

COMISION NACIONAL  
MERCADO DE VALORES

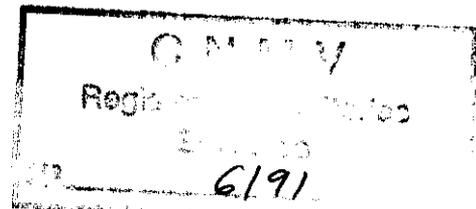
15 MAR. 2000

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 2000

16679

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL  
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
JUNTO CON EL INFORME DE GESTION Y  
EL INFORME DE AUDITORIA

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

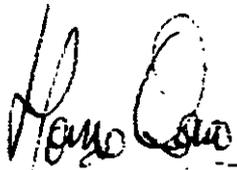
A los Accionistas de  
**METROVACESA, S.A.:**

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 1999, 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, los Administradores presentan, a efectos informativos, el balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada expresados en euros. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 25 de marzo de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999 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 1999 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.

Asociación Profesional de Economistas Auditores  
Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas  
C.I.F. B-62387577

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1999 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 1999. 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

ARTHUR ANDERSEN



Genaro Sarmiento

17 de febrero de 2000

**METROVAC S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)**  
**BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998**  
 (EN MILES DE PTAS Y EUROS)

ACTIVO	PTAS		EUROS		PASIVO	PTAS		EUROS	
	1.999	1.998	1.999	1.998		1.999	1.998	1.999	1.998
<b>INMOVILIZADO</b>	138.040.126	118.834.644	824.798	704.403	<b>FONDOS PROPIOS (NOTA 14)</b>	82.390.625	78.317.282	499.226	678.696
- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (NOTA 6)	506.54	651.441	3.044	4.92	Capital suscrito	12.986.026	12.388.506	78.046	74.456
- INMOVILIZACIONES INMATERIALES (NOTA 7)	861.540	798.840	5.178	4.796	Prima de Emision	31.939.067	32.557.449	191.958	195.674
- INMOVILIZACIONES MATERIALES (NOTA 8)	128.133.203	107.107.476	771.809	616.711	Reserva de Revalorizacion	1.066.509	1.066.509	6.530	6.530
- Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	110.094.559	97.403.473	666.490	565.407	Reserva Legal	2.477.701	2.359.715	14.891	14.182
- Otras Instalaciones y Mobiliario	467.463	829.615	4.986	4.986	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	21.646.851	136.213	136.213	131.302
- Inmovilizado Material en Curso	30.011.487	20.814.544	185.181	125.098	Reservas de Sociedades por Integracion Global o Proporcional	4.129.467	3.021.901	24.819	18.162
- Otro Inmovilizado	521.120	312.696	3.132	1.879	Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia	918.513	252.095	5.520	1.515
- Amortizaciones y Provisiones	(14.261.426)	(11.752.852)	(85.713)	(70.636)	Diferencias de Convencion	349.548	282.406	2.101	1.697
					Beneficios Attribuidos a la Sociedad Dominante	7.669.037	6.008.391	46.692	36.111
					Dividendo a Cuenta Entregado	(1.821.110)	(1.486.621)	(10.945)	(8.955)
<b>INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (NOTA 9)</b>	8.036.474	8.975.407	48.300	51.943	<b>SOCIOS EXTERNOS (NOTA 15)</b>	3.512.178	2.796.309	21.109	16.794
- Participaciones Puestas en Equivalencia	6.407.409	7.168.723	37.908	41.205					
- Cartera de Valores a Largo Plazo	554.545	400.100	3.333	2.219	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	68.992	132.519	415	796
- Finanzas Constituidas a Largo Plazo	1.232.405	1.432.942	7.410	8.612					
- Provisiones	(58.285)	(15.448)	(350)	(93)	<b>ACCIONES PROPIAS (NOTA 10)</b>	222.372	0	1.336	0
<b>ACCIONES PROPIAS (NOTA 10)</b>	222.372	0	1.336	0					
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (NOTA 11)</b>	224.666	223.125	1.358	1.341	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (NOTA 14)</b>	5.822.897	4.766.384	39.188	28.647
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	68.619.582	51.477.245	412.412	309.384	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO (NOTA 17)</b>	87.821.511	46.918.181	482.847	281.556
<b>EXISTENCIAS (NOTA 12)</b>	43.141.427	31.585.443	259.285	189.832	Deudas con Emisores de Credito	54.412.065	43.082.599	327.023	258.892
- Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 13)	23.008.292	17.102.354	138.283	102.787	Otros Acreedores	10.086.284	1.578.663	60.620	9.488
- Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios (NOTA 13)	13.412.701	9.948.510	80.612	59.792	Impuesto Diferido (NOTA 18)	2.523.162	2.248.919	15.165	13.516
- Atendidos	1.012.754	590.916	6.087	3.551	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	48.888.191	36.826.639	283.776	221.319
- Deudores Varios	3.585.528	1.768.414	21.549	10.628	Emisores Obligaciones y otros Valores Negociables	803	803	5	5
- Administraciones Publicas (NOTA 18)	7.990.848	5.776.331	48.026	34.716	Deudas con Emisores de Credito (NOTA 17)	19.656.027	9.013.486	118.138	54.172
- Provisiones	(2.993.539)	(981.817)	(17.992)	(5.901)	Empresas Puestas en Equivalencia	0	55.098	0	331
<b>INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>	1.088.951	1.032.398	6.545	6.205	Acreedores Comerciales	21.575.184	23.155.027	129.669	139.165
<b>TESORERIA</b>	1.364.369	1.744.187	8.200	10.483	Anticipos Recibidos	8.779.639	5.684.376	52.767	34.164
					Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios	9.571.132	17.257.086	57.524	103.717
<b>AJUSTES PERIODIFICACION</b>	16.543	12.863	99	77	Deudas por Efectos a Pagar	3.224.423	213.565	19.379	1.284
					Administraciones Publicas (NOTA 18)	2.297.046	1.590.698	13.806	9.560
					Otros Acreedores (NOTA 17)	5.246.771	3.046.756	31.534	16.311
<b>TOTAL ACTIVO</b>	206.904.394	169.735.934	1.263.528	1.028.128	Ajustes por Periodificacion	103.958	(37.429)	625	(225)
					<b>TOTAL PASIVO</b>	206.904.394	169.735.934	1.263.528	1.028.128

Las notas 1 a 24 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situacion consolidado a 31 de diciembre de 1999



