,7 mn € (125 mn € de coste contable), como consecuencia del alto volumen de inversiones alcanzado en el ejercicio.
- Las existencias se han incrementado en un 10% respecto al proforma 2002 hasta los 1.184 millones de euros. Este incremento es debido sobre todo al incremento de las inversiones en obra en curso para promociones que se contabilizarán durante el 2004 y 2005.
- Los Fondos Propios al final del ejercicio ascendían a 389 millones de euros. Esta partida se ha visto ajustada por el valor de participación que tenía Bami en Metrovacesa (774,92 mn €) y que ha sido amortizada contra Fondos Propios en el momento de la fusión.
- Bono convertible. Durante 2004, la cifra de recursos propios podría aumentar en hasta 149,74 mn €, como consecuencia de la conversión de los bonos convertibles en acciones emitidos en 2003 por Bami y asumidos por Metrovacesa. Los bonos emitidos pueden ser convertidos en hasta un máximo de 7.156.000 acciones nuevas, al precio de conversión de 20,85 euros por acción a lo largo del año 2004.

#### Situación financiera

Las tablas siguientes muestran la evolución del endeudamiento financiero y no financiero de la compañía durante los últimos dos ejercicios:

#### Endeudamiento financiero

	Miles de Euros			% Variación s/2002 PF
	2002 Metrovacesa	2002 Proforma Metrovacesa+Bami	2003 Metrovacesa	
Endeudamiento financiero largo plazo	594.940	1.334.291	1.709.204	28,1%
Endeudamiento financiero corto plazo	366.817	541.660	586.183	8,2%
<b>Total endeudamiento financiero</b>	<b>961.757</b>	<b>1.875.951</b>	<b>2.295.387</b>	<b>22,4%</b>
- Disponible	(30.058)	(56.280)	(73.172)	30,0%
<b>= Deuda financiera neta</b>	<b>931.699</b>	<b>1.819.671</b>	<b>2.222.215</b>	<b>22,1%</b>

- Al final de 2003, la deuda financiera neta ascendía a 2.222 mn €, incluyendo 149,7 mn € del bono convertible emitido en 2003 por Bami.
- El endeudamiento financiero de la compañía ha seguido incrementándose durante el 2003 (+22% sobre el proforma MVC Bami 2002), principalmente como consecuencia de las inversiones realizadas a lo largo del ejercicio, así como consecuencia de la deuda aportada en el proceso de fusión.
- El ratio de endeudamiento se ha mantenido en el 44% sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios, ratio que se sitúa en línea con la media de las compañías inmobiliarias europeas. Si se tuviera en cuenta la



0G4435898

**CLASE 8.ª**

probable conversión de los bonos convertibles el ratio de deuda financiera sobre el valor de mercado de los activos sería del 41%. Las previsiones de la compañía son mantener este ratio en el rango del 40-45%.

**Endeudamiento no financiero**

	Miles de Euros			% Variación s/2002 PF
	2002 Metrovacesa	2002 Proforma Metrovacesa+Bami	2003 Metrovacesa	
Acreeedores comerciales a largo plazo	46.939	58.073	80.270	38,2%
Otras deudas a largo plazo	37.539	115.168	108.971	(5,4%)
<b>Endeudamiento no financiero a largo plazo</b>	<b>84.478</b>	<b>173.241</b>	<b>189.241</b>	<b>9,2%</b>
Acreeedores comerciales a corto plazo	190.668	297.555	279.696	(6,0%)
Otras deudas no financieras a corto plazo	92.496	120.977	115.272	(4,7%)
<b>Endeudamiento no financiero a corto plazo</b>	<b>283.164</b>	<b>418.532</b>	<b>394.968</b>	<b>(5,6%)</b>
<b>= Total Endeudamiento no financiero</b>	<b>367.642</b>	<b>591.773</b>	<b>584.209</b>	<b>(1,3%)</b>

