

SECRETARÍA NACIONAL DE ECONOMÍA
REGISTRO DE EMISORES
14.557
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1000 14.557.....

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 5775

METROVACESA, S.A.

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1998**

INFORME DE AUDITORIA 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 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 27 de marzo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 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 1998 y de los resultados consolidados de sus operaciones así como de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

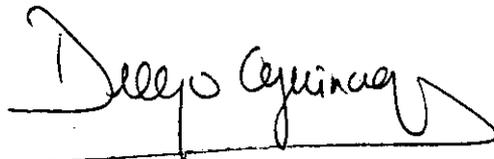
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1998 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el Grupo.

BDO Audiberia



Alfonso Osorio Iturmendi

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruca

25 de marzo de 1999

METROVAVCESA, S. A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVAVCESA)
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997
(EN MILES DE PTAS. Y EUROS) Notas 1 a 4

TIPO	PESETAS		EUROS		PASIVO	PESETAS		EUROS	
	1.998	1.997	1.998	1.997		1.998	1.997	1.998	1.997
MOVILIZADO	118.034.664	56.140.838	705.403	577.818	FONDOS PROPIOS (NOTA 13)	76.317.202	76.366.446	470.888	452.891
- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (NOTA 6)	853.441	425.265	3.927	2.566	Capital Suscrito	12.386.506	11.799.577	74.458	70.911
- INMOVILIZACIONES INMATERIALES (NOTA 7)	798.340	732.790	4.788	4.404	Prima de Emisión	32.557.449	33.147.378	186.674	199.220
INMOVILIZACIONES MATERIALES (NOTA 8)	107.807.478	86.318.761	648.734	518.786	Reserva de Revalorización	1.068.509	1.068.509	6.630	6.630
- Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	97.403.473	77.341.538	585.407	484.832	Reserva Legal	2.358.715	2.247.348	14.182	13.607
- Otras Instalaciones y Mobiliario	829.615	453.832	4.868	2.728	Otros Reservas de la Sociedad Dominante	20.897.223	20.897.223	131.302	125.896
- Inmovilizado Material en Curso	20.814.544	17.225.992	126.088	103.630	Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional	3.021.901	2.060.182	18.182	12.382
- Otro Inmovilizado	312.889	1.879	1.879	2.918	Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia	252.093	145.328	1.515	873
- Amortizaciones y Provisiones	-11.752.852	-9.186.177	-70.838	-55.222	Diferencias de Conversión	282.406	281.511	1.697	1.697
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (NOTA 9)	8.975.407	8.664.100	63.943	62.072	Beneficios Atribuidos a la Sociedad Dominante	5.000.252	5.000.252	36.111	30.062
- Participaciones Puestas en Equivalencia	7.148.723	2.803.567	43.206	18.860	Dividendo a Cuenta Entregado	-1.486.621	-1.297.843	-8.935	-7.800
- Cartera de Valores a Largo Plazo	368.190	4.388.640	2.219	28.376	SOCIOS EXTERNOS (NOTA 14)	2.784.309	806.380	18.734	4.840
- Flujos Constituidos a Largo Plazo	1.432.942	1.482.783	8.812	8.812	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	132.519	181.138	786	1.089
- Provisiones	-15.448	-10.890	-93	-85	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (NOTA 15)	4.786.384	3.837.561	28.647	23.865
TOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (NOTA 10)	323.125	311.721	1.341	1.873	ACREEDORES A LARGO PLAZO (NOTA 16)	48.910.181	31.297.031	281.836	188.099
TIVO CIRCULANTE	61.477.246	38.819.946	309.384	232.111	Emisión de Obligaciones	0	3.000.000	0	18.030
EXISTENCIAS (NOTA 11)	31.585.443	25.146.918	189.832	161.136	Deudas con Entidades de Crédito	43.082.599	25.254.228	268.932	161.781
DEUDORES	17.023.354	10.287.160	102.787	81.887	Otros Acreedores	1.578.663	1.520.356	9.488	9.138
- Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 12)	9.946.510	4.889.940	68.792	29.449	Impuesto Diferido (NOTA 17)	2.246.919	1.522.447	13.616	8.160
- Arrendatarios	590.918	505.686	3.551	3.045	ACREEDORES A CORTO PLAZO	38.824.439	23.485.048	221.319	141.148
- Deudores Varios	1.768.414	1.857.195	10.628	11.182	Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	803	803	6	6
- Administraciones Públicas (NOTA 17)	5.776.331	3.874.645	34.718	23.287	Deudas con Entidades de Crédito (NOTA 16)	9.013.486	4.913.193	54.172	29.629
- Provisiones	-881.817	-841.308	-6.901	-5.058	Empresas Puestas en Equivalencia	55.098	68.249	331	618
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	1.032.398	2.132.640	6.206	12.817	Acreedores Comerciales	23.155.027	13.261.762	139.166	79.706
TESORERIA	1.744.187	986.887	10.483	6.931	Anticipos Recibidos	5.684.376	4.332.347	34.184	26.038
AJUSTES PERIODIFICACION	12.863	56.333	77	339	Deudas por Compra y Prestaciones de Servicios	17.257.088	7.726.138	103.717	48.435
					Deudas por Efectos a Pagar	213.565	1.203.277	1.284	7.232
					Administraciones Públicas (NOTA 17)	1.598.698	1.598.190	9.560	9.811
					Otros Acreedores (NOTA 16)	3.046.756	3.641.047	18.311	21.883
					Ajustes por Periodificación	-37.428	-17.196	-225	-103
AL ACTIVO	189.736.034	136.072.603	1.020.128	811.803	TOTAL PASIVO	189.736.034	136.072.603	1.020.128	811.803

Las notas 1 e 24 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 1998

METROVACESA, S. A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997
 (EN MILES DE PTAS. Y EUROS) Notas 1 a 4

DEBE	PESETAS		EUROS		HABER		EUROS		PESETAS		EUROS	
	1.998	1.997	1.998	1.997	1.998	1.997	1.998	1.997	1.998	1.997	1.998	1.997
GASTOS												
REDUCCION DE PROMOCIONES EN CURSO E INMUEBLES TERMINAD	15.978.062	5.325.160	98.030	32.005	28.698.763	18.786.153	172.483	112.805	28.698.763	18.786.153	172.483	112.805
APROVISIONAMIENTOS	27.474.308	28.120.721	165.124	169.009	17.678.770	9.616.119	105.651	57.784	17.678.770	9.616.119	105.651	57.784
- Compras de Soteras (Nota 11)	9.497.840	4.345.121	57.022	26.115	10.430.892	6.537.691	62.691	51.313	10.430.892	6.537.691	62.691	51.313
- Compras y Consumos de Inmuebles Construidos	0	6.448.764	0	50.784	689.101	615.343	4.142	3.698	689.101	615.343	4.142	3.698
- Obras y Servicios Realizados por Terceros	17.986.668	15.325.816	108.102	92.110	10.159.080	10.159.080	134.350	61.057	10.159.080	10.159.080	134.350	61.057
TRANSFERENCIA DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS (NOTA 8)	4.136.686	1.724.355	24.863	10.364	6.987.064	16.591.772	41.993	99.719	6.987.064	16.591.772	41.993	99.719
GASTOS DE PERSONAL (NOTA 20)	1.314.674	1.200.094	7.901	7.213	3.709.166	921.176	22.293	5.536	3.709.166	921.176	22.293	5.536
DOTACION AMORTIZACION INMOVILIZADO	2.544.415	2.133.630	15.292	12.823	1.710.922	1.261.148	10.283	7.590	1.710.922	1.261.148	10.283	7.590
- Amortización Gastos Primer Establecimiento (Nota 6)	287.896	132.230	1.610	796	63.450.868	47.702.329	381.401	286.697	63.450.868	47.702.329	381.401	286.697
- Amortización Inmovilizado Material e Inmaterial (Notas 7 y 8)	2.128.764	1.826.552	12.800	10.978								
- Amortización Otros Gastos Amortizables (Nota 10)	146.755	174.848	682	1.051								
VARIACION PROVISIONES DE TRAFICO	313.676	213.710	1.885	1.264								
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	3.409.193	2.860.468	20.490	17.192								
- Servicios Exteriores	2.949.191	2.445.394	17.726	14.715								
- Tributos	460.002	412.074	2.766	2.477								
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	9.286.644	6.124.171	48.816	36.907	18.050	16	106	0	18.050	16	106	0
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	97.843	154.205	588	927	22.808	7.852	136	47	22.808	7.852	136	47
Gastos Financieros y Asimilados	2.216.447	1.662.111	13.315	9.969	789.428	181.181	4.745	1.069	789.428	181.181	4.745	1.069
Dotación a las Provisiones de Inversiones Financieras (Nota 9)	4.658	0	27	0								
Participación en Pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia	36.997	26.843	234	155	1.473.319	1.360.954	8.885	8.299	1.473.319	1.360.954	8.885	8.299
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	0	0	2.343.730	2.654.942	14.066	15.937	2.343.730	2.654.942	14.066	15.937
BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	6.815.325	4.742.317	40.961	28.508	311.759	140.108	1.874	842	311.759	140.108	1.874	842
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	3.366	28.687	20	172	2.655.489	2.795.050	15.960	16.799	2.655.489	2.795.050	15.960	16.799
Variación de las Provisiones del Inmovilizado Material e Inmaterial	0	413.750	0	2.487								
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos (Nota 15)	368.482	-41.399	2.215	-249								
Gastos Extraordinarios	77.546	60.081	466	361								
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	2.206.096	2.333.971	13.259	14.027	0	0	0	0	0	0	0	0
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	9.021.419	7.077.288	54.220	42.535	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto sobre Beneficios (Nota 17)	2.661.146	2.037.760	15.994	12.247								
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Nota 14)	-351.691	-39.276	-2.115	-236								
RESULTADO DEL EJERCICIO	6.008.391	5.000.252	36.111	30.052								

Las notas 1 a 24 descriptas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consultada del Ejercicio 1998

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

GRUPO METROVACESA

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

La presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas se ha realizado en base al 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 1995, 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., habiéndose inscrito en el Registro Mercantil dicho cambio de denominación.

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

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

2. PERIMETRO DE LA CONSOLIDACION

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste a 31/12/98 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			1997	1998			
GRUPO O MULTIGRUPO							
CENTROS COMERCIALES:							
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. (Ccm) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	9.999	Metrovacesa/Euesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	98,92%	98,92%	460.050	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	100%	100%	49.235	Metrovacesa/Euesa	
Inruesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	90,00%	100,00%	195.883	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
Metrop. Prop. De Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1)	Madrid	C. Comercial	99,99%	100%	10.791.475	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	0,00%	51%	2.550.000	Metroprice	
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	5.100.000	Mvo/Metroprice/Euesa	PriceWaterhouseCoopers
CONSTRUCCION Y VENTA:							
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	75,00%	75.000	Metrovacesa/Pegesa	
East Building, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	0,00%	100,00%	573.851	Metrovacesa/MVC de Viviendas	
Fonfir I, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50,00%	50,00%	993.026	Metrovacesa	Arthur Andersen
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y Venta	50,00%	50,00%	1.372.511	Metrovacesa	Peat Marwick
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A. (*) (2)	Lisboa	Const. y Venta	50,00%	50,00%	960.422	Metrovacesa	Peat Marwick
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. (*) (1)	Lisboa	Const. y Venta	60,00%	60,00%	1.605.639	Metrovacesa	Peat Marwick
Metrovacesa de Viviendas, S.L. (1)	Madrid	Const. y Venta	100%	100%	5.115.023	Metrovacesa	Arthur Andersen
Metrovacesa Residencial, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	75%	750.016	Metrovacesa	Attest
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	1.414.227	MVC de Viviendas	Attest
NAVES INDUSTRIALES:							
Metrofisa, S.A. (2)	Madrid	Alquiler Industrial	50,00%	50,00%	225.000	Metrovacesa	
Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegesa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50,00%	50,00%	1.087.524	Metrovacesa	BDO Audiberia
APARCAMIENTOS:							
Metropark Aparcamientos, S.A. (Metropark) (1)	Valencia	Aparcamientos	70,00%	55,00%	357.500	Metrovacesa	Attest
Metrovacesa de Aparcamientos, S.A. (Metropark) (2)	Madrid	Aparcamientos	50,00%	50,00%	150.001	Metrovacesa	Attest

- (1) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración global.
(2) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración proporcional.
(3) Sociedades consolidadas por el método de puesta en equivalencia.
(*) Inversiones realizadas en Escudos portugueses convertidas a Pesetas.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Coste a 31/12/98 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			1997	1998			
OTRAS:							
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelería	100%	100%	87.291	Metrovacesa/Ccm	.
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100%	100%	39.000	Euesa/Ccm	.
Metropolitana de Inmuebles y Servicios, S.A. (Metroservice) (1)	Madrid	Gestión Inmuebles	99,98%	100%	9.999	Metrovacesa/Euesa	BDO Audiberia
ASOCIADAS							
CONSTRUCCION Y VENTA:							
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	75.000	Metrovacesa	Attest
BBV Urdanibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	273.187	Metrovacesa	Attest
Imócnis, Sociedade. Imobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34,00%	34,00%	555.112	Metrovacesa	Peat Marwick
Teranum, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	150.349	Metrovacesa	.
Valdevivar, S.A.(3)	Madrid	Const. y Venta	45,00%	45,00%	367.400	Metrovacesa	.
Residencial O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25,00%	25,00%	200.000	Metrovacesa	Attest
Tricéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30,00%	30,00%	430.000	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30,00%	30,00%	420.000	Metrovacesa	Arthur Andersen
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20,00%	20,00%	50.000	Metrovacesa	.
El Encinar Metropolitano, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	14,17%	28,34%	3.054.795	Metrovacesa	.
NAVES INDUSTRIALES:							
Nuevos Espacios Industriales, S.A. (Neisa) (3)	Madrid	Suelo Industrial	25,00%	25,00%	745.691	Metrovacesa	.
P.A.E. Neina Uno, S.A. (3)	Madrid	Suelo Industrial	30,00%	30,00%	157.375	Metrovacesa	.
NO CONSOLIDADAS							
Adyal-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelería	08,00%	08,00%	24.957	Metrovacesa	.
Metroces, S.A.	Madrid	3ª Edad	15,00%	15,00%	4.625	Metrovacesa	.
Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	0,00%	16,66%	5.010	MVC de Viviendas	.
Promocés, S.L.	Madrid	3ª Edad	18,18%	18,18%	119.000	Metrovacesa	.
Regus Business Center, S.A.	Madrid	Prest. Servicios	20,00%	20,00%	500	Metrovacesa	.
Total					48.629.989		

- (1) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración global.
(2) Sociedades consolidadas mediante el sistema de integración proporcional.
(3) Sociedades consolidadas por el método de puesta en equivalencia.
(*) Inversiones realizadas en Escudos portugueses convertidas a Pesetas.