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

## **GRUPO METROVACESA**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

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

### **1. ACTIVIDAD DEL GRUPO METROVACESA**

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

Metrovacesa, 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

## 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 31/12/99 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			1998	1999			
<b>GRUPO O MULTIGRUPO</b>							
<b>CENTROS COMERCIALES:</b>							
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	99%	99%	209.692	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1)	Las Palmas	C. Comercial	100%	100%	49.235	Metrovacesa/Euesa	-
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	100%	100%	14.862	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
Metrop. Prop. De inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1)	Madrid	C. Comercial	100%	100%	10.791.475	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial	51%	61%	3.050.000	Metroprice	-
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	100%	100%	5.100.000	Mvc/Metroprice/Euesa	PriceWaterhouseCoopers
Metroprice Canarias, S.A. (1)	Tenerife	C. Comercial	-	100%	0	Metroprice/CCM	-
<b>CONSTRUCCION Y VENTA:</b>							
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y Venta	75%	75%	149.999	Metrovacesa/Pegesa	-
East Building, S.L. (1)	Valencia	Const. y Venta	100%	100%	579.350	Fedenco Moyúa	-
Fonir I, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	178.686	Metrovacesa	Arthur Andersen
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A. (*) (2)	Oporto	Const. y Venta	50%	50%	1.372.511	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliaria Duque (PAvila, S.A. *) (2)	Lisboa	Const. y Venta	50%	50%	960.422	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliaria Fontes Piconas, S.A. (*) (1)	Lisboa	Const. y Venta	60%	60%	1.605.639	Metrovacesa	KPMG
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%	750.010	Metrovacesa	Attest
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y Venta	50%	50%	270.632	MVC de Viviendas	Attest
Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1)	Argentina	Const. y Venta	-	100%	1.101.569	Metrovacesa	-
Promotora Valle Verde, S.A. (2)	Madrid	Const. y Venta	-	50%	810.030	Mvc de Viviendas	-
<b>NAVES INDUSTRIALES:</b>							
Metrofisa, S.A. (2)	Madrid	Alquiler Industrial	50%	50%	225.000	Metrovacesa	-
Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegesa) (2)	Guadalajara	Suelo Industrial	50%	50%	1.087.524	Metrovacesa	BDO Audiberia
<b>APARCAMIENTOS:</b>							
Metropark Aparcamientos, S.A. (1)	Madrid	Aparcamientos	-	54%	470.003	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		Cuenta a 31/12/99 (Miles de Pesetas)	Accionista	Auditores
			1998	1999			
<b>OTRAS:</b>							
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	100%	100%	9.999	Metrovacesa/Euesa	BDO Audiberia
Federico Moyúa 1, S.L. (1)	Vizcaya	Gestión Inmuebles	-	100%	1.486.003	MVC de Viviendas/ Metroparque	-
Edificio Valenzuela, S.A. (1)	Vizcaya	Gestión Inmuebles	-	100%	4.603.053	Federico Moyúa	-
<b>ASOCIADAS</b>							
<b>CONSTRUCCION Y VENTA:</b>							
Avenida de Europa 10, S.L. (3)	Madrid	Centros Comerciales	-	40%	133.763	Metroprice	-
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	25%	10.689	Metrovacesa	Attest
BBV Urduñabia, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	25%	273.187	Metrovacesa	Attest
Imócius, Sociedade. Imobiliária, S.A. (*) (3)	Lisboa	Const. y Venta	34%	34%	470.459	Metrovacesa	KPMG
Toranum, S.L. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	25%	150.349	Metrovacesa	-
Valdevisar, S.A.(3)	Madrid	Const. y Venta	45%	45%	367.400	Metrovacesa	-
Residencial O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	25%	25%	200.000	Metrovacesa	Attest
Incetalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	450.000	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Promociones Residenciales Substral, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	30%	30%	489.750	Metrovacesa	Arthur Andersen
Nova Cala Villajoyosa, S.A. (3)	Madrid	Const y Venta	-	26%	448.967	Mvc de Viviendas	-
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const y Venta	-	20%	14.982	Mvc de Viviendas	-
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	20%	20%	50.000	Metrovacesa	-
El Encinar Metropolitano, S.A. (3)	Madrid	Const. y Venta	28%	28%	3.054.795	Metrovacesa	Attest
<b>NO CONSOLIDADAS</b>							
Adval-La Palma, S.A.	Madrid	Hotelería	8%	8%	24.957	Metrovacesa	-
Nazari y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y Venta	17%	17%	5.010	MVC de Viviendas	-
Agrup. AIE	Madrid	Prest. Servicios	20%	20%	4.316	Metrovacesa	-
<b>Total</b>					<b>46.275.637</b>		

- (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., 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 1999.

### 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:

<b>(En Miles de Pesetas)</b>	
<b>Bases de Reparto</b>	
Pérdidas y Ganancias	5.585.783
Resultados Ejercicios Anteriores	468
<b>Total</b>	<b>5.586.251</b>
<b>Distribución</b>	
A Dividendos	
A Cuenta	1.821.110
Complementario	2.289.396
A Prima de Asistencia a Junta	104.063
A Reservas Voluntarias	1.252.178
A Reserva legal	119.504
<b>Total</b>	<b>5.586.251</b>

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 2.289.396 miles de pesetas (44 ptas. por acción) que se pagará el día 2 junio de 2000.

#### **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 aplicadas 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 periodo 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) estimada.

#### **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 14) 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:

	Anos de Vida Util 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.

### **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.

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 1999 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	537.329	68.125	(199.293)	-	406.161
Gastos de Ampliación de Capital	116.112	47.599	(63.325)	-	100.386
<b>Total</b>	<b>653.441</b>	<b>115.724</b>	<b>(262.618)</b>	<b>-</b>	<b>506.547</b>

Las adiciones del presente ejercicio en las cuentas de gastos de ampliación de capital corresponden fundamentalmente a la ampliación de capital con cargo a Prima de Emisión que ha realizado la Sociedad Dominante (Nota 14)

Las adiciones más significativas en los gastos de constitución y primer establecimiento corresponden a la constitución de las sociedades Federico Moyúa 1 y Promotora Valle Verde entre otras por importe total de 28.925 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	350.294	8.383	-	-	358.677
Bienes en Régimen de Leasing	373.309	5.875	-	-	379.184
Otro Inmovilizado Inmaterial	194.564	99.861	-	(9.558)	284.867
<b>Total Coste</b>	<b>918.167</b>	<b>114.119</b>	<b>-</b>	<b>(9.558)</b>	<b>1.022.728</b>
Concesiones Administrativas	(13.359)	(6.242)	-	-	(19.601)
Bienes en Régimen de Leasing	(47.001)	-	-	-	(47.001)
Otro Inmovilizado Inmaterial	(59.467)	(44.687)	-	9.558	(94.596)
<b>Total Amortización</b>	<b>(119.827)</b>	<b>(50.929)</b>	<b>-</b>	<b>9.558</b>	<b>(161.198)</b>
<b>Total</b>	<b>798.340</b>	<b>63.190</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>861.530</b>

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 de un aparcamiento en Madrid, que vence en el año 2.073.