La estructura de financiación de la empresa al cierre del 2003, se resume en las tablas que se exponen a continuación:

**Estructura de financiación**

	Miles de Euros			% Variación s/2002 PF
	2002 Metrovacesa	2002 Proforma Metrovacesa+Bami	2003 Metrovacesa	
Fondos Propios	710.099	476.859	389.396	(18,3%)
Deuda financiera y no financiera largo plazo	679.418	1.507.532	1.898.445	25,9%
Otras partidas (*)	73.713	78.803	62.256	(21,0%)
<b>Recursos Permanentes</b>	<b>1.463.230</b>	<b>2.063.194</b>	<b>2.350.097</b>	<b>13,9%</b>
Deuda financiera y no financiera corto plazo	649.981	960.192	981.151	2,2%
<b>Total Pasivo</b>	<b>2.113.211</b>	<b>3.023.386</b>	<b>3.331.248</b>	<b>10,2%</b>

(\*) Otras partidas incluye provisiones a largo plazo, socios externos e ingresos a distribuir en varios ejercicios.



OG4435899

CLASE 8.<sup>a</sup>**Estructura de financiación**

	% sobre Total Balance		
	2002 Metrovacesa	2002 Proforma Metrovacesa+Bami	2003 Metrovacesa
Fondos Propios	33,6%	15,8%	11,7%
Deuda financiera y no financiera largo plazo	32,2%	49,9%	57,0%
Otras Partidas (*)	3,4%	2,5%	1,8%
Recursos Permanentes	69,2%	68,2%	70,5%
Deuda financiera y no financiera corto plazo	30,8%	31,8%	29,5%
<b>Total Pasivo</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

(\*) Otras partidas incluye provisiones a largo plazo, socios externos e ingresos a distribuir en varios ejercicios.

**Ratios estructura financiera**

	%		
	2002 Metrovacesa	2002 Proforma Metrovacesa+Bami	2003 Metrovacesa
Fondos Propios / Total Pasivo	33,6%	15,8%	11,7%
Endeudamiento Total / Fondos Propios	187,2%	517,5%	739,5%
Deuda Financiera Neta / Fondos Propios	51,8%	381,6%	570,7%
Deuda Financiera / Total Pasivo	45,5%	62,0%	68,9%
Deuda Financiera c/p / Total Deuda Financiera	38,1%	28,9%	25,5%
Disponible / Deuda Financiera c/p	8,2%	10,4%	12,5%

- El coste financiero medio de la deuda en el 2003 ha sido del 4,1% frente al 4,8% del 2002 proforma. Este descenso del coste medio de la deuda financiera es resultado principalmente de la bajada de tipos de interés durante el 2003.
- La deuda financiera de la compañía se encuentra distribuida entre un total de 62 entidades financieras. Las cinco primeras entidades financieras proporcionan el 46,7% de la deuda financiera de la sociedad. El 80% del endeudamiento financiero se encuentra distribuido entre 16 entidades.
- A fecha de cierre del ejercicio 2003, las entidades financieras representadas en el Consejo de Administración de Metrovacesa (Caja de Ahorros del Mediterráneo, Caja Castilla la Mancha y Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante) proporcionaban el 9,4% de la deuda financiera del Grupo.

**Inversiones del ejercicio**

Durante el ejercicio 2003, el Grupo ha realizado inversiones por valor de 566 millones de euros, de los cuales 357 millones se corresponden con el área de Patrimonio y 209 millones con el área de promoción y suelo.



**CLASE 8.ª**



OG4435900

### **Patrimonio**

El Grupo ha invertido 357 millones de euros en la actividad de Patrimonio durante 2003:

- 185 millones de euros en inmuebles para renta: 50% Centro Comercial Tres Aguas, Oficinas Castellana 280 y Apartotel Sirocco.
- 136 millones de euros invertidos en proyectos en curso para alquiler: 76 millones en oficinas, 12 millones en Centros Comerciales, 41 en Hoteles y 7 en Industrial.
- 36 millones de euros en la compra del 39% del Centro Comercial La Maquinista para tener el 100% de la sociedad.