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

Los datos que figuran en la información anterior han sido facilitados por las respectivas sociedades, y su situación patrimonial figura en sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 1998.

3. DISTRIBUCION DEL RESULTADO

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

(En Miles de Pesetas)	
Bases de Reparto	
Pérdidas y Ganancias	4.234.260
Resultados de Ejercicios Anteriores	4.314
Total	4.238.574
Distribución	
A Dividendos	3.221.012
A Cuenta	1.486.621
Complementario	1.734.391
A Prima de Asistencia a Junta	99.108
A Reservas Voluntarias	800.000
A Reserva legal	117.986
A Remanente	468
Total	4.238.574

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.734.391 miles de pesetas (35 ptas. por acción) que se pagará el día 3 de junio de 1999.

4. BASES DE PRESENTACION

4.1 Principios de consolidación

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.

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.

Durante el ejercicio no ha habido variaciones del perímetro de consolidación que hayan supuesto un efecto significativo sobre los activos, pasivos y los resultados del grupo consolidado en el ejercicio corriente respecto al precedente.

5. NORMAS DE VALORACION

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

5.1 Homogeneización de partidas

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

5.2 Saldos y transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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

5.3 Método de conversión

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

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

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

5.4 Gastos de establecimiento

Están formados por los gastos de constitución, ampliación de capital y otros gastos necesarios hasta el comienzo de la actividad productiva, y se contabilizan por los costes incurridos, presentándose en el Balance de Situación consolidado adjunto netos de su correspondiente amortización, que se calcula en 5 años a razón del 20% anual.

5.5 Inmovilizaciones inmateriales

Corresponde básicamente a los pagos realizados por concesiones administrativas y por los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero.

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

El importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y las cuotas pendientes de pago, se registra en el epígrafe "Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios", cargándose a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de acuerdo con su devengo financiero.

Dichos bienes, básicamente naves industriales, se amortizan linealmente en el plazo de su vida útil (33 años).

5.6 Inmovilizaciones materiales

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

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

Inmuebles para arrendamiento: Los inmuebles para arrendamiento, ya sean terminados o en curso, se valoran a su coste de adquisición o ejecución, que incluye el coste del terreno, el de la edificación, las instalaciones y el mobiliario de las fincas arrendadas, así como los costes financieros incurridos, en su caso, en la financiación de su construcción. Asimismo, los inmuebles existentes en la Sociedad Dominante en el momento de la fusión (Notas 8 y 13) incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial que autorizó la mencionada fusión. Con anterioridad se habían aplicado las normas de actualización dispuestas por la Ley 9/1983 y otras disposiciones legales.

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

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

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

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

5.7 Inmovilizaciones financieras

Excepto las inversiones que se presentan valoradas en puesta en equivalencia, según se indica en la nota 4.1; el resto de las inversiones en valores mobiliarios se contabilizan, tanto si se trata de renta variable como fija y si son a corto o a largo plazo, al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso de coste sobre el valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor para renta variable se ha considerado el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

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

5.8 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. Asimismo, se incluyen en este epígrafe, los intereses financieros no devengados correspondientes a las operaciones de arrendamiento financiero en curso.

Los gastos de emisión de obligaciones y bonos se amortizaban en 5 años a razón de un 20% anual. Durante el ejercicio 1998 se han amortizado por completo dichos gastos de emisión de bonos, ya que correspondían a una emisión de 1993.

5.9 Existencias

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

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

5.10 Provisiones para riesgos y gastos

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

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

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

5.11 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 aquéllas con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha de formulación de los Estados Financieros.

5.12 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

5.13 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 del ejercicio en que tiene lugar su devengo, de acuerdo con un criterio financiero.

5.14 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 1998 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.

5.15 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, y excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

El Grupo Metrovacesa no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

6. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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

	(En Miles de Pesetas)				
	Saldo Inicial	Adiciones	Amortizaciones	Retiros	Saldo Final
Gastos de Constitución y Primer Establecimiento	294.232	412.799	(168.987)	(715)	537.329
Gastos de Ampliación de Capital	131.033	87.416	(98.909)	(3.428)	116.112
Total	425.265	500.215	(267.896)	(4.143)	653.441

Las adiciones del presente ejercicio en las cuentas de gastos de ampliación de capital corresponden a las operaciones habidas en las sociedades Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. y Metroparque, S.A., así como a la ampliación de capital con cargo a Prima de Emisión que ha realizado la Sociedad Dominante (Nota 13).

Las adiciones más significativas en los gastos de constitución y primer establecimiento corresponden a la puesta en marcha del centro comercial "Artea" (Vizcaya) inaugurado durante el ejercicio 1998, por importe de 340.252 miles de pesetas y a la constitución de la Sociedad La Maquinista Vila Global, S.A., por importe de 52.459 miles de pesetas.

7. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Traspasos	Retiros o Aplicaciones	Saldo Final
Concesiones Administrativas	183.097	165.810	1.387	-	350.294
Bienes en Régimen de Leasing	525.030	-	-	(151.721)	373.309
Otro Inmovilizado Inmaterial	124.897	74.697	(1.387)	(3.643)	194.564
Total Coste	833.024	240.507	-	(155.364)	918.167
Concesiones Administrativas	(9.947)	(3.412)	-	-	(13.359)
Bienes en Régimen de Leasing	(53.723)	(9.774)	-	16.496	(47.001)
Otro Inmovilizado Inmaterial	(36.564)	(24.353)	-	1.450	(59.467)
Total Amortización	(100.234)	(37.539)	-	17.946	(119.827)
Total	732.790	202.968	-	(137.418)	798.340

Las concesiones administrativas recogían al inicio del ejercicio los derechos de explotación de un aparcamiento en Valencia durante un periodo de 52 años, que vence en el año 2.045, y la concesión de un aparcamiento en Madrid por un periodo de 75 años, que vence en el año 2.072. Durante el ejercicio 1998 se ha añadido la concesión de otro aparcamiento en Madrid, por un periodo de 75 años con vencimiento en el año 2.073 y por un importe de 165.810 miles de pesetas.

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 30.701 miles de pesetas.

Los bienes en régimen de leasing, corresponden a naves industriales situadas en Barcelona propiedad de la sociedad Metrofisa, S.A., que se encuentran alquiladas con contratos a largo plazo a clientes relevantes en las actividades de logística, almacenamiento y distribución. Durante el ejercicio 1998 se ha procedido a la enajenación de las acciones de la sociedad Alempre, S.A., por lo que los retiros en este capítulo corresponde al inmovilizado inmaterial que poseía dicha sociedad al 31 de diciembre de 1997.

El resto del inmovilizado inmaterial corresponde, básicamente a programas y aplicaciones informáticas.

El detalle del inmovilizado en régimen de leasing es el siguiente:

Descripción	Nº de Cuotas	Valor Residual	Coste del Bien	% Interés	Años Transcurridos	Duración del Contrato	Amortización Acumulada	Cuotas Pagadas		
								En el Año	En Años Anteriores	Cuotas Pendientes
Naves en Barcelona	120	41.250	373.309	MB+I	4,5	Jun-2003	47.001	45.600	205.523	216.701
Total		41.250	373.309				47.001	45.600	205.523	216.701(*)

(En Miles de Pesetas)

(*) Este importe se encuentra recogido en los capítulos "Deudas con Entidades de Crédito a Corto y Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 1998 (Nota 16).

8. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Aplicaciones	Trasposos	Saldo Final
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	3.541.118	43.370	-	-	3.584.488
Inmuebles para Arrendamiento	73.800.420	9.231.041	(1.515.145)	12.302.669	93.818.985
Inmovilizado Material en Curso	17.225.992	16.806.903	(1.152.921)	(12.065.430)	20.814.544
Otras Instalaciones y Mobiliario	453.832	147.423	(4.476)	232.836	829.615
Otro Inmovilizado	485.596	17.950	(9.807)	(181.043)	312.696
Total Coste	95.506.958	26.246.687	(2.682.349)	289.032	119.360.328
Terrenos, Solares y Bienes Naturales	(413.750)	(1.213)	-	-	(414.963)
Inmuebles para Arrendamiento	(8.267.992)	(2.005.889)	237.674	(722.217)	(10.758.424)
Otras Instalaciones y Mobiliario	(279.305)	(50.634)	1.176	(11.810)	(340.573)
Otro Inmovilizado	(227.130)	(35.702)	6.675	17.265	(238.892)
Total Amortización y Provisiones	(9.188.177)	(2.093.438)	245.525	(716.762)	(11.752.852)
Total	86.318.781	24.153.249	(2.436.824)	(427.730)	107.607.476

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 24.152.306 miles de pesetas.

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

Durante el ejercicio 1998 se ha adquirido el Centro comercial de La Moraleja por importe de 8.424.393 miles de pesetas. El inmueble está situado en la Avda. de Europa, Alcobendas, de Madrid, consta de una superficie alquilable sobre rasante de 16.179 m², de uso comercial, y ha sido adquirido totalmente alquilado.

Asimismo, durante el ejercicio 1998 se han traspasado desde el epígrafe de obras en curso varios proyectos al habersé finalizado su construcción e iniciado su explotación arrendaticia, entre los que destacan los correspondientes a las viviendas de protección oficial situadas en Benta Berri, San Sebastián, por importe de 2.560.098 miles de pesetas y los del centro comercial Artea situado en Lejona, Vizcaya, por importe de 5.118.095 miles de pesetas.

Por este mismo motivo se ha traspasado desde el capítulo de "Existencias" y por importe de 3.848.048 miles de pesetas, el proyecto del centro comercial Fontes Picoas en Lisboa, Portugal, cuya inauguración se produjo el pasado día 13 de noviembre de 1998.

Además, se ha incorporado a los inmuebles para Arrendamiento un importe de 781.257 miles de pesetas, correspondientes a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, siendo los más significativos las obras de mejora y adaptación del Edificio España.

Durante el presente ejercicio se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamiento que han supuesto un beneficio de 1.908.353 miles de pesetas, importe que se encuentra registrado en el epígrafe "Beneficios Procedentes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta (Nota 19).

En cuanto a las obras en curso, durante el ejercicio 1998 se ha producido, como adición más significativa, la compra del solar, e inicio de los trabajos de construcción del centro comercial La Maquinista, en Barcelona, y que ha supuesto una inversión de 10.791.830 miles de pesetas, además, se ha continuado con las obras de construcción de viviendas en régimen de Protección Oficial para arrendamiento en Madrid (Valdevernarado, Pavones y Alcorcón) y en San Sebastián (Benta Berri) por importe de 4.266.907 miles de pesetas y las obras de construcción del centro comercial Artea en Lejona, Bilbao, por importe de 1.690.270 miles de pesetas. Al finalizar la obra de este último se ha entregado a la gran superficie el hipermercado, por lo que se ha producido un retiro de obra en curso por importe de 836.866 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1998 se ha traspasado desde el epígrafe de "Inmovilizado Material en Curso" al capítulo de "Existencias" obra en curso por importe de 4.136.896 miles de pesetas correspondientes a promociones de viviendas ya iniciadas cuyo destino final es la venta y no su explotación arrendaticia.

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998, ascienden a 148.605 miles de pesetas.

Según se indica en la nota 5.6 de la memoria, el coste de los inmuebles existentes en el momento de la fusión que dio lugar en 1989 al nacimiento de la Sociedad Dominante, Metrovacesa, incluye las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989, en la que se reconocen determinados beneficios tributarios establecidos en la Ley 76/1980 (B.O.E. del 27 de junio de 1989, nº 14844). El importe neto correspondiente a dicha revalorización al 31 de diciembre de 1998 asciende a 2.777.840 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1998 incluye un importe de 42.038 miles de pesetas, correspondiente a la depreciación de la revalorización de dichos activos.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material por importe de 10.337.379 miles de pesetas, y no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

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

La tasa de desocupación real sobre la superficie alquilable total del Grupo Metrovacesa se sitúa en el 2,8%.

En cuanto al uso de los inmuebles para arrendamiento así como los bienes en régimen de leasing indicados en la Nota 7, se distribuye de la siguiente manera:

	Superficie Alquilable m2	Ubicación
Viviendas	55.518	Madrid
	26.675	S. Sebastián
Oficinas	187.159	Madrid
	6.256	Barcelona
Hoteles	61.671	Madrid
Centros Comerciales	17.600	Bilbao
	7.927	Cáceres
	8.711	Jaén
	36.722	Madrid
	7.590	Las Palmas
	3.962	Palencia
	23.131	Valencia
Locales Comerciales	37.261	Madrid
Naves Industriales	4.763	Sevilla
	5.758	Barcelona
	166	Guadalajara
Garajes	99.428	Madrid
	1.889	Barcelona
	5.980	Valencia
Total	598.167	

9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 1998, es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Participaciones Puestas en Equivalencia	7.188.723
Cartera de Valores a Largo Plazo	369.190
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.432.942
Provisiones	(15.448)
Total	8.975.407

Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

Sociedad	Saldo Inicial	Traspasos Adquisiciones Ventas	Participación Resultados del Ejercicio	Variación de Reservas y Dif. Conversión	Saldo Final
BBV San Ignacio, S.A.	183.193	(125.000)	143.766	(75.000)	126.959
BBV Urdanibia, S.A.	253.457	-	64.570	(9)	318.018
Residencial O'Donnell, S.A.	200.000	-	(8.605)	(8.962)	182.433
Tricéfalo, S.A.	30.000	420.000	(333)	(3)	449.664
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	30.000	390.000	(253)	-	419.747
Valdevivar, S.A.	459.941	-	42.556	(435)	502.062
P. A. E. Neinea Uno, S.A.	158.074	-	(21.326)	(4.148)	132.600
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	724.655	(84.026)	(3.494)	1.493	638.628
Teranum, S.A.	82.452	-	-	-	82.452
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	681.795	-	3.986	18.708	704.489
El Encinar Metropolitano, S.A.	-	3.054.795	534.548	-	3.589.343
Espacios del Norte, S.A.	-	50.000	(4.986)	(2.686)	42.328
Total	2.803.567	3.705.769	750.429	(71.042)	7.188.723

Cartera de Valores a Largo Plazo

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1998 ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)		
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	4.388.640	(10.890)
Adiciones	187.774	(4.558)
Ventas o Traspasos	(4.207.224)	-
Saldo Final	369.190	(15.448)

Del importe inicial se ha traspasado durante el ejercicio 1998, 3.054.795 miles de pesetas correspondientes a la participación en El Encinar Metropolitano, S.A., ya que se ha incluido en el perímetro de consolidación.