Con fecha 23 de septiembre de 1999, se firmó un contrato de opción sobre la titularidad de dos concesiones administrativas para la explotación de dos aparcamientos en Valencia, habiendo desembolsado por este concepto 5 millones de pesetas. Esta opción se ha ejercitado en enero de 2000, ascendiendo el precio de la cesión de las explotaciones a 518 millones 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 39.121 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.

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
								(En Miles de Pesetas)	(En Miles de Pesetas)	(En Miles de Pesetas)
Naves en Barcelona	120	41.250	379.184	MIBOR+1	5,5	Jun-2003	47.001	45.600	251.123	171.101
<b>Total</b>		<b>41.250</b>	<b>379.184</b>				<b>47.001</b>	<b>45.600</b>	<b>251.123</b>	<b>171.101 (*)</b>

(\*) 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 1999 (Nota 17).

## 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
<b>Terrenos, Solares y Bienes Naturales</b>	3.584.488	894.162	(3.798)	87.729	4.562.581
<b>Inmuebles para Arrendamiento</b>	93.818.985	12.118.607	(1.356.187)	1.750.573	106.331.978
<b>Inmovilizado Material en Curso</b>	20.814.544	11.534.797	(24.377)	(1.513.477)	30.811.487
<b>Otras Instalaciones y Mobiliario</b>	829.615	74.390	(181.763)	(254.779)	467.463
<b>Otro Inmovilizado</b>	312.696	208.424	-	-	521.120
<b>Total Coste</b>	<b>119.360.328</b>	<b>24.830.380</b>	<b>(1.566.125)</b>	<b>70.046</b>	<b>142.694.629</b>
<b>Terrenos, Solares y Bienes Naturales</b>	(414.963)	(253.765)	3.798	-	(664.930)
<b>Inmuebles para Arrendamiento</b>	(10.758.424)	(1.944.255)	149.060	(372.960)	(12.926.579)
<b>Otras Instalaciones y Mobiliario</b>	(340.573)	(134.481)	27.744	40.012	(407.298)
<b>Otro Inmovilizado</b>	(238.892)	(23.727)	-	-	(262.619)
<b>Total Amortización y Provisiones</b>	<b>(11.752.852)</b>	<b>(2.356.228)</b>	<b>180.602</b>	<b>(332.948)</b>	<b>(14.261.426)</b>
<b>Total</b>	<b>107.607.476</b>	<b>22.474.152</b>	<b>(1.385.523)</b>	<b>(262.902)</b>	<b>128.433.203</b>

El coste de los solares sobre los que se encuentran situados los inmuebles para arrendamiento asciende a 27.379.521 miles de pesetas.

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

Durante el ejercicio se han adquirido los inmuebles Elcano por importe de 2.560 millones de pesetas con una superficie alquilable sobre rasante de 6.657 metros cuadrados y Alameda Recalde por importe de 925 millones de pesetas con una superficie alquilable sobre rasante de 3.276 metros cuadrados, ambos en Bilbao, y Alfonso XI en Madrid por importe de 4.250 millones de pesetas con una superficie alquilable sobre rasante de 12.367 metros cuadrados. También se ha adquirido una opción de compra para la compra de un edificio en Madrid en la C/Hermosilla con una superficie alquilable de 2.538 metros cuadrados que se ha ejercitado en enero de 2000.

Durante el ejercicio 1999 se han traspasado desde el epígrafe de obras en curso varios proyectos al haberse finalizado su construcción e iniciado su explotación arrendaticia, entre los que destacan los correspondientes a las viviendas situadas en Valdebernardo, Madrid, por importe de 1.487.473 miles de pesetas.

Además, se ha incorporado a los Inmuebles para Arrendamiento un importe de 1.255.828 miles de pesetas, correspondientes a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, siendo el más significativo 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 994.886 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 20).

En cuanto a las obras en curso, durante el ejercicio 1999 se ha producido, la adición más significativa corresponde a los trabajos de construcción del centro comercial La Maquinista, en Barcelona, y que ha supuesto una inversión de 8.574.794 miles de pesetas. Otras inversiones significativas son las realizadas para la construcción de viviendas en régimen de Protección Oficial para arrendamiento en Madrid (Pavones y Alcorcón) por importe de 1.004.737 miles de pesetas, las obras de construcción realizadas en un Hotel y una Residencia para la 3ª Edad en la zona del Saler en Valencia, por importe de 596.977 miles de pesetas, las obras de construcción de un edificio de oficinas en el Campo de las Naciones en Madrid por importe de 282.507 miles de pesetas, y la compra de un solar en la Avenida de los Poblados de Madrid por importe de 374.144 miles de pesetas, que se destinará a la construcción de oficinas para alquiler.

Los gastos financieros activados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1999, ascienden a 481.294 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 1999 asciende a 2.959.992 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1999 incluye un importe de 42.182 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 10.916 millones 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 al 31 de diciembre de 1999 en el 2,75 %.

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	64.108	Madrid
	17.344	S. Sebastián
Oficinas	5.924	Barcelona
	7.464	Bilbao
	198.842	Madrid
Hoteles	61.571	Madrid
	1.762	Valencia
Centros Comerciales	17.577	Bilbao
	7.926	Cáceres
	8.711	Jaén
	36.914	Madrid
	7.551	Las Palmas
	4.054	Palencia
	23.131	Valencia
	7.438	Lisboa
Locales Comerciales	36.598	Madrid
Naves Industriales	14.677	Guadalajara
Garajes	95.951	Madrid
	1.947	Barcelona
	2.469	Bilbao
	7.935	San Sebastián
Parking	5.980	Valencia
	16.760	Madrid
<b>Total</b>	<b>652.734</b>	

## 9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición de las inversiones financieras del Grupo a 31 de diciembre de 1999, es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Participaciones Puestas en Equivalencia	6.307.309
Cartera de Valores a Largo Plazo	554.545
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	1.232.905
Provisiones	(58.285)
<b>Total</b>	<b>8.036.474</b>

### Participaciones en Sociedades Puestas en Equivalencia

El movimiento habido durante el ejercicio 1999 en este capítulo del Balance de Situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