### **Promoción y suelo**

- La inversión de Metrovacesa en suelo residencial ha sido de 169 millones de euros que se corresponden con 260.115 m<sup>2</sup> edificables. Destacan las compras del PAU las tablas en Madrid con 27.030 m<sup>2</sup>, el Complejo Torrevieja con 44.548 m<sup>2</sup>, Paracuellos del Jarama en Madrid con 88.975 m<sup>2</sup>, sector Montequijano en Santander con 33.605 m<sup>2</sup> y La Vallina en Asturias con 23.247 m<sup>2</sup>.
- Bami durante el ejercicio 2003 ha invertido en suelo un total de 39,6 millones de euros, correspondientes a un total de 154.501 m<sup>2</sup> edificables. Destacan los suelos comprados en Algeciras con 60.980 m<sup>2</sup>, Alicante con 54.220 m<sup>2</sup> y Málaga con 26.677 m<sup>2</sup>.

### **Evolución previsible de La Sociedad**

#### **Situación del mercado inmobiliario en España**

El actual entorno macroeconómico es favorable para el negocio inmobiliario. Para el negocio de alquiler, los bajos tipos de interés facilitan la financiación de inversiones en una actividad tan intensiva en capital como la inmobiliaria. Por otro lado, una inflación relativamente elevada se convierte en mayores ingresos al repercutirse en el contrato de alquiler el IPC de cada año.

Para el negocio de vivienda, los bajos tipos de interés sirven de aliciente para los potenciales compradores de vivienda, cuya demanda se ve especialmente favorecida por la creación de empleo, como se ha visto en los últimos años.

Las perspectivas en cada uno de los segmentos principales del mercado inmobiliario son las siguientes:

- **Oficinas:** se estima que el mercado de oficinas de Madrid comience a mejorar a partir de la segunda mitad de 2004, tras haber cerrado el año 2003 con una caída del 17% en las rentas y una desocupación media del 8,7%. Los indicios favorables previenen de una menor oferta de nueva construcción en 2004/05 que en años anteriores, mientras que se detecta una reactivación en la demanda por en los últimos meses.
- **Centros Comerciales:** el mercado de centros comerciales sigue siendo uno de los segmentos más sólidos y dinámicos del sector inmobiliario, motivado por la fortaleza del consumo privado en España, así como la demanda de espacio comercial por parte de cadenas de alimentación, moda y franquicias en general. Las rentas de alquiler han seguido aumentando ligeramente por encima de la inflación en 2003 y se espera que continúe la tendencia en 2004.





OG4435901

**CLASE 8.ª**

- **Vivienda:** en 2003, el precio de la vivienda siguió aumentando con fuerza, un 17% en el 2003, y con un elevado volumen de viviendas iniciadas, en torno a 650.000 unidades. La fuerte demanda de estos últimos años se ha visto favorecida por múltiples factores: demográficos (formación de nuevos hogares), económicos (creación de empleo) y financieros (tipos de interés a la baja). A los factores habituales hay que añadir la demanda de vivienda secundaria, estimada en más de 150.000 unidades al año, con compradores tanto nacionales como extranjeros.

En 2004, será la evolución de tipos de interés y del empleo lo que más influyan en la demanda de vivienda y en el precio. La mayoría de previsiones apuntan a un menor ritmo de crecimiento de los precios, con tasas alrededor del 10%. A medio plazo, la mayoría de previsiones apuntan hacia subidas más moderadas en el precio de la vivienda.

#### **Estrategia de la Compañía**

En el año 2003 se ha producido la fusión con Bami. Se trata de una importante operación ya que crea la mayor compañía inmobiliaria en España y una de las diez primeras de Europa. El Grupo cuenta con la mayor cartera de edificios en alquiler de España, medido tanto por ingresos de rentas como por valor de mercado de los activos, y también cuenta con una de las mayores reservas de suelo para vivienda.