Fianzas Constituidas a Largo Plazo

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

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1998 ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
	Coste
Saldo Inicial	1.482.783
Adiciones	175.363
Aplicaciones	(225.204)
Saldo Final	1.432.942

10. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Amortizaciones	Saldo Final
Emisión de Bonos	4.628	-	-		(4.628)	-
Rescisión de Contratos	128.804	4.514	-	124	(124.000)	9.442
Intereses Diferidos	98.057	-	-	(85.443)	(2.720)	9.894
Formalización Deudas y Otros	80.232	124.099	(70.454)	85.319	(15.407)	203.789
Total	311.721	128.613	(70.454)	-	(146.755)	223.125

11. EXISTENCIAS

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión	Total
Solares y Terrenos	22.820.125	(432.808)	22.387.317
Inmuebles Terminados	820.558	(103.366)	717.192
Promociones en Curso	7.693.850	-	7.693.850
Otras	787.084	-	787.084
Total	32.121.617	(536.174)	31.585.443

El movimiento habido en estas cuentas durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	S. Inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	S. Final
Inmuebles Terminados	1.346.739	-	(1.966.425)	1.440.244	820.558
Solares y Promociones en Curso	23.968.095	21.926.193	(14.173.284)	(1.207.029)	30.513.975
Otras	475.340	2.053.091	(1.741.347)	-	787.084
Provisiones	(643.258)	(249.078)	161.647	194.515	(536.174)
Total	25.146.916	23.730.206	(17.719.409)	427.730	31.585.443

Los compromisos firmes de venta con entrega de cantidad que mantenía el Grupo en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1998, ascendían a 26.844.000 miles de pesetas, correspondiendo a:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Viviendas El Retiro	10.225.000
Viviendas El Balcón de las Naciones	2.957.000
Viviendas Parc Central	1.111.000
Viviendas Parque Manzanares II	1.575.000
Viviendas San Andreu	1.184.000
Viviendas Torres de la Alameda	942.000
Viviendas Santa Ana	3.823.000
Viviendas Soto Boadilla	1.906.000
Viviendas Soto Pozuelo	2.410.000
Otras Viviendas	711.000
Saldo Final	26.844.000

Los gastos financieros capitalizados en este capítulo en el ejercicio 1998, ascendieron a 738.337 miles de pesetas.

De las adiciones del epígrafe Solares y Promociones en curso, 9.487.640 miles de pesetas corresponde a adquisiciones de solares en Barcelona, Málaga, Oviedo, Ciudad Real, Valencia, Palma de Mallorca, Cádiz, Valladolid y Madrid.

El Grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes de las existencias por importe de 1.391.801 miles de pesetas.

12. CLIENTES

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" a 31 de diciembre de 1998 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)	
Promoción	Importe
Viviendas y Oficinas Desinversión Alquiler	247.838
Viviendas San Cugat II y III	1.401.400
Viviendas Entreparques	1.534.415
Viviendas Santa Ana	2.267.813
Viviendas La Perla	1.451.777
Viviendas Residencial Saldanha	848.415
Efectos a Cobrar Promociones	1.342.690
Otros	854.162
Total	9.948.510

13. FONDOS PROPIOS

La variación del capital y las reservas del Grupo consolidado, durante el ejercicio 1998 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Capital Sucrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalorización	Otras Reservas Sociedad Dominante	Reservas Sociedades Integración Global ó Proporcional	Reservas Sociedades Puestas en Equivalencia	Diferencias de Conversión	Dividendo Complementario y Otros	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio Sociedad Dominante
Saldo a 1 de Enero de 1998	11.798.577	33.147.378	1.086.509	23.144.571	2.060.162	145.328	281.511	-	(1.297.843)	5.000.252
Ampliación de Capital	589.929	(589.929)								
Distribución de Beneficios										
Sociedad Dominante				1.061.995				1.557.412	1.297.843	(3.917.250)
Sociedades Participadas					976.235	106.767				(1.083.002)
Diferencias de Conversión y Otros					(14.496)		895			
Beneficio del Ejercicio									(1.486.621)	6.008.391
Saldo a 31 de Diciembre de 1998	12.388.506	32.557.449	1.086.509	24.206.566	3.021.901	252.895	282.406	-	(1.486.621)	6.008.391

Capital Suscrito

El capital suscrito, que corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante, está representado por 49.554.023 acciones ordinarias al portador, de 250 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas y de iguales derechos.

Según acuerdo de la reunión del consejo de Administración de fecha 26 de Marzo de 1998, que fue ratificado por la Junta General de Accionistas con fecha 16 de abril de 1998, se acuerda reducir el valor nominal de las acciones y realizar posteriormente una ampliación de capital. La reducción del valor nominal de las acciones se efectuó mediante el desdoblamiento de cada acción de 500 pesetas de valor nominal en dos acciones de 250 pesetas de valor nominal, con efectos del día 8 de junio de 1998. En dicha fecha se admitieron a cotización las nuevas acciones. Con fecha 24 de Junio de 1998 la Sociedad Dominante amplió el capital social en 589.929 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 2.359.715 nuevas acciones, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a la Prima de Emisión, de 250 pesetas de valor nominal, con los mismos derechos políticos que las antiguas a partir de esa fecha, y con derecho a participar en los beneficios sociales obtenidos a partir del 1 de enero de 1998,

Al 31 de diciembre de 1998, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas todas las acciones de la Sociedad Dominante, habiendo sido admitidas a cotización las nuevas acciones el día 7 de septiembre de 1998.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, solamente Banco Bilbao Vizcaya, S.A. posee una participación en el Grupo superior al 10%, y que al 31 de diciembre de 1998 asciende al 15,2%.

Prima de Emisión

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

Reserva de Revalorización

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

Reserva Legal

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

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

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

Otras Reservas

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

Dividendo a Cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 18 de noviembre de 1998 aprobó para el 3 de enero de 1998, el pago de un dividendo a cuenta de 30 pesetas por acción, (por importe total de 1.486.621 miles de pesetas) para lo cual, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de "Tesorería" e "Inversiones Financieras Temporales", con un importe al 31 de octubre de 1998 de 3.519.436 miles de pesetas.

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

Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global o Proporcional.

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

(En Miles de Pesetas)	
Sociedad	Importe
INTEGRACION GLOBAL	
Ccm, S.A.	(275.748)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	210.272
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	107.139
Euesa, S.A.	39.412
Inmobiliaria Pozas, S.L.	(32.318)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	31.130
Metropark, S.A.	83.949
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	1.679.076
Metroparque, S.A.	(724)
Metroprice, S.A.	963.268
Metroservice, S.A.	19.363
Metrovacesa Residencial, S.A.	(3)
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(4.263)
INTEGRACION PROPORCIONAL	
Fonfir 1, S.L.	82.136
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	1.711
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(833)
Metrofisa, S.A.	64.966
Metroparc, S.A.	(48.100)
Pegesa, S.A.	122.475
Promotora Metrovacesa, S.L.	(21.007)
Total	3.021.901

Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia.

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

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	129.845
P. A. E. Neinca Uno, S.A.	126
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	27.886
BBV San Ignacio, S.A.	(263)
BBV Urdanibia, S.A.	2.396
Valdevivar, S.A.	92.107
Teranum, S.L.	(2)
Total	252.095

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

Diferencias de Conversión

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

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Importe
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	121.175
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	86.103
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	10.564
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	64.564
Total	282.406

14. SOCIOS EXTERNOS

El saldo del capítulo "Socios Externos", así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)		
Sociedad	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	2.109	(2.733)
Metropark Aparcamientos, S.A.	321.947	24.211
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	1.271.195	276.664
La Maquinista Vila Global, S.A.	854.341	0
Durbask, S.A.	24.304	(224)
Metrovacesa Residencial, S.A.	310.413	53.963
Total	2.784.309	351.881

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

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Saldo Inicial	805.380
Participación en el Resultado (Nota 19)	351.881
Cambios en el Perímetro de Consolidación	1.627.048 (*)
Saldo Final	2.784.309

(*) Corresponde, básicamente, a las participaciones en Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A. y La Maquinista Vila Global, S.A. La primera porque se ha cambiado el método de consolidación, pasando de proporcional a global durante 1998, y la segunda por constitución durante este ejercicio (véase Nota 2).

15. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	2.521.160	1.416.401	3.937.561
Dotaciones y Aplicaciones	361.256	7.226	368.482
Trasposos y Bajas	(9.241)	469.582	460.341
Saldo Final	2.873.175	1.893.209	4.766.384

La "Provisión para Responsabilidades" incluye 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.

El epígrafe "Otras Provisiones" incluye, entre otros, los importes por terminaciones de obras a largo plazo en aquellas promociones que han tenido ventas y que estaban sólo substancialmente terminadas y no finalizadas por completo.

16. ACREEDORES A LARGO PLAZO

Emisión de Obligaciones

La Sociedad Dominante, con fecha 28 de julio de 1993, procedió a realizar una emisión de obligaciones por importe de 3.000.000 miles de pesetas, correspondientes a 300.000 títulos de 10.000 pesetas cada uno, emitidos a la par y libres de gastos para el suscriptor, con las siguientes características:

Tipo de interés nominal: $(\text{Mibor} + 0,15) \times 1,013889$. Se establece un límite mínimo de 8,111% en base anual (4,056% en el semestre).

Fecha de pago de intereses: Serán liquidados por semestres vencidos los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada uno de los años de vigencia de las obligaciones.

Amortización: La fecha de amortización será el 30 de junio del año 2.008 a la par, es decir, 10.000 pesetas por obligación. No obstante, y de forma opcional para la Sociedad Emisora, se podrá amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión el 30 de junio de 1998 al precio del 101% del valor nominal, es decir, 10.100 pesetas por obligación. Este derecho se ejerció al 30 de junio del presente ejercicio, cancelándose la totalidad de la emisión.

El coste financiero durante el ejercicio 1998 por este concepto ascendió a 121.665 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos Financieros y Asimilados" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 1998, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de 52.096.085 miles de pesetas, con el siguiente detalle:

<u>(En Miles de Pesetas)</u>		
	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>
<u>Lineas de Crédito, incluso intereses</u>	42.911.498	8.967.886
<u>Deudas por Leasing</u>	171.101	45.600
<u>Total</u>	43.082.599	9.013.486

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

(En Miles de Pesetas)

Fecha Vencimiento	Límite	Dispuesto
15/04/00	2.000.000	1.503.576
15/05/00	1.000.000	86.050
29/05/00	400.000	399.605
20/10/00	2.000.000	1.559.698
28/10/00	1.000.000	795.845
16/12/00	2.000.000	1.933.000
19/12/00	1.500.000	761.916
03/04/01	2.000.000	490.645
21/04/01	2.000.000	839.701
17/07/01	2.000.000	1.950.139
30/07/01	2.000.000	719.856
30/10/01	3.000.000	2.884.414
29/11/01	2.100.000	2.067.871
30/11/01	1.000.000	972.879
10/12/01	400.000	370.140
16/12/01	14.700.000	9.991.655
10/07/02	1.000.000	916.452
22/07/02	900.000	429.331
03/09/02	1.000.000	910.307
21/11/02	1.000.000	373.025
25/11/02	2.000.000	1.226.213
25/07/08	552.460	552.460
11/03/10	1.234.000	1.033.011
25/11/13	6.650.000	6.650.000
26/06/19	2.430.671	2.101.908
12/01/28	1.700.000	846.635
25/03/30	2.661.000	545.166
Total a largo plazo	60.228.131	42.911.498

Fecha Vencimiento	Límite	Dispuesto
27/07/99	2.500.000	516.201
01/08/99	250.000	202.451
19/08/99	200.000	78.529
25/09/99	1.000.000	928.463
16/12/99	10.000.000	4.302.055
18/12/99	1.750.000	1.387.651
29/12/99	500.000	442.752
29/12/99	50.000	40.250
29/12/99	2.000.000	1.069.534
Total a corto plazo	18.250.000	8.967.886

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

Los importes dispuestos con Banco Bilbao Vizcaya, S.A., accionista del Grupo, ascendían a 18.931.097 miles de pesetas sobre un límite conjunto de 30.341.671 miles de pesetas.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, y de acuerdo con el carácter patrimonialista del Grupo, durante el ejercicio 1998 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:

(en millones de Pesetas)	Importes nominales contratados al 31 de diciembre de cada ejercicio			
	1998	1999	2000	2001
Tipo de operación				
Coberturas a 4 años	21.200	23.400	23.600	12.400
Coberturas a 1 años	6.400	-	-	-
Totales	27.600	23.400	23.600	12.400

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 5,28% y un mínimo del 4,80%. El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 1998 asciende a 182.522.miles de pesetas.

Otros Acreedores

El saldo del capítulo "Otros Acreedores" incluido en los epígrafes "Acreedores a Corto Plazo" y "Acreedores a Largo Plazo" del pasivo del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 1998, se desglosa como sigue:

	(En Miles de Pesetas)	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado	195.000	-
Fianzas recibidas	1.355.319	20.466
Dividendo a pagar	-	1.486.621
Otras deudas	28.344	1.539.669
Total	1.578.663	3.046.756

17. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

	(En Miles de Pesetas)	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudor por Diversos Conceptos	5.196.255	-
Hacienda Pública Retenciones y Pagos a Cuenta	95.916	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	484.160	-
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	-	(1.495.386)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	(21.840)
Impuesto sobre Beneficios Diferido	-	(73.472)
Total	5.776.331	(1.590.698)

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

Al 31 de diciembre de 1998, la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1994. Las sociedades dependientes, multigrupo y asociadas tienen sujetos a inspección básicamente los últimos cuatro ejercicios.

Algunas sociedades del Grupo tienen declaradas bases imponibles negativas que pueden compensar en los diez ejercicios siguientes a aquel en que se generaron.

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

(En Miles de Pesetas)			
	Aumento	Disminución	Total
Resultado Contable (Antes de Impuestos)			9.021.420
Diferencias Permanentes			
De las Sociedades Individuales	60.078	(722.375)	(662.297)
De los Ajustes Por Consolidación		(549.509)	(549.509)
Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio)	677.829	(2.803.549)	(2.125.720)
Base Imponible (Resultado Fiscal)			5.683.894

De entre las diferencias permanentes de carácter negativo en la base imponible destaca por su cuantía la derivada de la corrección monetaria establecida en el apartado 11 del art. 15 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre reguladora del Impuesto sobre Sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de las sociedades del Grupo. El importe de esta corrección monetaria asciende a 297.700 miles de pesetas.