Sociedad	(En Miles de Pesetas)						
	Saldo Inicial	Traspasos Adquisiciones y Ventas	Participación Resultados del Ejercicio	Dividendos recibidos	Dif. Conversión y Otros	Saldo Final	
BBV San Ignacio, S.A.	126.959	-	(4.580)	-	(109.447)	12.932	
BBV Urdanibia, S.A.	318.018	-	(19.882)	(40.000)	535	258.671	
Residencial O'Donnell, S.A.	182.433	-	39.810	-	69	222.312	
Tricéfalo, S.A.	449.664	-	(1.560)	-	2	448.106	
Promociones Residenciales Sofetral, S.A.	419.747	-	(1.017)	-	69.750	488.480	
Valdevivar, S.A.	502.062	-	997.527	(896.198)	92	603.483	
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	638.628	-	(1.490)	-	(84.670)	552.468	
Teranum, S.A.	82.452	-	-	-	-	82.452	
Nuevos Espacios Industriales, S.A.	704.489	(745.691)	-	-	41.202	-	
P.A.E. Neirca Uno, S.A.	132.600	(157.375)	-	-	24.775	-	
El Encinar Metropolitano, S.A.	3.589.343	-	967.043	(1.536.787)	(7.457)	3.012.142	
Espacios del Norte, S.A.	42.328	-	(6.689)	-	(1.089)	34.550	
Avenida de Europa 10, S.L.	-	133.763	(2.545)	-	-	131.218	
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	-	448.967	(3.303)	-	(141)	445.523	
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.	-	14.980	-	-	(8)	14.972	
<b>Total</b>	<b>7.188.723</b>	<b>(305.356)</b>	<b>1.963.314</b>	<b>(2.472.985)</b>	<b>(66.387)</b>	<b>6.307.309</b>	

### Cartera de Valores a Largo Plazo

El movimiento de este capítulo durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

<u>(En Miles de Pesetas)</u>		
	<u>Coste</u>	<u>Provisión</u>
Saldo Inicial	369.190	(15.448)
Adiciones	322.921	(42.837)
Ventas o Traspasos	(137.566)	-
<b>Saldo Final</b>	<b>554.545</b>	<b>(58.285)</b>

### 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 1999 ha sido el siguiente:

<u>(En Miles de Pesetas)</u>	
	<u>Importe</u>
Saldo Inicial	1.432.942
Adiciones	178.594
Aplicaciones	(378.631)
<b>Saldo Final</b>	<b>1.232.905</b>

## 10. ACCIONES PROPIAS

A 31 de diciembre de 1999, el Grupo mantiene en su propiedad 77.704 acciones de la Sociedad Dominante que fueron adquiridas a un precio medio de 3.610 pesetas por acción. El Grupo contabiliza estos valores por el precio de adquisición o el de mercado si éste fuese inferior a aquél.

## 11. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

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

(En Miles de Pesetas)

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos	Amortizaciones	Saldo Final
Rescisión de Contratos	9.442	-	-	-	(2.725)	6.717
Intereses Diferidos	9.894	-	-	-	(2.721)	7.173
Formalización Deudas y Otros	203.789	15.889	-	26.005	(34.887)	210.796
<b>Total</b>	<b>223.125</b>	<b>15.889</b>	<b>-</b>	<b>26.005</b>	<b>(40.333)</b>	<b>224.686</b>

## 12. EXISTENCIAS

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Coste	Provisión	Total
Solares y Terrenos	36.930.478	(416.976)	36.513.502
Inmuebles Terminados	483.759	(33.400)	450.359
Promociones en Curso	5.210.190	(118.000)	5.092.190
Otras	1.085.376	-	1.085.376
<b>Total</b>	<b>43.709.803</b>	<b>(568.376)</b>	<b>43.141.427</b>

El movimiento habido en estas cuentas durante el ejercicio 1999 es el siguiente:

(En Miles de Pesetas)					
	S. Inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	S. Final
Inmuebles Terminados	820.558	136.702	(473.501)		483.759
Solares y Promociones en Curso	30.513.975	27.231.737	(15.605.044)	-	42.140.668
Otras	787.084	724.559	(426.267)	-	1.085.376
Provisiones	(536.174)	(118.367)	86.165	-	(568.376)
<b>Total</b>	<b>31.585.443</b>	<b>27.974.631</b>	<b>(16.418.647)</b>	<b>-</b>	<b>43.141.427</b>

Los compromisos firmes de venta con entrega de cantidad que mantenía el Grupo en relación con sus existencias al 31 de diciembre de 1999, ascendían a 32.284 millones de pesetas, correspondiendo a:

(En Millones de Pesetas)	
	Importe
Viviendas El Retiro	8.865
Viviendas Ribadesella	2.384
Viviendas Barajas A2	3.536
Viviendas Santa Rita	3.874
Viviendas San Andreu	3.069
Viviendas Torres de la Alameda	4.790
Viviendas Santa Ana	2.914
Otras Viviendas	2.852
<b>Saldo Final</b>	<b>32.284</b>

Los gastos financieros activados en este capítulo en el ejercicio 1999, ascendieron a 733.682 miles de pesetas.

Las adiciones del epígrafe Solares y Promociones en curso, 13.366.342 miles de pesetas responde a adquisiciones de solares en Barcelona, Asturias, Vizcaya, Alicante, La Coruña, Lleida, Tarragona, Girona, Huesca, Teruel, Zaragoza, Madrid, Valladolid y Málaga.

El grupo soporta hipotecas sobre algunos bienes de las existencias por importe de 200 millones de pesetas.

#### CLIENTES

El saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" a 31 de diciembre de 1999 recoge los importes pendientes de cobro por las ventas formalizadas, de acuerdo con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

Promoción	Importe
Viviendas Retiro I	1.733.405
Viviendas Boadilla	1.390.368
Viviendas Pozuelo	2.336.577
Viviendas Parc Central	1.035.759
Viviendas Santa Ana	2.657.833
Viviendas la Perla	216.046
Efectos a Cobrar Promociones	2.127.753
Viviendas y Oficinas Desinversión Alquiler y Otros	1.914.960
<b>Total</b>	<b>13.412.701</b>

### **Capital Suscrito**

El capital suscrito, que corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante, está representado por 52.031.724 acciones ordinarias al portador, de 1,5 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas y de iguales derechos.

El Consejo de Administración de la Sociedad, 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 euros. De acuerdo con el artículo 28 de la Ley 46/1998 de 17 de diciembre, a fin de ajustar el céntimo de euro más próximo al valor nominal de las acciones, se reduce el capital social mediante la creación de una reserva indisponible por importe de 20.862 miles de pesetas.

Posteriormente la Junta General de Accionistas acordó en su reunión del día 21 de abril de 1999, ampliar el capital social en 3.716.551,5 euros con la puesta en circulación de 2.477.701 nuevas acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte antiguas. La emisión es a la par y liberada con cargo a la prima de emisión.