La operación supone una mejora del beneficio por acción (BPA) de Metrovacesa en un 14% en el año 2003, y supone una excelente base de partida para crecer en los años siguientes.

De cara al futuro, la gestión de la sociedad está enfocada en la consecución de una serie de objetivos de gestión:

- Cambio en el mix de negocio, incrementando gradualmente el peso del negocio de alquiler frente al de promoción de vivienda tanto en la cuenta de resultados como en la valoración de activos.
- Desinversión en activos maduros o de escaso potencial y reinversión en nuevos activos. El Grupo continuará vendiendo activos de Patrimonio que se consideren maduros o con escaso potencial de revalorización (por motivos de calidad, localización, antigüedad, rentabilidad a precios de mercado y potencial de crecimiento futuro en rentas y/o valor de mercado). Simultáneamente, se realizarán inversiones en nuevos activos, tanto desarrollos propios como adquisiciones de edificios en explotación en los que se identifique un atractivo potencial.
- Mayor concentración en segmentos estratégicos, dentro de una estrategia multi-producto. La diversificación de productos de alquiler de Metrovacesa le permite reducir su perfil de riesgo y proporciona un mayor abanico de oportunidades de inversión. De cara al futuro, se pretende incrementar el peso de los tres segmentos definidos como estratégicos: oficinas, centros comerciales y hoteles.
- Mejorar la rentabilidad de Promoción de Vivienda. Los cambios producidos en la gestión del área de Promoción van dirigidos a mejorar la rentabilidad y el margen sobre ventas de esta línea de actividad.
- Fortalecimiento de la estructura financiera. Se pretende incrementar el plazo medio de vencimiento de la deuda para acercarlo a la vida media de los activos, estimada en torno a 7-8 años. Por otro lado, se pretende aumentar la cobertura a tipo fijo de el peso de la deuda a tipo fijo de desde los 3,5 años actuales hasta 7-8 años, aproximándolo a la vida media de los activos. Posteriormente, aumentar el peso de la deuda a tipo fijo desde el 20% actual hasta el 40-60%.
- Mantenimiento de la política de remuneración al accionista, con crecimientos del beneficio neto en línea con el del beneficio recurrente del Grupo.



0G4435902

**CLASE 8.ª****Previsiones de resultados**

- El presupuesto para el ejercicio 2004 contempla un beneficio neto de 230 millones de euros, lo que supondría un crecimiento del 13% con respecto al año 2003.
- El plan de negocios para los años 2004-2008 prevé un crecimiento medio anual del 8-10% en el beneficio neto.

**Investigación y Desarrollo**

No se han realizado durante el año 2003 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

**Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2003 la Sociedad ha vendido la totalidad de las acciones propias adquiridas durante el ejercicio y ha amortizado las acciones propias adquiridas como consecuencia de la fusión mencionada en la Nota 2 de la Memoria. Asimismo, la Sociedad ha amortizado la reserva constituida de las acciones propias.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio con acciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, se detallan a continuación:

**Autocartera Metrovacesa**

	Acciones			Miles de euros	% sobre Capital
	Directas	Indirectas	Total	Importe	
Saldo a 31-12-2002	769.845	940.564	1.710.409	32.435	2,61%(*)
Compras	2.828.542	1.553	2.830.095	65.216	4,93%
Ventas	3.598.387	942.117	4.540.504	101.709	7,90%
<b>Saldo a 31-12-2003</b>	-	-	-		
<b>Resultado contable</b>				<b>4.058</b>	