De entre las disminuciones en la base imponible que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio destaca la derivada del diferimento por reinversión aplicado básicamente a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicados en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria. También se han acogido a dicho tratamiento impositivo rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de otras sociedades.

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

Durante 1997 y 1998 se han materializado parte de dichos compromisos en un edificio de oficinas sito en la calle Santiago de Compostela, nº 94 de Madrid y en el edificio de viviendas de Benta Berri, San Sebastián, destinados ambos al alquiler.

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

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

Ejercicio	Miles de Pesetas
1997	4.996
1998	59.953
Total	64.949

También se incluyen los ajustes derivados de la amortización acelerada de aquellos elementos de activo fijo material nuevo acogidos a lo dispuesto en el art. 12 del Real Decreto Ley 3/1993, de 26 de febrero, por importe de 1.426 miles de pesetas de ajuste positivo y 32.865 miles de pesetas de ajuste negativo.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición de los dividendos percibidos de las sociedades participadas, doble imposición internacional, de los incentivos fiscales a la inversión en activos fijos nuevos y de otras inversiones de títulos bonificados. Las deducciones totales por éstos conceptos suman un total de 192.519 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1998 se ha producido por algunas de las sociedades integrantes del Grupo compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 424.675 miles de pesetas.

18. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

A 31 de diciembre de 1998, el Grupo tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos :

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Aplazamiento en el pago del Impuesto sobre Sociedades, Contribuciones y Tasas por Impugnaciones Pendientes	2.306.186
Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos	8.245.879
Urbanización de Obras y Otros	4.121.715
Total	14.673.780

19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1998 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Alquileres	10.430.892
Ventas de Inmuebles:	17.578.770
Locales Comerciales	1.840.364
Edificios de Viviendas	14.811.458
Solares y Terrenos	454.600
Naves Industriales y Aparcamientos	472.348
Ingresos por Servicios	689.101
Total	28.698.763

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 1998, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 2.612.482 miles de pesetas, cuyo margen por importe de 1.908.353 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios Procedentes del Inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

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

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Barcelona	1.836.538
Cáceres	241.874
Guadalajara	429.715
Jaén	216.501
Las Palmas	568.848
lisboa	6.161.036
Madrid	16.253.672
Palencia	85.877
San Sebastián	4.977
Sevilla	32.425
Valencia	1.471.337
Valladolid	2.700.150
Vizcaya	1.308.295
Total	31.311.245

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

(En Miles de Pesetas)

Sociedad	Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Sociedades del Grupo			
INTEGRACION GLOBAL			
Metrovacesa, S.A.	3.422.642	-	3.422.642
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(117.633)	-	(117.633)
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	(225.710)	(2.733)	(228.443)
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	(228)	-	(228)
Durbask, S.A.	(2.089)	(224)	(2.313)
East Building, S.A.	951	-	951
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	37.973	-	37.973
Inmobiliaria Pozas, S.L.	1.185	-	1.185
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	422.930	276.664	699.594
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(20.774)	-	(20.774)
La Maquinista Vila Global, S.A.	5.056	-	5.056
Metropark Aparcamientos, S.A.	58.843	24.211	83.054
Metropolitana de Parques Residenciales, S.A.	304.143	-	304.143
Metroprice, S.A.	557.872	-	557.872
Metroservice, S.A.	12.494	-	12.494
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	384.695	-	384.695
Metrovacesa Residencial, S.A.	212.854	53.963	266.817
INTEGRACION PROPORCIONAL			
Fonfir I, S.L.	25.735	-	25.735
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	(11.174)	-	(11.174)
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(1.603)	-	(1.603)
Metrofisa, S.A.	42.150	-	42.150
Metroparc, S.A.	(18.591)	-	(18.591)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	(3.288)	-	(3.288)
Promotora Metrovacesa, S.A.	185.195	-	185.195
Sociedades Asociadas			
BBV San Ignacio, S.A.	143.766	-	143.766
BBV Urdanibia, S.A.	64.570	-	64.570
El Encinar Metropolitano, S.A.	534.548	-	534.548
Espacios del Norte, S.A.	(7.672)	-	(7.672)
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	(3.494)	-	(3.494)
Residencial O'Donnell, S.A.	(17.567)	-	(17.567)
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	44	-	44
P.A.E. Neinca Uno, S.A.	(21.401)	-	(21.401)
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	(253)	-	(253)
Teranum, S.L.	0	-	0
Tricéfalo, S.A.	(334)	-	(334)
Valdevivar, S.A.	42.556	-	42.556
Total	6.008.391	351.881	6.360.272

20. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 1998 ha sido de 200 personas, de las que 150 son empleados por la Sociedad Dominante y 50 pertenecen a las sociedades dependientes y multigrupo. La distribución por categorías es la siguiente:

Categoría	Nº Medio de Empleados
Dirección General	5
Dirección	16
Jefes y Técnicos	60
Administrativos y Comerciales	75
Oficios Varios y Subalternos	44
Total	200

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1998, se detalla a continuación:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Sueldos, Salarios y Asimilados	1.101.379
Seguridad Social	213.295
Total	1.314.674

21. RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración de la Sociedad Dominante, ascendió a 194.520 miles de pesetas.

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

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

22. ADAPTACIÓN TECNOLÓGICA AL EURO Y AÑO 2000

El consejo de Administración del Grupo Metrovacesa celebrado el 18 de Septiembre de 1998 aprobó el Plan de Revisión y Adaptación de los sistemas informáticos, para su adecuado funcionamiento con relación a los cambios en el tratamiento de la información que demanda el año 2000.

A tal efecto se formó un grupo de trabajo para realizar un inventario tanto del Hardware como del software utilizados en el tratamiento de los datos comerciales y de gestión, e ir desarrollando los procesos de adaptación necesarios para integrar la convivencia del Euro y de la peseta en todas nuestras Aplicaciones.

De estos trabajos se concluyen las siguientes implicaciones que han constituido el mencionado Plan:

Período de implementación:

Los trabajos iniciales se remontan a finales de 1997 y se espera concluyan el 31 de julio de 1999. Se buscan soluciones tanto para responder a las exigencias de la introducción del Euro como a las que plantea la llegada del año 2000.

Actuaciones principales:

Las adaptaciones introducidas con motivo de la entrada en funcionamiento del Euro son:

Incorporación de mecanismos de cambio, que hagan posible la conversión de valores históricos, de moneda nacional a euros, con la aplicación de las reglas de redondeo legalmente establecidas.

La utilización de decimales, de forma que se pueda registrar la información en pesetas o en euros, según sea la naturaleza de la transacción.

Modificaciones en la presentación, tanto en pantalla como en informes, para su visualización e impresión en ambas monedas.

Respecto a las soluciones para la problemática del año 2000, el Plan busca la adaptación eficaz a los requerimientos en el tratamiento de fechas con el fin de evitar los problemas derivados de un almacenamiento incorrecto de la información.

Las líneas básicas se resumen:

Renovación del parque informático

Cambio a una nueva versión del sistema operativo que solventa ciertas disfunciones en el tratamiento de fechas y modificación de bases de datos que permitan almacenar campos de fechas con cuatro dígitos.

Revisión de procesos implicado en tratamiento de fechas

Adaptación a otros dispositivos aplicados.

Entorno de actuación:

Todos los estamentos de la plantilla del grupo Metrovacesa y exigencia a los proveedores de bienes y servicios de la conformidad de los productos adquiridos con los requerimientos de la adaptación al euro y el año 2000.

Conclusión:

El grupo Metrovacesa atiende las recomendaciones emanadas tanto del Consejo de Ministros como de la CNMV para adaptar sus sistemas informáticos a la llegada del año 2000, asegurando el correcto funcionamiento de los mismos en las fechas señaladas.

23. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

La firma por parte de los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Metrovacesa referidas al 31 de diciembre de 1998 tuvo lugar el 23 de marzo de 1999.

En dicho Consejo se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

Además, entre la fecha de cierre y la de formulación de las cuentas anuales, ha ocurrido el siguiente hecho:

El consejo de Administración de la Sociedad dominante en su reunión del día 28 de enero de 1999, acordó redenominar el capital social en euros, fijándose el nominal de las acciones en 1,5€. De conformidad con el artículo 28 de la Ley 46/1998 de 17 de diciembre, a fin de ajustar al céntimo de euro más próximo el valor nominal de las acciones, se reduce el capital social mediante la creación de una reserva indisponible por el importe de 20.862.244 pesetas.

24. CUADRO DE FINANCIACION

		(En Miles de Pesetas)		
Aplicaciones	1998	1997	1998	1997
			Orígenes	
Gastos de Establecimiento	500.215	12.297	Procedentes de las Operaciones	9.174.136
Adquisiciones de Inmovilizado			Gastos de Establecimiento	4.143
Inmovilizaciones Inmateriales	240.507	115.787	Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado	
Inmovilizaciones Materiales	26.780.031	18.486.216	Inmovilizaciones Inmateriales	137.418
Inmovilizaciones Financieras			Inmovilizaciones Materiales	3.399.111
Participaciones Puestas en Equivalencia	1.630.630	247.234	Inmovilizaciones Financieras	
Otras Inversiones Financieras	363.137	2.022.366	Participaciones Puestas en Equivalencia	300.269
Dividendos y Prima de Junta	3.044.033	2.736.146	Otras Inversiones Financieras	1.377.633
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	128.613	194.471	Aportaciones de Accionistas	-
Provisión para Riesgos	-	-	Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	70.454
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo	-	-	Provisión para Riesgos	212.051
Socios Externos	-	-	Deudas a Largo Plazo	15.613.150
Otros	63.115	98.043	Socios Externos	1.978.929
Total Aplicaciones	32.750.281	23.912.560	Otros	895
Aumento Capital Circulante	-	1.653.830	Total Orígenes	32.268.189
Total	32.750.281	25.566.390	Disminución Capital Circulante	482.092
			TOTAL	32.750.281
				25.566.390

(En Miles de Pesetas)

Recursos Procedentes de las Operaciones	1998	1997
Resultado del Ejercicio	6.008.391	5.000.252
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	2.548.973	2.547.380
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	616.772	123.825
Total	9.174.136	7.671.457

(En Miles de Pesetas)

Variación del Capital Circulante	Aumentos		Disminuciones	
	1998	1997	1998	1997
Existencias	6.438.527	5.019.323	-	-
Deudores	6.805.194	4.595.621	-	-
Inversiones Financieras Temporales	-	825.942	1.100.242	-
Tesorería	757.290	-	-	481.225
Ajustes Periodificación	-	-	43.470	37.629
Acreedores	-	-	13.339.391	8.268.202
Total	14.001.011	10.440.886	14.483.103	8.787.056
Variación del Capital Circulante	-	1.653.830	482.092	

INFORME DE GESTION DEL GRUPO METROVACESA

Actividad desarrollada en el ejercicio:

El beneficio antes de impuestos atribuible alcanzó la cifra de 8.669.538 miles de pesetas, lo que supone un incremento del 23,2% respecto a los 7.038.012 miles de pesetas del ejercicio 1997. En la misma línea crece el beneficio neto atribuible, que se sitúa en los 6.008.391 miles de pesetas, con un crecimiento del 20,2%.

Cabe destacar además el crecimiento experimentado por el cash flow, que coloca al Grupo Metrovacesa como el mayor grupo inmobiliario por recursos generados, ya que, incluidas provisiones, durante el ejercicio 98 se originan 9.239.522 miles de pesetas, con un crecimiento respecto al ejercicio precedente del 19,7%

El volumen de ingresos inmobiliarios alcanzado durante el ejercicio 1998 asciende a 31.311.245 miles de pesetas, de los cuales 10.430.892 miles de pesetas corresponden a alquileres y el resto a ventas y prestaciones de servicios. Los ingresos por alquileres han crecido respecto del ejercicio precedente en un 22,2% y cubren en un 133,0% la totalidad de los gastos del Grupo, lo que muestra la vocación esencialmente patrimonialista que define al Grupo.

El resultado que procede del negocio puramente de alquileres, se ha visto reforzado con la puesta en explotación de nuevas superficies, tales como el centro comercial La Moraleja, adquirido en julio de 1998, o los centros Artea y Fontes Picoas, inaugurados en abril y noviembre de 1998, respectivamente. También se ha adquirido un suelo e iniciado las obras en Barcelona para realizar otro centro comercial, denominado La Maquinista.

En cuanto a oficinas, se han iniciado las obras de un parque empresarial en el Campo de las Naciones, Madrid y de un edificio de oficinas en Barcelona, cuya entrada en explotación será para el año 2000.

Respecto a otros productos, se ha iniciado en diciembre de 1998 la explotación de las viviendas en régimen de protección oficial situadas en San Sebastián, Benta Berri y en marzo de 1999 se iniciará la de las viviendas en Madrid, Valdebernardo. Asimismo, se ha continuado con las obras de viviendas, también en régimen de protección oficial en Alcorcón y Pavones, ambas en Madrid, con los trabajos de rehabilitación del Edificio España, en Madrid, con las obras para un hotel y una residencia de tercera edad en Valencia, se ha inaugurado un aparcamiento de rotación en la calle Díaz Porlier en Madrid, etc. todo ello reflejo del dinamismo que el Grupo Metrovacesa despliega y que garantiza su rentabilidad futura.

También durante este ejercicio se pone de manifiesto la relevancia que va tomando el negocio de promoción y venta, básicamente de vivienda residencial, creciendo las ventas en un 64,9% hasta alcanzar la cifra de 20.191.252 miles de pesetas. A esto hay que añadir la actividad comercial realizada, que aún no tiene reflejo contable, pero que supone que al cierre de 1998 haya ventas comprometidas por importe de 26.844.000 miles de pesetas.

A fin de fortalecer tanto el negocio de alquiler como el de promoción, aunque especialmente este último, durante el ejercicio 1998 se han creado delegaciones del Grupo en diferentes localidades, abriéndose así sucursales en el Norte, Castilla León, Andalucía, Levante y Galicia, que junto a las ya operativas de Cataluña y Portugal, constituyen una red que permite al Grupo afrontar el futuro de forma más operativa.

Gracias a este esfuerzo diversificador geográfico, la reserva de suelo destinada a promoción alcanza los 600.000 m² sobre rasante aproximadamente, y permitirá al Grupo, aprovechando el buen momento que atraviesa el sector en estos momentos, situarse ventajosamente.