Al 31 de diciembre de 1999, estaban admitidas a cotización en las Bolsas españolas todas las acciones de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las sociedades que poseen una participación en el Grupo superior al 10% son BBVA, S.A. que al 31 de diciembre de 1999 posee el 17,24%, y Pensioenfons PGGM cuya participación al 31 de diciembre de 1999 asciende al 10,92%.

### **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, excepto por la reserva de 20.862 miles de pesetas derivada de la reducción de capital realizada en el ejercicio y la reserva legal que asciende al 31 de diciembre de 1999 a 2.477.701 miles de pesetas.

### **Dividendo a Cuenta**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 24 de noviembre de 1999 aprobó el pago de un dividendo a cuenta de 35 pesetas por acción, (por importe total de 1.821.110 miles de pesetas, Nota 17) 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, por cuanto los resultados al 31 de octubre de 1999 mostraban un resultado después de impuestos de 5.730 millones de pesetas siendo el saldo de "Tesorería" e "Inversiones Financieras Temporales" del Grupo al 31 de octubre de 1999 de 6.271 millones 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.	(472.888)
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	8.152
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	108.000
Euesa, S.A.	28.386
Inmobiliaria Pozas, S.L.	(31.133)
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	10.971
Metropark, S.A.	57.768
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	2.015.320
Metroparque, S.A.	318.417
Metroprice, S.A.	1.111.661
Metroservice, S.A.	16.859
Metrovacesa Residencial, S.A.	118.257
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	410.048
Durbask, S.A.	(2.090)
East Building, S.L.	(886)
Federico Moyua 1, S.L.	(5)
INTEGRACION PROPORCIONAL	
Fonfir 1, S.L.	81.118
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	1.683
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	(906)
Metrofisa, S.A.	84.616
Pegesa, S.A.	124.255
Promotora Metrovacesa, S.L.	141.864
<b>Total</b>	<b>4.129.467</b>

### Reservas en Sociedades Puestas en Equivalencia.

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

(En Miles de Pesetas)	
Sociedad	Importe
Imócris Sociedade Imobiliária, S.A.	32.443
BBV San Ignacio, S.A.	67.065
BBV Urdañibia, S.A.	66.321
Valdevivar, S.A.	134.754
Espacios del Norte, S.A.	(7.672)
Residencial O'Donell, S.A.	(17.567)
Tricéfalo, S.A.	(335)
El Encinar Metropolitano, S.A.	534.890
Otros	108.614
<b>Total</b>	<b>918.513</b>

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

### Diferencias de Conversión

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

(En Miles de Pesetas)	
Sociedad	Importe
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A.	121.152
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A.	86.043
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	11.223
Imócris Sociedade Inmobiliária, S.A.	55.955
Metrovacesa Iberoamericana, S.A.	75.175
<b>Total</b>	<b>349.548</b>

### 15. SOCIOS EXTERNOS

El saldo del capítulo "Socios Externos", así como el de los resultados atribuidos a la minoría reconocidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1999, ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)		
Sociedad	Socios Externos	Resultados Atribuidos a la Minoría
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A.	(2.148)	38
Metropark Aparcamientos, S.A.	(449.309)	40.512
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A.	(1.309.492)	22.090
La Maquinista Vila Global, S.A.	(1.360.848)	(4.151)
Durbask, S.A.	(48.730)	(573)
Metrovacesa Residencial, S.A.	(341.651)	68.988
<b>Total</b>	<b>3.512.178</b>	<b>126.904</b>

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

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Saldo Inicial	2.784.309
Participación en el Resultado (Nota 20)	126.904
Cambios en el Perímetro de Consolidación	600.965
<b>Saldo Final</b>	<b>3.512.178</b>

#### **16. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

El movimiento habido durante el ejercicio 1999 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

(En Miles de Pesetas)	
	Importe
Saldo Inicial	4.766.384
Dotaciones y Aplicaciones	1.295.098
Trasposos y Bajas	(1.038.585)
<b>Saldo Final</b>	<b>5.022.897</b>

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

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

## **17. ACREEDORES A LARGO PLAZO**

### **Deudas con Entidades de Crédito**

A 31 de diciembre de 1999, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito por importe de 74.068.492 miles de pesetas, con el siguiente detalle:

(En Miles de Pesetas)

	Largo Plazo	Corto Plazo
Líneas de Crédito e Hipotecarios, incluso intereses	54.286.564	19.610.827
Deudas por Leasing	125.501	45.600
<b>Total</b>	<b>54.412.065</b>	<b>19.656.427</b>

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

<b>Fecha Vencimiento</b>	<b>Límite</b>	<b>Dispuesto</b>
2/01/01	1.000.000	970.148
2/01/01	1.000.000	906.452
3/04/01	2.000.000	1.374.523
21/04/01	2.000.000	1.202.394
15/05/01	1.000.000	615.179
29/05/01	400.000	388.304
29/06/01	1.400.000	1.399.731
17/07/01	2.000.000	1.998.450
30/07/01	2.000.000	1.550.541
22/10/01	2.000.000	1.294.205
28/10/01	1.000.000	943.340

<b>Fecha Vencimiento</b>	<b>Límite</b>	<b>Dispuesto</b>
29/10/01	3.000.000	3.000.000
30/10/01	3.000.000	2.207.915
29/11/01	2.100.000	2.085.011
30/11/01	1.000.000	993.359
10/12/01	400.000	348.910
12/12/01	4.500.000	3.242.886
15/12/01	800.000	400
16/12/01	400.000	122.692
16/12/01	400.000	191.416
16/12/01	1.600.000	201.443
16/12/01	2.000.000	666.229
16/12/01	2.500.000	2.497.053
16/12/01	317.000	263.186
17/12/01	700.000	592.096
18/12/01	400.000	327.999
19/12/01	1.500.000	1.368.067
19/12/01	800.000	680.100
20/12/01	300.000	86.673
21/12/01	1.600.000	1.435.564
22/12/01	700.000	647.228
23/12/01	300.000	408.176
24/12/01	700.000	533.990
15/04/02	2.000.000	1.929.645
10/07/02	1.000.000	953.436
22/07/02	900.000	791.048
24/08/02	1.950.000	628.806
3/09/02	1.000.000	939.936
21/11/02	1.000.000	965.389
25/11/02	2.000.000	1.932.490
1/07/08	485.136	485.736
25/07/08	501.816	501.816
11/03/10	1.234.000	1.029.363
5/04/11	1.147.331	755.804
15/06/12	1.025.903	0
25/11/13	6.340.000	6.340.000
26/06/19	2.289.435	2.289.435
12/01/28	0	0
25/03/30	0	0
26/08/30	740.000	200.000
<b>Total a largo plazo</b>	<b>68.430.622</b>	<b>54.286.564</b>