(\*) Sobre el número de acciones al cierre de 31/12/2002

**Autocartera Bami**

	Acciones			Miles de euros	% sobre Capital
	Directas	Indirectas	Total	Importe	
Saldo a 31-12-2002	1.811.370	-	1.811.370	5.641	1,87%
Compras	4.984.188	-	4.984.188	15.404	5,14%
Ventas	6.772.202	-	6.772.202	20.629	6,99%
<b>Saldo a 21-11-2003</b>	<b>23.356</b>	-	<b>23.356</b>		
<b>Resultado contable</b>				<b>(155)</b>	



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**PROVISIONAL**



OG4435903

#### **Hechos posteriores al cierre**

#### ***Cambios en la participación de filiales***

En el mes de enero de 2004, se incrementó la participación en Metropark Aparcamientos S.A. del 54% hasta el 100%.

#### ***Ampliación liberada***

El 9 de marzo de 2004, la Comisión Nacional del Mercado de Valores procedió al registro del Folleto Informativo correspondiente a la ampliación de capital liberada de 1 acción nueva por cada 20 acciones antiguas. El periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita es del 12 al 26 de marzo de 2004. A la fecha de firma del presente Informe de Gestión, si bien no es posible confirmar el grado de suscripción de la ampliación, al ser ésta liberada, se estima que se suscriba íntegramente lo que dará lugar a la emisión de 2.871.941 acciones nuevas, con lo que el número total de acciones emitidas, después de la ampliación, será de 60.310.764 acciones de 1,5 euros de valor nominal.



**CLASE 8.ª**



OG4435907

## **Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes**

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 2003.

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 2003, se ha procedido a suscribir todos los documentos correspondientes, compuestos por 65 hojas de papel del Timbre del Estado, numeradas, que comprenden de la número OG4435841 a la OG4435903 ambas inclusive y de la OG4435907 a la OG4435908 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. De todo ello doy Fe, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del Consejo de Administración.

Madrid, 25 de marzo de 2004

Fdo. D. José ~~Luis Alonso Iglesias~~

VºBº Joaquín Rivero Valcarce

~~Secretario del Consejo de Administración~~

~~Presidente del Consejo de Administración~~

---

D. Joaquín Rivero Valcarce  
Presidente

---

D. Santiago Fernández Valbuena  
Vicepresidente

---

D. Manuel González García  
Consejero Delegado

---

~~Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A.  
Representada por D. Juan Pedro Hernández Moltó  
Vocal~~

---

~~Caja de Ahorros del Mediterráneo  
Representada por D. Joaquín Meseguer Torres  
Vocal~~

---

~~Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante,  
Bancaja  
Representada por D. José Luis Olivas Martínez  
Vocal~~