Perspectivas futuras:

El ejercicio 99 se presenta bastante favorable para el Grupo Metrovacesa, ya que en él se unen dos situaciones positivas, la de la economía en general, que si bien algo se ha ralentizado por las crisis asiática y sudamericana, permanece fuerte de cara al futuro, y la buena marcha del sector inmobiliario, que está desplegando una actividad extraordinaria, muy superior a la del pasado, reflejada tanto en el nivel de demanda de vivienda, como en la presencia de inversores extranjeros, especialmente interesados en la adquisición de edificios de oficinas y centros comerciales.

Esto será especialmente positivo para nosotros debido a la posición de liderazgo que ostentamos en el negocio de alquileres, especialmente en los dos productos indicados. El incremento en los precios iniciado en el año 1997 y que ha continuado durante el ejercicio 1998, se espera se mantenga para el próximo año. Además, la tendencia a la baja en los niveles de desocupación, si bien al Grupo Metrovacesa no le afecta dado que ya estamos en niveles mínimos, sí permitirá que estos niveles se mantengan de cara al próximo ejercicio.

En la actividad de ventas se irá consolidando el esfuerzo realizado para lanzar el área de promoción y veremos como la cifra de negocios tendrá incrementos significativos procedentes de esta área, generándose así beneficios recurrentes que suplen de forma clara los procedentes de la rotación de inmuebles antiguos, aunque esta rotación no desaparecerá de nuestra estrategia, ya que permite que nuestro patrimonio en alquiler esté permanentemente en renovación.

Investigación y Desarrollo:

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

Otra información

La firma por parte de los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Metrovacesa referidas al 31 de diciembre de 1998 tuvo lugar el 23 de marzo de 1999.

En dicho Consejo se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

Además, entre la fecha de cierre y la de formulación de las cuentas anuales, ha ocurrido el siguiente hecho:

El consejo de Administración de la Sociedad dominante en su reunión del día 28 de enero de 1999, acordó red denominar el capital social en euros, fijándose el nominal de las acciones en 1,5€. De conformidad con el artículo 28 de la Ley 46/1998 de 17 de diciembre, a fin de ajustar al céntimo de euro más próximo el valor nominal de las acciones, se reduce el capital social mediante la creación de una reserva indisponible por el importe de 20.862.244 pesetas.

El Grupo Metrovacesa posee únicamente autocartera de 31.485 acciones, adquiridas en Bolsa, por un coste de 100.659 miles de pesetas, lo que representa 0,063% del capital social.

BDO Audiberia

ARTHUR ANDERSEN

METROVACESA, S.A.

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 JUNTO
CON EL INFORME DE GESTIÓN Y EL INFORME DE AUDITORÍA**

BDO Audiberia Auditores, S.L., Reg. Merc. Madrid, Tomo 2100, Libro 0, Folio 83, Sección 8, Hoja M-37.241, Inscripción 6,
Domicilio Social: Juan Bravo, 3 b - 28006 Madrid, Código de Identificación Fiscal B-28746964
INSC. (Nº S0.677) EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (R.O.A.C.)
INSCRITA EN EL INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Arthur Andersen y Cia., S. Com., Reg. Merc. Madrid, Tomo 3190, Libro 0, Folio 1, Sec. 8, hoja M-54414, Inscip. 1º,
Domicilio Social: Raimundo Fernández Villaverde, 65 - 28003 Madrid, Código de Identificación Fiscal D 79104469
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC)
INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
METROVACESA, S.A.:

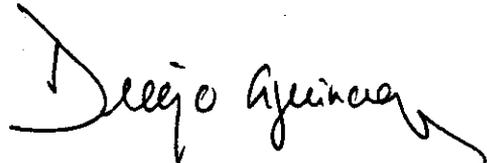
1. Hemos auditado las cuentas anuales de METROVACESA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 27 de marzo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1997, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas sobre las que hemos emitido nuestro informe de auditoría de fecha 25 de marzo de 1999 sin salvedades. 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 3.556 y 1.774 millones de pesetas, respectivamente, así como un incremento de los activos de 74.040 millones de pesetas.

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 1998 y de los resultados de sus operaciones, así como de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forman parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1998. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BDO Audiberia

~~Alfonso Osorio Iturmendi~~

ARTHUR ANDERSEN

~~Diego Aguinaga Churruga~~

25 de marzo de 1999

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL S.A. - METROVACESA

BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 1988 Y 1987 (notas 1 a 4)

A C T I V O	Miles de Pesetas		P A S I V O	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1988	Ejercicio 1987		Ejercicio 1988	Ejercicio 1987
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS (nota 12)	72.986.668	71.796.442
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (nota 5)	90.071.569	90.523.947	CAPITAL SUSCRITO	12.388.506	11.798.577
INMOVILIZACIONES INMATERIALES (nota 6)	43.145	78.898	PRIMA DE EMISION	32.557.449	33.147.378
Aplicaciones Informáticas	123.827	77.801	RESERVA DE REVALORIZACION	1.086.509	1.086.509
Otro Inmovilizado Inmaterial	182.628	103.481	RESERVAS	24.202.251	23.139.884
Amortizaciones	19.273	8.823	Reserva Legal	2.359.715	2.247.348
	(58.074)	(34.513)	Otras Reservas	21.842.538	20.892.538
INMOVILIZACIONES MATERIALES (nota 7)	59.590.504	61.165.749	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	4.314	4.687
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	57.581.286	55.468.196	PERDIDAS Y GANANCIAS (Beneficios)	4.234.260	3.917.250
Otras Instalaciones y Mobiliario	337.068	305.881	DIVIDENDO A CUENTA ENTREGADO	(1.486.621)	(1.297.843)
Inmovilizado Material en Curso	10.022.772	12.460.054	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	3.328.173	2.842.171
Otro Inmovilizado	159.863	151.973	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	4.850	0
Amortizaciones	(9.463.712)	(7.218.355)	ACREEDORES A LARGO PLAZO	15.085.703	16.575.782
Provisiones	(38.883)	(0)	EMISION DE OBLIGACIONES (nota 15)	0	3.000.000
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (nota 8)	30.324.093	29.201.699	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A L.P. (nota 14)	11.848.292	9.673.304
Participaciones en Empresas del Grupo	24.260.566	23.779.913	DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES (nota 8)	135.000	624.139
Participaciones en Empresas Asociadas	6.617.910	3.317.991	IMPUESTOS DIFERIDOS A L.P. (nota 17)	2.248.919	1.522.447
Otras Participaciones Financieras	34.398	3.089.877	OTROS ACREEDORES (nota 15)	833.492	755.982
Cartera de Valores a Largo Plazo	0	54.760	ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.309.996	5.026.739
Fianzas y Depósitos constituidos a Largo Plazo	661.654	637.538	DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO A C.P. (nota 14)	165.396	200.186
Provisiones	(1.270.435)	(1.678.380)	DEUDAS CON EMP. DEL GRUPO Y ASOCIADAS A C.P. (nota 8)	609	0
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (nota 9)	126.403	75.406	ACREEDORES COMERCIALES	1.944.462	3.070.439
ACTIVO CIRCULANTE			Anticipos de Clientes	411.538	251.086
EXISTENCIAS (nota 10)	5.498.418	4.641.781	Deudas por Compras o Prestación de Servicios	1.532.926	2.819.350
DEUDORES	351.702	778.756	OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	2.089.116	1.845.049
Clientes por Ventas (nota 11)	3.823.566	3.385.069	Administraciones Públicas (nota 17)	553.684	285.583
Arrendatarios	1.649.238	1.533.890	Otros Acreedores (nota 16)	1.535.432	1.379.486
Empresas Asociadas Deudoras (nota 8)	512.963	427.905	PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	108.691	109.251
Deudores Varios	11.541	161.386	AJUSTES POR PERIODIFICACION	1.722	1.815
Administraciones Públicas (nota 17)	1.180.767	185.221	TOTAL PASIVO	95.695.390	95.241.134
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	489.057	1.058.667			
TESORERIA	0	169.899			
AJUSTES POR PERIODIFICACION	1.386.884	327.556			
	-43.734	701			
TOTAL ACTIVO	95.695.390	95.241.134	TOTAL PASIVO	95.695.390	95.241.134

Las notas 1 a 24 describen en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación a 31 de Diciembre de 1988

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL S.A. - METROVACESA
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS DE 1986 Y 1987 (notas 1 a 4)

	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1988	Ejercicio 1987
D E B E		
GASTOS :		
REDUCCION DE EXISTENCIAS, DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	1.734.761	1.638.424
APROVISIONAMIENTOS	5.617.983	4.641.557
Consumos de edificios, terrenos y solares	0	705.555
Consumos de otras materias consumibles	5.617.983	3.936.002
GASTOS DE PERSONAL (nota 20)	1.057.825	939.905
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DE INMOVILIZADO	1.547.519	1.432.261
Amortización Gastos Primer Establecimiento (nota 5)	72.570	78.096
Amortización Inmovilizado Material (nota 7)	1.435.752	1.324.442
Amortización Inmovilizado Inmaterial (nota 6)	23.561	13.060
Amortización Otros Gastos Amortizables (nota 9)	15.636	16.663
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	125.124	219.754
Variación de las Provisiones de Existencias	0	76.456
Variación de las Provisiones de Inactivencia	125.124	143.298
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	2.274.510	2.087.723
Servicios Exteriores	1.909.976	1.711.822
Tributos	364.534	375.901
BENEFICIO DE EXPLOTACION	4.172.068	3.374.587
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS (notas 14 y 15)	653.758	1.187.905
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERAS (nota 8)	0	53.915
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	4.132.128	2.800.090
GASTOS EXTRAORDINARIOS	-3.657	34.879
VARIACION DE LAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	354.030	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	2.017.829	2.671.365
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	6.149.957	5.471.456
Impuesto sobre Sociedades	(1.915.697)	(1.554.205)
RESULTADO DEL EJERCICIO (Beneficios)	4.234.260	3.917.250
H A B E R		
INGRESOS :		
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (nota 19)		
Ventas de Inmuebles	9.538.516	8.550.106
Ingresos por Alquileres	2.019.085	1.988.385
Prestaciones de Servicios	7.022.967	6.366.053
	496.464	295.668
AUMENTO DE EXISTENCIAS, DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	823.233	899.921
TRABAJOS EFECTUADOS POR LA EMPRESA PARA EL INMOVILIZADO	4.920.533	4.035.127
EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADAS AL INMOVILIZADO	285.276	0
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	962.032	849.057
INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL (nota 8)		
De Empresas del Grupo	215.223	197.637
De Empresas Asociadas	137.913	129.173
	77.310	68.464
INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES	0	285.134
OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	8.031	184.552
Empresas del Grupo (nota 8)	319	156.179
Empresas Asociadas (nota 8)	0	6.691
Otros Intereses	7.712	20.682
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERAS (nota 8)	390.564	0
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	39.940	574.497
BENEFICIOS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO FINANCIERO (nota 8)	455.160	26.844
BENEFICIOS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO MATERIAL (notas 7 y 20)	1.906.353	2.625.947
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	4.489	5.642
VARIACION DE LAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (nota 13)	0	47.811

Las notas 1 a 24 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Ejercicio 1.986

METROVACESA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998

1. ANTECEDENTES Y NATURALEZA DE LA SOCIEDAD

Con fecha 3 de Junio de 1998 y según el acuerdo tomado en la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A. celebrada el 18 de Abril de 1998, se procedió al cambio de denominación de la Sociedad por la de METROVACESA, S.A. previa inscripción en el Registro Mercantil de Madrid (Tomo 795, Libro 0, Folio 70).

INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A., ahora METROVACESA, S.A. con domicilio social en Plaza Carlos Trías Bertrán nº 7-6ª planta, es la denominación adoptada por COMPAÑIA INMOBILIARIA METROPOLITANA, S.A. tras su proceso de fusión de 1 de agosto de 1989, por absorción de COMPAÑIA URBANIZADORA METROPOLITANA, S.A. e INMOBILIARIA VASCO CENTRAL, S.A.

El objeto social y la principal actividad de la Sociedad consiste en :

1º - La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.

2º - La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.

3º - El desarrollo de actuaciones, bien directamente, bien a través de sociedades filiales, de :

- a. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor de terceros.
- b. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- c. Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.

2. BASES DE PRESENTACION :

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con las normas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimando que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

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

En Miles de Pesetas	
Bases de Reparto	Importe
Pérdidas y Ganancias	4.234.260
Resultados Ejercicios Anteriores	4.314
Total	4.238.574

En Miles de Pesetas

Distribución	Importe
A Reserva Legal	117.986
A Dividendos	3.221.012
- A Cuenta	1.486.621
- Complementario	1.734.391
A Prima de Asistencia a Junta	99.108
A Reservas Voluntarias	800.000
A Remanente	468
Total	4.238.574

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 1.734.391 miles de pesetas (35 pesetas por acción) que se pagará el día 3 de Junio de 1999.

La cifra total destinada a dividendos supone un 26,0 % sobre el nominal de las acciones en circulación.

4. NORMAS DE VALORACION

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

a) Gastos de establecimiento

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

Representan, fundamentalmente, gastos incurridos en concepto de honorarios de abogados, escrituración y registro, y se amortizan en 5 años a razón del 20% anual.

b) Inmovilizaciones materiales

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

Inmuebles para arrendamiento : Los inmuebles para arrendamiento, ya sean terminados o en curso, se valoran a su coste de adquisición o ejecución, que incluye el coste del terreno, el de la edificación, las instalaciones y el mobiliario de las fincas arrendadas, así como los costes financieros incurridos, en su caso, en la financiación de su construcción. Asimismo, los inmuebles existentes en el momento de la fusión (nota 1) incluyen las actualizaciones aprobadas mediante la Orden Ministerial de 21 de junio de 1989 (publicada en el B.O.E. el 27 de junio de 1989), 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 devengados durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

La Sociedad no mantiene ningún inmueble completo para uso propio.

Inmovilizado material en curso : Como 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.).

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

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

c) Inmovilizaciones financieras

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

c1. Títulos con cotización oficial : Al coste de adquisición o a su valor de mercado, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o la cotización al término del mismo, la que resulte inferior.

c2. Títulos sin cotización oficial y empresas del grupo, asociadas : Al coste de adquisición minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, por el exceso del coste sobre su valor razonable al cierre del ejercicio. En la determinación de este valor se ha considerado el valor teórico contable más aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

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

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades y tiene participaciones iguales o superiores al 20% del capital social de otras.