<b>Fecha Vencimiento</b>	<b>Límite</b>	<b>Dispuesto</b>
25/03/00	350.000	350.000
27/07/00	2.500.000	439.195
30/07/00	200.000	185.723
30/07/00	250.000	123.101
31/08/00	1.000.000	773.337
25/09/00	1.000.000	922.253
10/10/00	750.000	141.903
16/12/00	450.000	110.200
16/12/00	500.000	849
16/12/00	600.000	569.301
16/12/00	700.000	661.402
16/12/00	875.000	870.946
16/12/00	1.000.000	596.820
16/12/00	1.000.000	893.871
16/12/00	2.750.000	1.769.580
16/12/00	3.950.000	3.925.254
16/12/00	50.000	45.111
16/12/00	850.000	629.506
16/12/00	900.000	896.369
16/12/00	101.389	101.389
16/12/00	4.700.000	2.420.558
16/12/00	54.000	53.650
29/12/00	240	240
29/12/00	892.972	892.972
29/12/00	55.000	53.529
29/12/00	500.000	494.018
29/12/00	1.605.281	1.605.281
31/12/00	84.471	84.471
<b>Total a corto plazo</b>	<b>27.668.353</b>	<b>19.610.827</b>

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

Los importes dispuestos con BBVA, S.A., accionista del Grupo, ascendían a 36.165.991 miles de pesetas sobre un límite conjunto de 46.223.493 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 contrataron determinadas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap). Mediante estas operaciones el Grupo ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas en base a los endeudamientos estimados. El desglose de estas operaciones en base a los importes nominales y plazos es el siguiente:

En Miles de pesetas				
Tipo de Operación	Tipo de Interés	1999	2000	2001
Interés Rate Swap	5,21%	4.800.000	4.200.000	3.600.000
Interés Rate Swap	5,24%	10.000.000	11.000.000	10.500.000
Interés Rate Swap	5,25%	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Interés Rate Swap	5,28%	4.600.000	4.400.000	4.200.000
<b>Totales</b>		<b>23.400.000</b>	<b>23.600.000</b>	<b>22.300.000</b>

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones registrado al cierre del ejercicio 1999 asciende a 257.203 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 1999, se desglosa como sigue:

(En Miles de Pesetas)		
	Largo Plazo	Corto Plazo
Efectos a pagar compra inmovilizado y solares	(6.760.377)	(1.750.000)
Fianzas recibidas	(1.550.735)	-
Dividendo a pagar	-	(1.821.110)
Otras deudas	(1.775.172)	(1.675.661)
<b>Total</b>	<b>(10.086.284)</b>	<b>(5.246.771)</b>

### 18. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

La composición de los capítulos "Administraciones Públicas" del Balance de Situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por Diversos Conceptos	6.351.577	-
Hacienda Pública Retenciones y Pagos a Cuenta	609.945	-
Impuesto sobre Beneficios Anticipado	1.029.326	-
Hacienda Pública Acreedor por Conceptos Fiscales	-	(1.666.448)
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	(32.838)
Impuesto sobre Beneficios Diferido	-	(597.762)
<b>Total</b>	<b>7.990.848</b>	<b>(2.297.048)</b>

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

Al 31 de diciembre de 1999, la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1996. 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 se pueden compensar en los diez ejercicios siguientes a aquél en que se generaron.

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

(En Miles de Pesetas)			
	Aumento	Disminución	Total
Resultado Contable (Antes de Impuestos)			10.967.548
Diferencias Permanentes			
De las Sociedades Individuales	71.756	(645.655)	(573.899)
De los Ajustes Por Consolidación	3.599.161	(2.760.171)	838.990
Diferencias Temporales (Con Origen en el Ejercicio)	1.918.899	(1.092.903)	825.996
Base Imponible (Resultado Fiscal)	5.589.816	(4.498.729)	12.058.635

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 189.624 miles de pesetas.

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

Lo anterior supuso una disminución en la base imponible del impuesto por importes de 1.921.043, 2.479.671, 2.089.718 y 890.621 miles de pesetas, respectivamente para 1996, 1997, 1998 y 1999. Por este motivo se han generado compromisos de reinversión por importes de 3.319.955, 3.672.565, 3.302.534 y 1.768.100 miles de pesetas que se cumplirán con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios. El impuesto diferido asociado a estos compromisos, por importe de 2.523.162 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Impuesto diferido" del Balance de Situación adjunto.

Durante 1997, 1998 y 1999 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 y Valdebernardo, Madrid, destinados 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:

Ejercicio	Miles de Pesetas
1997	4.996
1998	59.953
1999	107.065
<b>Total</b>	<b>172.014</b>

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 1.433 miles de pesetas de ajuste positivo y 34.285 miles de pesetas de ajuste negativo.

La cuota impositiva se ha minorado como consecuencia de la aplicación de la deducción por doble imposición de los dividendos y plusvalías de fuente interna percibidos de las sociedades participadas, doble imposición internacional, de los incentivos fiscales a la inversión en activos fijos nuevos y de otras inversiones de títulos bonificados. Las deducciones totales por estos conceptos suman un total de 1.541.018 miles de pesetas.

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

A 31 de diciembre de 1999, 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	3.020.461
Obligaciones por las Ventas y Compras de Terrenos, Urbanización de Obras y Otros	11.538.819
Por Garantías a empresas del Grupo	44.856.971
<b>Total</b>	<b>59.416.251</b>

**20. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS**

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1999 tanto en alquileres como en las ventas de inmuebles y promociones inmobiliarias, se ha obtenido según el desglose siguiente:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
<b>Alquileres</b>	<b>12.652.074</b>
<b>Ventas de Inmuebles:</b>	<b>19.626.624</b>
Locales Comerciales	199.900
Edificios de Viviendas	15.600.587
Solares y Terrenos	3.389.386
Naves Industriales y Aparcamientos	436.751
<b>Ingresos por Servicios</b>	<b>699.748</b>
<b>Total</b>	<b>32.978.446</b>

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria del grupo durante el ejercicio 1999, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 1.449.564 miles de pesetas, cuyo margen por importe de 994.886 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	1.436.665
Cáceres	240.559
Guadalajara	607.686
Jaén	218.649
Las Palmas	273.083
Lisboa	707.172
Madrid	25.329.391
Palencia	75.985
San Sebastián	179.424
Sevilla	426.000
Valencia	912.403
Valladolid	3.152.741
Vizcaya	843.072
Argentina	25.180
<b>Total</b>	<b>34.428.010</b>