---

D. Julio de Miguel Aynat  
Vocal

---

D. Juan Ramón Ferreira Siles  
Vocal

---

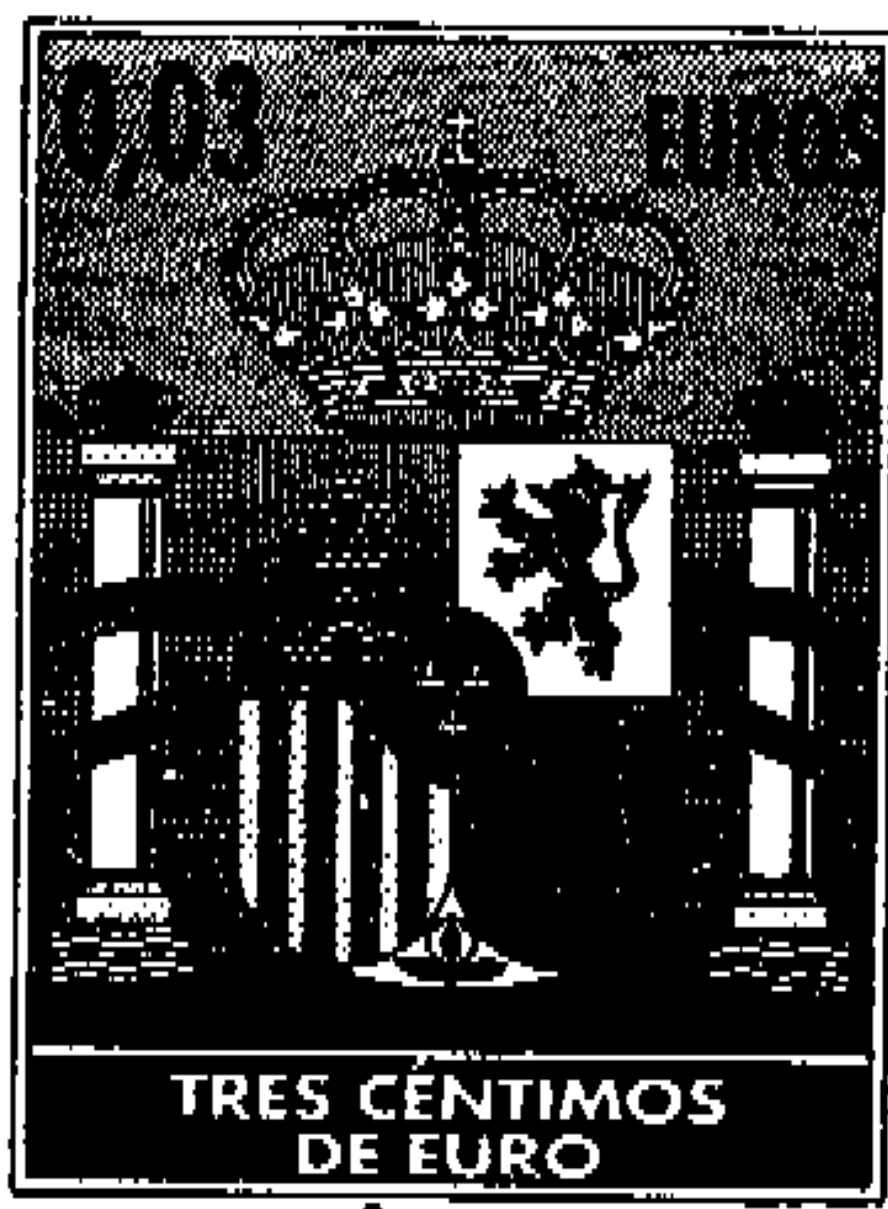
D. Angel Luis López Roa  
Vocal

---

D. Emilio Zurutuza Reigosa  
Vocal



CLASE 8.ª



OG4435908

D. José Gracia Barba  
Vocal

D. José María Bueno Lidón  
Vocal

D. José Ignacio López del Hierro Bravo  
Vocal

D. Domingo Díaz de Mera Lozano  
Vocal

D. Luis Manuel Portillo Muñoz  
Vocal

D. Juan Sureda Martínez  
Vocal

D. Román Sanahuja Escofet  
Vocal

D. Javier Sanahuja Escofet  
Vocal

D. Santiago de Ybarra y Churruca  
Vocal

D. Román Sanahuja Pons  
Vocal

D. José Luis Alonso Iglesias  
Secretario



**METROVACESA**

**DILIGENCIA**

Diligencia para hacer constar que el consejero D. Luis Manuel Portillo Muñoz no suscribió ni firmó las Cuentas Anuales Consolidadas de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes que fueron formuladas unánimemente por el Consejo de Administración en su reunión del pasado 25 de marzo de 2004 por encontrarse ausente de dicha reunión.

El Sr. Portillo Muñoz las suscribe, formula y firma con fecha de hoy 19 de abril de 2004 manifestando su total conformidad con las mismas.

De lo que yo Secretario doy fe a 19 de abril de 2004 con el visto bueno del Sr. Presidente

Fdo: José ~~Luis~~ Alonso Iglesias

VºBº: Joaquín Rivero Valcarce

~~Luis Manuel Portillo Muñoz~~