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 1998, la consolidación habría representado unos incrementos de 74.039.644 miles de pesetas en el volumen de los activos, de 3.556.403 miles de pesetas en las reservas de la Sociedad y de 1.774.131 miles de pesetas en el resultado del ejercicio.

d) Gastos a distribuir en varios ejercicios

En dicho epígrafe se incluyen, básicamente, gastos de 1ª comercialización por considerar que tienen proyección económica futura.

Los gastos de 1ª comercialización, se amortizan en 5 años a razón de un 20% anual.

e) Existencias

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

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

f) Inversiones financieras temporales

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

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

g) Provisiones para riesgos y gastos

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

g1. Provisión para responsabilidades : Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso, avales u otras garantías similares a cargo de la Sociedad. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

g2. Otras provisiones : Incluye otras obligaciones por indemnizaciones o compromisos pendientes de cuantía estimada.

h) Deudas

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

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

i) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

j) Intereses financieros por aplazamiento

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

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En los estados financieros al 31 de diciembre de 1998 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, puesto que la Sociedad no espera que se produzcan circunstancias de esta naturaleza que pudieran afectar de manera significativa a los mismos.

l) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, y excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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

	En Miles de Pesetas
Saldo Inicial	78.898
Adiciones	36.817
Amortización	(72.570)
Saldo Final	43.145

6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

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

Coste	En Miles de Pesetas		
	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
Aplicaciones informáticas	103.491	59.137	162.628
Otro inmovilizado inmaterial	8.623	10.650	19.273
Total	112.114	69.787	181.901
Total Amortización Acumulada	34.513	23.561	58.074

7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

Coste	En Miles de Pesetas				
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo Final
Terrenos, solares y bienes naturales	2.472.079	2.165	-	-	2.474.244
Inmuebles para arrendamiento	52.994.117	608.221	(788.442)	2.273.157	55.087.053
Otras instalaciones y mobiliario	305.881	30.618	-	569	337.068
Otro inmovilizado	151.973	12.622	(4.063)	(569)	159.963
Inmovilizaciones en curso	12.460.054	4.266.907	(4.182.640)	(2.521.550)	10.022.771
Total	68.384.104	4.920.533	(4.975.145)	(248.393)	68.081.099

En Miles de Pesetas

Amortización Acumulada y Provisión por Depreciación	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo Final
Inmuebles para arrendamiento	6.968.334	1.385.984	(185.085)	-	8.169.233
Otras instalaciones y mobiliario	145.850	27.105	-	478	173.433
Otro inmovilizado	104.171	20.270	(2.917)	(478)	121.046
Provisión depreciación	-	-	-	36.883	36.883
Total	7.218.355	1.433.359	(188.002)	36.883	8.500.595

El valor en libros de los solares contabilizados en la cuenta de inmuebles para arrendamiento, asciende a 11.913.430 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1998 se han realizado inversiones en mejoras para los edificios en arrendamiento correspondientes a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado por importe total de 608.221 miles de pesetas, siendo las más significativas las obras de los edificios España, Torre de Madrid, Triángulo Princesa y Santiago de Compostela nº94.

En cuanto a las bajas en edificios, se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos por importe de 788.442 miles de pesetas de coste contable, lo que ha supuesto un beneficio de 1.908.353 miles de pesetas, que figura registrado en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta

En el inmovilizado en curso, las adiciones habidas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1.998, correspondientes a los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, han sumado un importe total de 4.266.907 miles de pesetas, siendo las más significativas las inversiones realizadas para la construcción de viviendas en régimen de protección oficial para arrendamiento en Valdebernardo Norte, Pavones y Alcorcón en Madrid por importe total de 1.170.741 miles de pesetas, y Benta Berri en San Sebastián, por importe de 858.634 miles de pesetas, la compra de las obras en curso de un Hotel y una Residencia para la 3ª Edad en la zona del Saler en Valencia a la sociedad del grupo Metroprice, S.A., por importe de 874.463 miles de pesetas, la remodelación del edificio España por importe de 467.552 miles de pesetas, las obras de construcción de un edificio de oficinas en el Campo de las Naciones en Madrid por importe de 316.070 miles de

pesetas, y otras, para la construcción de viviendas en San Andrés (Barcelona) por importe de 439.450 miles de pesetas.

En cuanto a los retiros habidos en el inmovilizado en curso cabe destacar la venta a nuestra sociedad del grupo Metrovacesa de Viviendas, S.L. de los activos de las promociones de viviendas de Santa Rita en Carabanchel y Barajas, ambas en Madrid, por importes de 1.850.494 y 1.345.437 miles de pesetas respectivamente, así como las de San Andrés y Parc Central en Barcelona por importe total de 986.709 miles de pesetas. Dichas ventas se han realizado sin beneficio.

Durante el ejercicio 1.998, se ha efectuado traspasos desde el inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento por importe de 2.521.550 miles de pesetas, correspondiendo en su totalidad al edificio de viviendas Benta Berri en San Sebastián.

Los inmuebles incorporados al Inmovilizado desde Existencias en el ejercicio 1998, ascienden a 285.276 miles de pesetas.

Los gastos financieros capitalizados en el inmovilizado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998, ascienden a 247.890 miles de pesetas.

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

Según se indica en la nota 4.b) de la memoria, los inmuebles existentes en el momento de la fusión 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 1998 asciende a 2.777.840 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1998 incluye un importe de 42.038 miles de pesetas, correspondiente a la amortización de la revalorización de dichos activos.

La Sociedad soporta hipotecas sobre algunos bienes del inmovilizado material en curso, cuyo coste contable asciende a 3.893.562 miles de pesetas (véase nota 14) Así mismo, no mantiene garantía o hipoteca alguna sobre bienes acabados del inmovilizado, ni 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 coste de adquisición de los mismos, actualizándose anualmente.

Los edificios destinados al alquiler se desglosan de la forma siguiente :

Edificios	En Miles de Pesetas		
	Coste en Libros	Amortización Acumulada	Superficie Alquilable m ²
- Parque Empresarial Tres Cantos	6.617.971	1.070.798	38.856
- Edificio España	5.470.456	1.284.292	59.215
- Triángulo Princesa	5.052.872	1.121.901	59.935
- Torre de Madrid	4.608.873	809.584	41.630
- Sollube	4.498.431	894.313	34.923
- Parque Empresarial José M ^a Churruga	4.282.575	451.409	21.368
- Santiago de Compostela	3.637.334	75.070	15.191
- Parque Empresarial El Plantío	2.564.227	407.326	11.957
- Benta Berri	2.523.016	0	26.675
- Centro Comercial El Saler	2.383.718	152.681	6.474
- Ulises	2.316.239	377.895	19.485
- Océano	2.093.080	168.220	7.747
- Orense 6/8	1.472.457	207.197	17.715
- Cadagua	1.471.890	222.531	21.495
- Basílica	1.244.272	183.315	17.598
- Plaza Carlos Trías Bertrán	959.083	172.450	22.366
- Otros	3.890.559	570.251	52.318
Total	55.087.053	8.169.233	474.948

La desocupación real de la sociedad, se sitúa en un 2,9 % del total de la superficie alquilable.

Todos los inmuebles están en Madrid a excepción de los edificios "Océano y Ecuador", ubicados en Barcelona, el Centro Comercial "El Saler" en Valencia y los edificios de viviendas Benta Berri en San Sebastián.

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

	Superficie Alquilable m2
- En Viviendas	78.382
- En Oficinas	193.418
- En Hoteles	61.672
- En Locales Comerciales	45.740
- En Garajes	95.736
Total	474.948

Al 31 de diciembre de 1998 no existían compromisos firmes de compra o venta.

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1998 en las diferentes cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de provisiones, han sido los siguientes:

Participación en Empresas del Grupo	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	23.779.913	(1.513.498)
Adquisiciones o Dotaciones	2.015.869	(60.317)
Ventas o Retiros	(1.515.216)	458.366
Trasposos	-	12.381
Saldo Final	24.280.566	(1.103.068)

Durante el ejercicio 1998 se han llevado a cabo ampliaciones de capital y tomas de participación en diversas sociedades entre las que cabe destacar el desembolso en la ampliación de Metroprice, S.A. por importe de 2.000.000 miles de pesetas.

A 31 de diciembre de 1998, existen desembolsos pendientes sobre acciones por 135.000 miles de pesetas correspondientes a Metrovacesa de Aparcamientos, S.A. y Promociones Residenciales Sofetral, S.A., recogidos en el pasivo del balance de situación adjunto, dentro del capítulo "Acreedores a largo plazo", en el epígrafe de "Desembolsos pendientes sobre acciones".

En cuanto a las desinversiones llevadas a cabo durante el ejercicio 1998, cabe destacar las ventas de nuestra participación en las sociedades Alempre, S.A. y Metrofisa Park, S.A. por importes de 162.000 y 150.001 miles de pesetas respectivamente, las devoluciones por reducción de capital en Fonfir I, S.L. y por disolución de Gestora de Activos Inmobiliarios, S.A., por importes de 958.048 y 34.300 miles de pesetas respectivamente y la devolución de la prima de emisión en Explotaciones Urbanas Españolas, S.A. (Euesa), por importe de 210.868 miles de pesetas.

Participación en Empresas Asociadas	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	3.317.991	(164.640)
Adquisiciones o Dotaciones	824.150	(4.569)
Ventas o Retiros	(579.026)	2.084
Trasposos	3.054.795	-
Saldo Final	6.617.910	(167.125)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998, se han llevado a cabo adquisiciones de capital y tomas de participación básicamente en las sociedades promotoras Tricéfalo, S.A., y Promociones Residenciales Sofetral, S.A. por importes de 420.000 y 390.000 miles de pesetas respectivamente.

En cuanto a las desinversiones en cartera en el ejercicio 1998, se ha procedido a la venta de nuestra participación en las sociedades Gestión de Suelo de Alicante, S.A. e Impromo, S.A. por importes de 250.000 y 120.000 miles de pesetas, a la devolución de la prima de emisión de BBV San Ignacio, S.A. por importe de 125.000 miles de pesetas y a la devolución de capital de Imocris, Sociedad Inmobiliaria, S.A. (Portugal) por importe de 84.026 miles de pesetas.

Igualmente, se ha traspasado la participación en la sociedad El Encinar Metropolitano, S.A., resultante de la escisión de El Encinar de los Reyes, S.A. al pasar el porcentaje de participación al 28,34%, e incorporarse al perímetro de consolidación del Grupo Metrovacesa.

Otras Participaciones Financieras	En Miles de Pesetas	
	Coste	Provisión
Saldo Inicial	3.089.877	(242)
Adquisiciones o Dotaciones	-	(5.000)
Venta o Retiros	(684)	-
Trasposos	(3.054.795)	5.000
Saldo Final	34.398	(242)

Las fianzas constituidas a largo plazo del balance de situación adjunto cuyo saldo al 31 de diciembre de 1998 asciende a 661.654 miles de pesetas, representan los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que Metrovacesa deposita en el Instituto Nacional de la Vivienda de cada localidad.

Las sociedades del grupo y asociadas, y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1998, son las siguientes:

EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y OTRAS

MILES DE PESETAS

SOCIEDAD	EMPLAZAMIENTO	ACTIVIDAD	% PARTICIPACION		Valor en libras				Información Financiera	
			Directa	Indirecta	COSTE	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS		
BBV SAN IGNACIO, S.A.	BILBAO	CONST., VENTA/ALQUIL.	25,00	-	75.000	107.200	124.501	575.066		
BBV URDANUBIA, S.A.	IRUN	CONST., VENTA/ALQUIL.	25,00	-	273.187	200.000	792.888	258.281		
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	99,99	0,01	9.998	10.000	15.841	34.083		
DESARROLLO COMERCIAL DE LLEIDA, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	98,92	-	460.050	465.000	(16.603)	(253.091)		
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	LAS PALMAS	CENTRO COMERCIAL	100,00	-	49.218	10.200	119.593	(2.889)		
DURBASK, S.A.	BILBAO	CONST., VENTA/ALQUIL.	50,00	25,00	50.000	100.000	(1.890)	(896)		
EAST BUILDING, S.A.	MADRID	CONST., VENTA/ALQUIL.	0,10	99,90	1	500	(245)	(2.055)		
EL ENCINAR METROPOLITANO, S.A.	MADRID	CONST., VENTA/ALQUIL.	28,34	-	3.054.795	1.597.669	2.840.817	4.626.704		
ESPACIOS DEL NORTE, S.A.	VALENCIA	CONSTRUC. Y VENTA	20,00	-	50.000	250.000	(13.430)	(24.931)		
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	MADRID	HOTELERA	100,00	0,01	87.290	57.130	20.574	37.973		
FONFIR 1, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	-	993.028	1.916.095	(77.137)	(32.289)		
IMOCRIS, SOCIEDADE INMOBILIARIA, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	34,00	-	555.112	1.715.800	(32.259)	(10.275)		
INMOBILIARIA DAS AVENIDAS NOVAS, S.A. (1)	OPORTO	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	-	1.372.511	2.821.260	(49.385)	(22.223)		
INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	-	960.422	1.919.820	(858.078)	(3.048)		
INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	60,00	-	1.605.639	2.473.080	(4.415)	691.660		
INMOBILIARIA POZAS, S.L.	MADRID	ALQUILER	-	100,00	0	2.500	4.182	1.185		
IRUÑESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A.	NAVARRA	CENTRO COMERCIAL	100,00	-	195.882	10.000	1	(615)		
LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A.	BARCELONA	CENTRO COMERCIAL	-	51,00	0	5.000.000	0	0		
METROCES, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	15,00	-	4.625	30.000	0	0		
METROFISA, S.A.	MADRID	ALQUILER INDUSTRIAL	50,00	-	225.000	450.000	84.807	84.303		
METROVACESA DE APARCAMIENTOS, S.A.	MADRID	APARCAMIENTOS	50,00	-	150.001	300.000	26.136	16.252		
METROPARK DE APARCAMIENTOS, S.A.	VALENCIA	APARCAMIENTOS	55,00	-	357.500	650.000	11.634	53.803		
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L.	MADRID	CONST., VENTA/ALQUIL.	99,99	0,01	5.115.022	7.881.059	551.879	181.967		
METROPRICE, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	99,05	0,95	10.791.471	9.688.636	1.097.705	461.412		
METROSERVICE, S.A.	MADRID	GESTION INMUEBLES	99,99	0,01	9.998	10.000	9.362	12.496		
METROPARQUE, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	0,20	99,80	9.998	5.100.000	(659)	41.895		
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	75,00	-	750.016	1.000.000	25.802	215.852		
NUEVOS ESPACIOS INDUSTRIALES, S.A. (NEISA)	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	25,00	-	745.691	2.107.395	694.617	15.941		
PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A.	GUADALAJARA	SUELO INDUSTRIAL	50,00	-	1.087.524	825.000	1.594.998	3.559		
PROMOCES, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	18,18	-	119.000	385.000	0	0		
PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFETRAL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	30,00	-	420.000	1.400.000	0	0		
PROMOTORA METROVACESA, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	-	0	2.828.454	5.039	(645)		
P.A.E. NEINCA UNO, S.A.	MADRID	SUELO INDUSTRIAL	30,00	-	157.375	510.000	3.085	328.478		
RESIDENCIAL O'DONNELL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	25,00	-	200.000	800.000	(35.847)	(71.087)		
TERANUM, S.L.	BARCELONA	CONSTRUC. Y VENTA	25,00	-	150.349	334.000	(4.193)	(34.420)		
TRICEFALO, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	30,00	-	450.000	1.500.000	(5)	0		
VALDEVIVAR, S.A.	LONDRES	ALQUILER	45,00	-	367.400	760.000	202.593	(1.110)		
OTRAS PARTICIPACIONES MINORITARIAS (2)					29.773	160.000		94.569		
TOTAL					30.932.874	55.175.998	7.131.710	7.275.702		

(1) Inversiones realizadas en escudos portugueses convertidas a pesetas.