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
<b>Sociedades del Grupo</b>			
<b>INTEGRACION GLOBAL</b>			
Metrovacesa, S.A.	2.240.645	0	2.240.645
Centros Comerciales Metropolitanos, S.A.	(152.527)	0	(152.527)
Desarrollo Comercial de Lérida, S.A.	3.527	39	3.566
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A.	1.747	0	1.747
Durbask, S.A.	(1.718)	(573)	(2.291)
East Building, S.L.	2.839	0	2.839
Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.	15.709	0	15.709
Inmobiliaria Pozas, S.L.	8.678	0	8.678
Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.	97.857	22.090	119.947
Iruñesa de Parques Comerciales, S.A.	(987)	0	(987)
La Maquinista Vila Global S.A.	11.741	(4.151)	7.590
Metropark Aparcamientos, S.A.	55.676	40.512	96.188
Metroparque, S.A.	459.716	0	459.716
Metroprice, S.A.	740.959	0	740.959
Metroservice, S.A.	13.217	0	13.217
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	1.351.711	0	1.351.711
Metrovacesa Residencial, S.A.	319.621	68.987	388.608
Promotora Valleverde, S.L.	(8.539)	0	(8.539)
Federico Moyúa I, S.L.	101.642	0	101.642
Edificio Valenzuela, S.A.	12.237	0	12.237
Metrovacesa Iberoamericana.	(19.862)		(19.862)
Metroprice Canarias, S.A.	1.747		1.747
<b>INTEGRACION PROPORCIONAL</b>			
Fonfir I, S.L.	15.105	0	15.105
Inmobiliaria Das Avenidas Novas, S.A.	(7.500)	0	(7.500)
Inmobiliaria Duque D'Avila, S.A.	(1.775)	0	(1.775)
Metrofisa, S.A.	(1)	0	(1)
Parques Empresariales Gran Europa, S.A.	38.728	0	38.728
Promotora Metrovacesa, S.A.	407.372	0	407.372
<b>Sociedades Asociadas</b>			
BBV San Ignacio, S.A.	(4.580)	0	(4.580)
BBV Urduñibia, S.A.	(19.882)	0	(19.882)
El Encinar Metropolitano, S.A.	967.043	0	967.043
Espacios del Norte, S.A.	(6.689)	0	(6.689)
Imocris Sociedade Inmobiliaria, S.A.	6.986	0	6.986
Residencial O'Donnell, S.A.	39.810	0	39.810
Promociones Residenciales Sofetra S.A.	(1.017)	0	(1.017)
Teranum, S.L.	0	0	0
Tricéfalo, S.A.	(1.560)	0	(1.560)
Valdevivar, S.A.	997.527	0	997.527
Avenida de Europa 10, S.L.	(2.545)	0	(2.545)
Nova Cala Villajoyosa, S.A.	(3.303)		(3.303)
<b>Total</b>	<b>7.669.837</b>	<b>126.904</b>	<b>7.795.941</b>

## 21. PERSONAL

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 1999 ha sido de 213 personas, de las que 157 son empleados por la Sociedad Dominante y 56 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	75
Administrativos y Comerciales	78
Oficios Varios y Subalternos	39
<b>Total</b>	<b>213</b>

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1999, se detalla a continuación:

(En Miles de Pesetas)

	Importe
Sueldos, Salarios y Asimilados	1.208.944
Seguridad Social	240.276
<b>Total</b>	<b>1.449.220</b>

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

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración de la Sociedad Dominante, ascendió a 200.842 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.

## **23. ADAPTACIÓN TECNOLÓGICA AL EURO Y AÑO 2000**

El Grupo realizó en el ejercicio 1998 un plan de evaluación, subsanación y mejora de sus sistemas y aplicaciones informáticas, que le permitiese minimizar el riesgo de error como consecuencia del "Efecto 2000" y estar preparado para los retos que supone la adaptación al "Euro". Al cierre del ejercicio 1998 el Grupo había revisado, adaptado y/o sustituido la práctica totalidad de sus aplicaciones informáticas, habiendo concluido sustancialmente su plan de adaptación al problema del año 2000, incluyendo la definición y cobertura de un plan de contingencias.

Durante el ejercicio 1999, el Grupo ha finalizado su plan de adaptación de sistemas y aplicaciones informáticas que incluían, entre otros aspectos, la realización de distintas pruebas para verificar el correcto funcionamiento de las adaptaciones efectuadas. El resultado de dichas pruebas ha sido satisfactorio.

A la fecha de formulación de esta memoria no se había producido incidencia significativa alguna.

## 24. CUADRO DE FINANCIACION

(En Miles de Pesetas)

Aplicaciones	1999	1998	Orígenes	1999	1998
Gastos de Establecimiento	115.724	500.215	Procedentes de las Operaciones	11.774.630	9.174.136
Adquisiciones de Inmovilizado			Gastos de Establecimiento	-	4.143
Inmovilizaciones Inmateriales	114.119	240.507	Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado	-	137.418
Inmovilizaciones Materiales	24.830.380	26.780.031	Inmovilizaciones Inmateriales	-	-
Inmovilizaciones Financieras			Inmovilizaciones Materiales	1.648.426	3.399.111
Participaciones Puestas en Equivalencia	597.710	1.630.630	Inmovilizaciones Financieras		
Otras Inversiones Financieras	501.515	363.137	Participaciones Puestas en Equivalencia	1.479.123	300.269
Acciones Propias	271.501		Otras Inversiones Financieras	516.197	1.377.633
Dividendos y Prima de Junta	3.654.609	3.044.033			
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	41.894	128.613	Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	-	70.454
Provisión para Riesgos	1.038.585	-	Provisión para Riesgos	-	212.051
Socios Externos	-	-	Deudas a Largo Plazo	20.111.330	15.613.150
Otros	57.413	63.115	Socios Externos	727.869	1.978.929
<b>Total Aplicaciones</b>	<b>31.223.450</b>	<b>32.750.281</b>	Otros	52.460	895
<b>Aumento Capital Circulante</b>	<b>5.086.585</b>	<b>-</b>	<b>Total Orígenes</b>	<b>36.310.035</b>	<b>32.268.189</b>
<b>Total</b>	<b>36.310.035</b>	<b>32.750.281</b>	Disminución Capital Circulante		482.092
			<b>TOTAL</b>		<b>32.750.281</b>

(En Miles de Pesetas)		
Recursos Procedentes de las Operaciones	1999	1998
Resultado del Ejercicio	7.669.037	6.008.391
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	2.810.495	2.548.973
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	1.295.098	616.772
<b>Total</b>	<b>11.774.630</b>	<b>9.174.136</b>

(En Miles de Pesetas)				
Variación del Capital Circulante	Aumentos		Disminuciones	
	1999	1998	1999	1998
Existencias	11.555.984	6.438.527	-	-
Deudores	5.905.938	6.805.194	-	-
Inversiones Financieras Temporales	56.553	-	-	1.100.242
Tesorería	-	757.290	379.818	-
Ajustes Periodificación	3.680	-	-	43.470
Acreeedores	-	-	12.055.752	13.339.391
<b>Total</b>	<b>17.522.155</b>	<b>14.001.011</b>	<b>12.435.570</b>	<b>14.483.103</b>
<b>Variación del Capital Circulante</b>	<b>5.086.585</b>		<b>482.092</b>	

## INFORME DE GESTION DEL GRUPO METROVACESA

### Actividad desarrollada en el ejercicio:

El beneficio neto del grupo METROVACESA asciende a 31 de diciembre de 1999 a 7.669 millones de pesetas, con un crecimiento del 27,6% sobre el mismo período del ejercicio anterior.