(2) Otras participaciones inferiores al 10% (Adayal - La Palma, S.A., Ageus A.I.E. y Regus Business Center, S.A.).

SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

SOCIEDAD	SALDOS		MILES DE PESETAS				
	DEUDORES	ACREEDORES	TRANSACCIONES				
			DIVIDENDOS	INGRESOS ALQUILERES FINANCIEROS	OTROS INGRESOS	OTROS INGRESOS	OTROS GASTOS
ALEMPRE, S.A.	-	-	10.034	-	-	-	-
BBV SAN IGNACIO, S.A.	-	-	75.000	-	-	-	-
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	960	-	25.000	10.564	-	1.800	15.667
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	900	-	-	-	-	1.800	-
EAST BUILDING, S.A.	2.154	-	-	-	-	1.857	-
EL ENCINAR DE LOS REYES, S.A.	37.270	-	-	-	-	57.619	-
EL ENCINAR METROPOLITANO, S.A.	19.803	-	-	-	-	14.378	-
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	-	-	49.000	1.746	-	-	-
FONFIR I, S.A.	19.966	-	-	-	-	53.640	-
LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A.	5.865	-	-	-	-	5.056	-
METROFISA, S.A.	-	-	22.500	-	-	-	-
METROCES, S.A.	-	-	2.310	-	-	-	-
METROPARQUE, S.A.	135	-	-	-	-	-	-
METROPARK DE APARCAMIENTOS, S.A.	54	-	5.134	-	-	1.500	-
METROPRICE, S.A.	5.943	609	-	-	-	1.800	-
METROSERVICE, S.A.	16	-	14.995	-	-	-	-
METROVACESA DE APARCAMIENTOS, S.A.	-	37.500 (1)	11.250	-	-	2.400	-
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L.	-139.374	-	-	2.128	-	56.820	-
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	52.671	-	-	-	-	67.953	-
PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFETRAL, S.A.	-	97.500 (1)	-	-	-	-	-
PROMOTORA METROVACESA, S.A.	5.118	-	-	-	319	41.912	-
TOTAL	11.541	135.609	215.223	14.440	319	308.535	15.667

(1) Desembolsos pendientes sobre acciones.

9. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

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

En Miles de Pesetas						
	Emisión de bonos	Rescisión Contratos	Seguros Diferidos	Precomer- cialización	Formaliza- cion Deudas	Total
Saldo Inicial	4.628	11.916	414	58.448	-	75.406
Adiciones	-	-	-	64.050	2.000	66.050
Amortización	(4.628)	(2.599)	(290)	(8.119)	-	(15.636)
Trasposos	-	-	-	-	(417)	(417)
Saldo Final	-	9.317	124	114.379	1.583	125.403

10. EXISTENCIAS

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

En Miles de Pesetas		
	Coste	Provisión
Edificios en Curso :		
Anticipos a Proveedores	177.626	-
Combustibles	10.636	-
Edificios Terminados :		
Viviendas Conde Orgaz	85.344	11.388
Viviendas Ecuador (Barcelona)	64.486	27.887
Viviendas San Cugat I (Barcelona)	52.885	-
Total	390.977	39.275

A 31 de diciembre de 1998, la promoción de viviendas de San Cugat (fase II y fase III) de Barcelona, se halla terminada y vendida en un 90%.

En el ejercicio de 1998, se han capitalizado en esta rúbrica gastos financieros por importe de 56.277 miles de pesetas.

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

Miles de Pesetas					
Uso Residencial	Edificios en Curso	Edificios Terminados	Otros	Provisión	Total
Saldo Inicial	530.867	334.983	31.229	(118.323)	778.756
Adiciones	823.233		157.033	-	980.266
Ventas o Retiros	-	(1.734.761)	-	42.165	(1.692.596)
Traspasos	(1.354.100)	1.602.493	-	36.883	285.276
Saldo Final	-	202.715	188.262	(39.275)	351.702

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1.998, se han materializado inversiones en edificios en curso por importe de 823.233 miles de pesetas, correspondiente a la promoción de viviendas fases II y III de San Cugat en Barcelona. La desinversión por las ventas realizadas durante el mismo periodo ascendieron a 1.734.761 miles de pesetas básicamente en las fases II y III de la promoción de San Cugat en Barcelona.

11. CLIENTES

El saldo de "Clientes por ventas" a 31 de diciembre de 1998 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas realizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

En Miles de Pesetas	
Promoción	
Lope de Vega	64.398
Julián Romea	25.300
Quinta de Goya	23.875
San Cugat (2ª y 3ª Fase)	1.401.400
Conde Orgaz	75.548
Ecuador	2.830
Otros	55.887
Total	1.649.238

12. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en el epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio 1998 se detalla a continuación:

(Miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de revalorización	Reserva legal	Otras reservas	Dividendo a cuenta	Resultados ejercicios anteriores	Resultados ejercicio	Dividendo complementario y otros
Saldos a 1 de enero de 1.998	11.798.577	33.147.378	1.086.509	2.247.348	20.892.536	(1.297.843)	4.687	3.917.250	
Ampliación de Capital	589.929	(589.929)							
Distribución de beneficios				112.367	950.000	1.297.843		112.367 950.000	1.510.219 47.194
Reserva Legal									
Otras Reservas									
Dividendo Bruto									
Prima de Asistencia a Junta									
Remanente							(373)	(373)	
Dividendos a cuenta entregado						(1.486.621)			
Resultados del ejercicio							4.314	4.234.260	
Saldos a 31 de diciembre de 1998	12.388.508	32.557.449	1.086.509	2.359.715	21.842.536	(1.486.621)	4.314	4.234.260	

Capital Suscrito

El capital suscrito está representado por 49.554.023 acciones ordinarias al portador, de 250 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas y de iguales derechos.

El 8 de Junio de 1998, se procede a la exclusión de las 23.597.154 acciones de 500 pesetas cada una y simultáneamente se inicia la cotización de 47.194.308 acciones de 250 pesetas de valor nominal en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao, según el acuerdo aprobado en la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de Abril de 1998.

Posteriormente, con fecha 24 de Junio de 1998, según acuerdo de la reunión del Consejo de Administración de 26 de Marzo de 1998, se realizó una ampliación de capital social en 589.929 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 2.359.715 nuevas acciones, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a Prima de Emisión, de 250 pesetas de valor nominal, con los mismos derechos políticos que las antiguas a partir de esa fecha y con derecho a participar en los beneficios sociales obtenidos a partir del 1 de enero de 1998.

Al 31 de diciembre de 1998, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas la totalidad de las acciones de la Sociedad, habiendo sido admitidas a cotización las nuevas acciones con fecha 7 de Septiembre de 1998, no existiendo ninguna restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las mismas.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias, realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, solamente Banco Bilbao Vizcaya, S.A. posee una participación directa e indirecta superior al 10%, y que al 31 de diciembre de 1998 asciende al 15,2%.

Prima de Emisión

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

Reserva de Revalorización

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

Reserva Legal

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

Al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de reserva legal presenta un saldo de 2.359.715 miles de pesetas. Debido a la ampliación de capital de fecha 24 de Junio de 1998 dicha cuenta representa el 19,05% del capital social, por lo que se destinarán 117.986 miles de pesetas con cargo a los beneficios del ejercicio 1998 para completar el porcentaje legal del 20%.

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

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

Otras Reservas

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

Dividendo activo a cuenta

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del día 18 de noviembre de 1998, aprobó para el 4 de enero de 1999, el pago de un dividendo a cuenta del beneficio del ejercicio 1998, de 30 pesetas por acción a la totalidad de las acciones que componen el capital de la Sociedad, es decir, 1.486.621 miles de pesetas, para lo cual y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado previsional de liquidez, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, sobradamente cubierta por el saldo de "Tesorería" e "Inversiones financieras temporales", con un importe al 31 de octubre de 1998 de 3.519.436 miles de pesetas.

13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

	En Miles de Pesetas		
	Responsabilidades	Otras	Total
Saldo Inicial	2.288.636	553.535	2.842.171
Dotaciones	602.950	-	602.950
Bajas	(248.920)	-	(248.920)
Trasposos	124.386	7.586	131.972
Total	2.767.052	561.121	3.328.173

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

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

14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

A 31 de diciembre de 1998, la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito, con las siguientes características.

En Miles de Pesetas			
Entidad	Importe Dispuesto	Límite	Fecha de Vencimiento
Argentaria	1.226.213	2.000.000	25.11.2002
Banco Bilbao Vizcaya	2.875.079	6.300.000	16.12.2001
Banco Bilbao Vizcaya	2.101.908	2.430.671	26.06.2019 (*)
Banco Central Hispano	2.884.414	3.000.000	30.10.2001
Caja Madrid	373.025	1.000.000	21.11.2002
Banco del Comercio	370.140	400.000	10.12.2001
Banco Guipuzcoano	86.050	1.000.000	15.05.2000
Banco Hipotecario	916.452	1.000.000	10.07.2002
Instituto de Crédito Oficial	1.033.011	1.234.000	11.03.2010 (*)
Total	11.848.292	18.364.671	

(*) Hipotecarios

La totalidad del importe corresponde al largo plazo.

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Mibor más un diferencial, básicamente el 0,15 %. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 1998 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 165.396 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1998, existían créditos con garantía hipotecaria con un límite de 3.664.671 miles de pesetas y un importe dispuesto de 3.134.919 miles de pesetas.

El coste financiero durante el ejercicio 1998 por este concepto ascendió a 398.418 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

En Miles de Pesetas				
Tipo de Operación	1998	1999	2.000	2001
Cobertura a 4 años	6.000.000	9.500.000	11.000.000	11.000.000
Cobertura a 1 años	4.400.000	-	-	-
Total	10.400.000	9.500.000	11.000.000	11.000.000

Los tipos de interés fijos que se desprenden de estas operaciones se sitúan entre un máximo del 5,25% y un mínimo del 4,81%. El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 1998 asciende a 43.745 miles de pesetas.

15. ACREEDORES A LARGO PLAZO

Emisión de obligaciones :

Emisión efectuada el 28 de julio de 1993, por importe de 3.000.000 miles de pesetas, correspondientes a 300.000 títulos de 10.000 pesetas cada uno, emitidos a la par y libre de gastos para el suscriptor, con las siguientes características :

Tipo de interés nominal : $(\text{Mibor} + 0,15) \times 1,013889$. Se establece un límite mínimo de 8,111% en base anual (4,056% en el semestre).

Fecha y pago de intereses : Serán liquidados por semestres vencidos los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada uno de los años de vigencia de las obligaciones.

Amortización : La fecha de amortización será el 30 de junio del año 2008 a la par, es decir 10.000 pesetas por obligación. No obstante, y de forma opcional para la Sociedad emisora, se podrá amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión el 30 de junio de 1998 al precio del 101% del valor nominal, es decir, 10.100 pesetas por obligación.

Con fecha 30 de Junio de 1998, se procedió a ejercer el derecho de cancelación anticipada al precio del 101% de su valor nominal, es decir a 10.100 pesetas por obligación. El importe total de la cancelación ascendió a 3.030.000 miles de pesetas.

El coste financiero durante el ejercicio 1998 por este concepto hasta la fecha de su cancelación, ascendió a 121.665 miles de pesetas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Fianzas y depósitos recibidos :

Representan básicamente las fianzas depositadas por los inquilinos a la firma de los contratos de arrendamiento. El saldo de la cuenta a 31 de diciembre de 1998 asciende a 833.492 miles de pesetas.

16. OTROS ACREEDORES

El saldo del epígrafe "Otras deudas no comerciales" - "Otros acreedores" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 1998, incluye 1.526.571 miles de pesetas en concepto de Acreedores por dividendos activos, y el resto básicamente, corresponde a proveedores de inmovilizado material.

17. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones públicas" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

	En Miles de Pesetas	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	18.281	5.596
Impuesto sobre Rendimientos del Capital	1.063	
Impuesto sobre Beneficios Anticipados	469.713	
Tesorería de la Seguridad Social		17.170
Retenciones a cuenta del IRPF e I.R.C.		42.304
Impuesto sobre Beneficios año 1988		21.945
Impuesto sobre Beneficios año 1998		398.318
Impuesto sobre Beneficios Diferidos		68.351
Totales	489.057	553.684

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

Al 31 de diciembre de 1998, la Sociedad tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales, los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1994.

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

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

	En Miles de Pesetas		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado Contable (antes de impuestos)			6.149.957
Diferencias Permanentes	6.120	(297.920)	
Diferencias Temporales con origen en el ejercicio	664.329	(2.788.917)	
Base Imponible (resultado fiscal)			3.733.569

De entre las diferencias permanentes de carácter negativo de la base imponible, destaca por su cuantía, la derivada de la corrección monetaria establecida en el apartado 11 del artículo 15 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre reguladora del impuesto sobre sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad. El importe de esta corrección monetaria asciende a 297.700 miles de pesetas.

De entre las disminuciones en la base imponible que constituyen diferencias temporales con origen en el ejercicio, destaca la derivada del diferimiento por reinversión, aplicado básicamente a las rentas obtenidas en las operaciones de transmisión de bienes indicados en el párrafo anterior, una vez minoradas dichas rentas en el importe de la corrección monetaria. También se han acogido a dicho tratamiento impositivo rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de otras sociedades.

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

Durante 1997 y 1998, se han materializado parte de dichos compromisos en un edificio de oficinas sito en la calle Santiago de Compostela, nº 94 de Madrid y en el edificio de viviendas de Benta Berri en San Sebastián, destinados ambos al alquiler.

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

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

En Miles de Pesetas	
Ejercicio	Importe
1997	4.996
1998	59.953
Total	64.949

También se incluyen los ajustes derivados de la amortización acelerada de aquellos elementos de activo fijo material nuevo acogidos a lo dispuesto en el art. 12 del Real Decreto Ley 3/1993, de 26 de febrero, por importe de 1.426 miles de pesetas de ajuste positivo y 32.865 miles de pesetas de ajuste negativo.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición de los dividendos percibidos de las sociedades participadas, doble imposición internacional, de los incentivos fiscales a la inversión en activos fijos nuevos y de otras inversiones en títulos bonificados. Las deducciones totales, por estos conceptos, suman un total de 139.239 miles de pesetas.

18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

A 31 de diciembre de 1998, la Sociedad tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos :

	En Miles de Pesetas
Por Impugnaciones pendientes para :	
- El aplazamiento en el pago del impuesto de Sociedades	277.583
- Impuestos y Tributos sobre construcciones y Tasas diversas	1.927.469
Por Obligaciones pendientes en :	
- Ventas y Compras de Terrenos	645.000
- Urbanización de Obras y Otros	278.713
Por Garantías a empresas del grupo :	
- Préstamos y Créditos	28.656.145
- Otras Garantías	1.171.395
Total	32.956.305

19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1998 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido básicamente en las provincias de Madrid y Barcelona.

El desglose es el siguiente :

	En Miles de Pesetas
Ventas de Inmuebles de Uso Residencial	2.019.085
Alquileres	7.022.967
Prestación de Servicios	496.464
Total	9.538.516

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 1998, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 2.612.482 miles de pesetas, cuyo margen neto de 1.908.353 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Beneficios procedentes del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

20. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 1998 distribuido por categorías fue el siguiente:

Categoría Profesional	Nº Medio de Empleados
Dirección General	5
Dirección	14
Jefes y Técnicos	38
Administrativos y Comerciales	51
Oficios varios y Subalternos	42
Total	150

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1998, se detalla a continuación :

Concepto	En Miles de Pesetas
Sueldos, Salarios y asimilados	897.881
Seguridad Social	159.744
Total	1.057.625

21. RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 1998 por los miembros del órgano de administración, ascendió a 194.520 miles de pesetas.

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

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

22. ADAPTACION TECNOLOGICA AL EURO Y AÑO 2000

El consejo de Administración del Grupo Metrovacesa celebrado el 18 de Septiembre de 1998 aprobó el Plan de Revisión y Adaptación de los sistemas informáticos, para su adecuado funcionamiento con relación a los cambios en el tratamiento de la información que demanda el año 2000.

A tal efecto se formó un grupo de trabajo para realizar un inventario tanto del Hardware como del software utilizados en el tratamiento de los datos comerciales y de gestión, e ir desarrollando los procesos de adaptación necesarios para integrar la convivencia del Euro y de la peseta en todas nuestras Aplicaciones.

De estos trabajos se concluyen las siguientes implicaciones que han constituido el mencionado Plan:

Período de implementación:

Los trabajos iniciales se remontan a finales de 1997 y se espera concluyan el 31 de julio de 1999. Se buscan soluciones tanto para responder a las exigencias de la introducción del Euro como a las que plantea la llegada del año 2000.

Actuaciones principales:

Las adaptaciones introducidas con motivo de la entrada en funcionamiento del Euro son:

- Incorporación de mecanismos de cambio, que hagan posible la conversión de valores históricos, de moneda nacional a euros, con la aplicación de las reglas de redondeo legalmente establecidas.
- La utilización de decimales, de forma que se pueda registrar la información en pesetas o en euros, según sea la naturaleza de la transacción.
- Modificaciones en la presentación, tanto en pantalla como en informes, para su visualización e impresión en ambas monedas.

Respecto a las soluciones para la problemática del año 2000, el Plan busca la adaptación eficaz a los requerimientos en el tratamiento de fechas con el fin de evitar los problemas derivados de un almacenamiento incorrecto de la información.

Las líneas básicas se resumen :

- Renovación del parque informático
- Cambio a una nueva versión del sistema operativo que solventa ciertas disfunciones en el tratamiento de fechas y modificación de bases de datos que permitan almacenar campos de fechas con cuatro dígitos.
- Revisión de procesos implicado en tratamiento de fechas
- Adaptación a otros dispositivos aplicados.

Entorno de actuación

Todos los estamentos de la plantilla del grupo Metrovacesa y exigencia a los proveedores de bienes y servicios de la conformidad de los productos adquiridos con los requerimientos de la adaptación al euro y el año 2000.

Conclusión

El grupo Metrovacesa atiende las recomendaciones emanadas tanto del Consejo de Ministros como de la CNMV para adaptar sus sistemas informáticos a la llegada del año 2000, asegurando el correcto funcionamiento de los mismos en las fechas señaladas.

23. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 23 de marzo de 1999, tuvo lugar la firma por parte de los miembros del Consejo de Administración de las Cuenta Anuales referidas al 31 de diciembre de 1998.

En dicho Consejo se aprobó el pago de una prima de asistencia a la Junta General de 2 pesetas por acción.

Además, entre la fecha de cierre y la formulación de las cuentas anuales, ha ocurrido el siguiente hecho :

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del día 28 de enero de 1999, acordó red denominar el Capital Social en Euros, fijándose el nominal de las acciones en 1,5 euros. De conformidad con el artículo 28 de la Ley 46/1998 de 17 de diciembre, a fin de ajustar al céntimo de euro más próximo el valor nominal de las acciones, se reduce el capital social mediante la creación de una reserva indisponible por el importe de 20.862 miles de pesetas.

24. CUADRO DE FINANCIACION

RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES

	Miles de Pesetas	
	1998	1997
BENEFICIO DEL EJERCICIO	4.234.260	3.917.250
Dotaciones a la Amortización del Inmovilizado	1.547.519	1.432.261
Variación de las Provisiones de Inmovilizado Financiero	(390.564)	53.915
Variación de la Provisión para Riesgos y Gastos	354.030	(47.811)
Beneficio en Ventas de Inmovilizado Financiero	(455.160)	(26.844)
Total	5.290.085	5.328.771

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE

	Miles de Pesetas			
	Aumentos		Disminuciones	
	1998	1997	1998	1997
Existencias	0	-	427.054	1.295.726
Deudores	458.497	130.700	0	-
Acreedores	716.183	705.875	0	-
Inversiones Financieras Temporales	0	86.379	169.699	-
Tesorería	1.039.328	-	0	163.966
Provisión Operaciones Tráfico	560	-	0	34.149
Ajustes por Periodificación	0	-	44.435	10.587
Variación del Capital Circulante	2.214.568	922.954	641.188	1.504.428
Total	2.214.568	1.504.428	2.214.568	1.504.428

CUADRO DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS 1998 Y 1997 - (METROVAGESA)

	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
A.P.L.I.C.A.C.I.O.N.E.S		
Gastos de establecimiento y a distribuir en varios ejercicios	102.450	55.077
Adquisición del inmovilizado:		
Inmovilizaciones inmateriales	69.787	52.639
Inmovilizaciones materiales	4.920.533	8.787.506
Inmovilizaciones financieras:		
Empresas del grupo	2.028.250	1.234.250
Empresas asociadas	824.150	651.000
Otras participaciones e inversiones financieras	-	317.671
Dividendos:		
A cuenta	1.486.621	1.297.843
Complementario año anterior	1.510.219	1.393.358
Prima de junta	47.194	44.947
Cancelación o traspaso a corto de deuda a largo:	3.769.100	1.151.841
TOTAL APLICACIONES	14.758.304	14.986.130
Aumento del Capital Circulante	1.573.360	581.474
TOTAL	16.331.664	14.986.130
Q.R.I.G.I.E.N.E.S		
Procedentes de las operaciones	5.290.085	5.328.771
Deudas a largo plazo:		
Empréstitos y otros pasivos análogos	2.174.989	5.748.963
De proveedores de inmovilizado/otros	1.084.032	1.023.161
Enajenación de inmovilizado:		
Inmovilizaciones materiales	5.070.026	1.360.844
Inmovilizaciones financieras:		
Empresas del grupo	1.970.376	394.579
Empresas asociadas	579.026	168.114
Otras participaciones e inversiones financieras	28.328	39.468
Provisiones para riesgos y gastos	131.972	340.756
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	4.850	-
TOTAL ORIGENES	16.331.684	14.404.656
Diminución del Capital Circulante		581.474
TOTAL	16.331.684	14.986.130

METROVACESA, S.A.

INFORME DE GESTION 1998

Presentación :

Metrovacesa, S.A. antes Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A., es la sociedad matriz del Grupo Metrovacesa.

Con fecha 3 de junio de 1998 y según acuerdo de la Junta General de Accionistas del 18 de abril de 1998, se procedió al cambio de la antigua denominación social por la de Metrovacesa, S.A.

Actividad desarrollada en el ejercicio :

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 6.150 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 12,4% respecto a la cifra del año anterior, si bien, tal como indicábamos en los informes de ejercicios anteriores, la diversificación de negocio acometida en los últimos años se está canalizando principalmente y cada vez más a través de sociedades filiales.

Así mismo, el beneficio neto que ascendió a 4.234 millones de pesetas representa un incremento del 8,1%, respecto de los 3.917 millones obtenidos en el ejercicio 1997.

El volumen de ingresos ha sido de 13.981 millones de pesetas incluyendo las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 7.023 millones, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 10,3% frente a los 6.366 millones obtenidos en 1997, el resto corresponde a ventas y servicios. Dichos ingresos recurrentes cubren el 224% de los gastos reales totales de la compañía.

A los efectos de mejorar la gestión del patrimonio en renta, se ha procedido a la venta de inmuebles que por su antigüedad o características técnicas mantenían índices de rentabilidad muy por debajo de la media. Los beneficios obtenidos por este capítulo ascendieron a 1.908 millones de pesetas. Asimismo, y en aras de potenciar el carácter patrimonialista que define la sociedad, se ha continuado con las inversiones en nuevos edificios para viviendas (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón en Madrid y Benta Berri en San Sebastián), se han comenzado las obras para la construcción de un parque empresarial de oficinas en el Campo de las Naciones en Madrid y de un edificio de oficinas en Barcelona, se ha continuado con la actividad de actualización y remodelación de los edificios antiguos para alquiler básicamente en oficinas y viviendas y se han adquirido los solares y otro inmovilizado en curso para la construcción de un Hotel y una residencia para la 3ª Edad en la zona del Saler en Valencia, todo ello ha supuesto para el año 1998 una inversión en este capítulo que supera los 4.900 millones de pesetas.

Cabe destacar el incremento de la actividad arrendaticia en Centros Comerciales, dicha actividad viene desarrollada básicamente a través de nuestra sociedad filial Metroprice, S.A. participada por Metrovacesa, S.A. en un 100%. Durante el ejercicio de 1998 se han obtenido por este concepto unos ingresos por alquileres superiores a los 3.000 millones de pesetas.

Metrovacesa en 1998 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, durante el año 1998. Las ventas de nuevas promociones se han situado en 2.019 millones de pesetas, básicamente la promoción de San Cugat en Barcelona, respecto a los 1.888 millones de pesetas obtenidos durante el ejercicio 1997. El índice de comercialización alcanzado durante el ejercicio ha confirmado y en algunos casos superado, las mejores previsiones establecidas en el momento de la puesta en marcha de cada proyecto. Estos datos confirman los aciertos en la elección de las ubicaciones así como en la gestión de éste área de negocio, a la cual han ayudado en buena parte, las actuales condiciones económicas generales y las particulares del sector inmobiliario.

En el futuro, el desarrollo de nuevas promociones se realizará principalmente a través de la sociedad Metrovacesa de Viviendas, S.L., por lo que durante 1998 se han vendido a esta sociedad la reserva de suelo existente, sin beneficio, y el resultado de esta actividad en el futuro vendrá reflejado básicamente vía dividendos.

Situación Financiera :

Metrovacesa mantiene una sólida y saneada posición financiera, donde el porcentaje de fondos propios asciende a un 76% del total pasivo y al 81% del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 1998, se incrementó hasta los 72.987 millones de pesetas. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 12.399 y 57.852 millones de pesetas, respectivamente.

Con fecha 8 de Junio de 1998, se procedió a la exclusión de las 23.597.154 acciones de 500 pesetas cada una y simultáneamente se inició la cotización de 47.194.308 acciones de 250 pesetas de valor nominal (split de 2 por 1). Con la modificación en el valor nominal de las acciones mediante el desdoblamiento antes enunciado, se procedió a realizar una ampliación de capital social por importe de 589.929 miles de pesetas, mediante la puesta en circulación de 2.359.715 acciones nuevas, en la proporción de 1 nueva por cada 20 antiguas, totalmente liberadas con cargo a Reservas por Prima de Emisión, de 250 pesetas de valor nominal, con los mismos derechos políticos que las antiguas a partir de esa fecha y con derecho a participar en los beneficios sociales obtenidos a partir del 1 de Enero de 1998, según acuerdo del consejo de administración de 26 de Marzo de 1998.

Así mismo, con fecha 30 de junio de 1998, se ejercitó el derecho de cancelación anticipada de la emisión de obligaciones al precio del 101%, según las condiciones específicas de la emisión efectuada el 28 de julio de 1993.

El inmovilizado, incluidos los gastos a distribuir en varios ejercicios, al finalizar el ejercicio de 1998, ascendía a 90.197 millones de pesetas, lo que supone una disminución neta de 402 millones respecto al cierre del ejercicio precedente.

Evolución previsible :

En los próximos años, Metrovacesa continuara su expansión en la actividad del alquiler, sus rentas crecerán progresivamente, sobre todo por los incrementos significativos en el precio de los alquileres y por la puesta en marcha de nuevas superficies que en la actualidad se encuentran en proceso de construcción, y otras ya

real de su evolución, se verá reflejado con mayor claridad en el informe de gestión del Grupo consolidado, como ya se ha mencionado anteriormente.

Otra información :

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

Los miembros del Consejo de Administración firmaron las Cuentas Anuales de Metrovacesa, referidas al 31 de diciembre de 1998, el día 23 de Marzo de 1998, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre ambas fechas, además de los ya señalados en la nota 23 de la memoria adjunta.

Al cierre del ejercicio de 1998, Metrovacesa no tenía acciones propias en cartera.