El beneficio bruto atribuible al grupo METROVACESA se sitúa en 10.968 millones de pesetas, lo que supone un crecimiento del 21,6% frente a los 9.021 millones alcanzado al cierre del ejercicio 1998.

El volumen de ingresos inmobiliarios alcanzado durante el ejercicio 1999 asciende a 34.428 millones de pesetas, con un incremento respecto al ejercicio anterior del 10,0%, de los cuales 12.652 millones de pesetas corresponden a alquileres y el resto a ventas y prestaciones de servicios.

Por líneas de negocio, **los alquileres** se sitúan en 12.652 millones de pesetas, con un incremento del 21,3%, impulsados por la incorporación de nuevas superficies, así como por la mejoría en la evolución de los precios del alquiler.

Los ingresos por alquileres cubren en un 133,3% la totalidad de los gastos del Grupo, provisiones incluidas, lo que muestra la vocación esencialmente patrimonialista que define al Grupo.

Las nuevas superficies suponen un crecimiento del 15,1%, mientras que las superficies homogéneas crecen el 6,8%, cifra muy relevante si se tiene en cuenta la evolución del IPC en el año 1999. La venta de patrimonio en alquiler ha supuesto una disminución de los alquileres del 0,6%.

La tasa de desocupación se mantiene en niveles muy bajos, siendo la desocupación en gestión el 2,9% del total de la superficie en explotación.

Nuevas superficies:

Centros Comerciales	Oficinas	Viviendas
Artea	Moyúa	Benta Berri
Picoas	Alameda Recalde	Valdebernardo
Moraleja	Alfonso XI	

Por lo que respecta a **las ventas**, el margen alcanzado en 1999 ascendió a 4.500 millones de pesetas, lo que representa un aumento del 8,9% frente a los 4.131 millones del año anterior.

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

	1999			1998		
	Ventas	Costes	Margen	Ventas	Costes	Margen
Rotación Patrimonio	1.450	455	995	2.612	707	1.905
Suelos y Vivienda	18.995	15.603	3.392	15.229	13.128	2.101
Otros	631	518	113	2.350	2.225	125
<b>Total</b>	<b>21.076</b>	<b>8.828</b>	<b>4.500</b>	<b>20.191</b>	<b>16.060</b>	<b>4.131</b>

El margen obtenido en la venta de producto nuevo (promoción de viviendas) se sitúa en el 17,9%, y el de rotación de patrimonio en el 68,6%, debido este último a estar el coste a valor histórico.

Las ventas comprometidas al cierre del ejercicio, pendientes de pasar por cuenta de resultados ascienden a 32.284 millones de pesetas, correspondientes a 1.325 uds.

A estas cifras y márgenes habría que sumarle los **resultados de las sociedades puestas en equivalencia**, que recogen, fundamentalmente, las operaciones de venta de un edificio de oficinas en Londres y de suelo en el Encinar de los Reyes, y que aportan un margen neto (después de impuestos) de 1.963 millones de pesetas.

Los **gastos** (generales, operativos y financieros) ascienden a 5.134 millones de pesetas, con un crecimiento del 14,3% sobre los 4.492 millones del ejercicio anterior.

Las **amortizaciones** crecen un 6,5% como consecuencia de las nuevas inversiones de inmuebles para alquiler, totalizando 2.710 millones de pesetas.

Las **dotaciones a las provisiones** totalizan 1.513 millones de pesetas, cifra muy superior a los 726 millones de pesetas registrados en el ejercicio 1998. Esta mayor dotación se debe a la política seguida por el Grupo METROVACESA en los últimos ejercicios de dotar provisiones aprovechando los buenos resultados generados, para la cobertura de posibles contingencias generales que pudieran producirse en ejercicios futuros.

El **balance** aumenta desde el cierre de diciembre de 1998 en 37.170 millones de pesetas, como consecuencia de la política inversora del Grupo.

De entre las inversiones **en activo fijo**, y para **OFICINAS** cabe destacar la adquisición de los inmuebles Federico Moyúa y Alameda Recalde, ambos en Bilbao por importe conjunto aproximado de 3.500 millones de pesetas, la adquisición del edificio Alfonso XI en Madrid por importe aproximado de 4.250 millones de pesetas, así como las obras en curso del parque empresarial Puerta de las Naciones en Madrid, del edificio de oficinas Hortaleza también en Madrid y el edificio Océano II en Barcelona por un importe aproximado de 1.000 millones de pesetas; en **CENTROS COMERCIALES** destaca la obra en curso de La Maquinista, en Barcelona con una inversión superior a los 8.500 millones de pesetas y en **VIVIENDAS** las de V.P.O. en Alcorcón y Pavones, ambas en Madrid, con un montante superior a los 1.500 millones de pesetas.

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

### **Investigación y Desarrollo:**

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

### **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 1999 tuvo lugar el 16 de febrero de 1999.

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

El Grupo METROVACESA posee únicamente autocartera de 77.704 acciones, adquiridas en Bolsa, por un coste neto de 222.377 miles de pesetas, lo que representa 0,0015% del capital social.

Respecto a otros productos, se ha continuado 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 han puesto en explotación naves industriales para logística y distribución en el Corredor del Henares, etc. todo ello reflejo del dinamismo que el Grupo METROVACESA despliega y que garantiza su rentabilidad futura. El importe bruto de inversión total en inmovilizado ha sido de 24.796 millones de pesetas.

Por lo que respecta a las **existencias**, se han adquirido solares por importe aproximado de 13.366 millones de pesetas y se han continuado las obras en curso con una inversión en el ejercicio cercana a los 22.000 millones de pesetas.

Para financiar estas inversiones se ha incrementado el **endeudamiento** en 23.074 millones de pesetas hasta alcanzar la cifra de 73.898 millones de pesetas, de los que 19.936 millones son a corto plazo y el resto endeudamiento a largo.

El coste medio de la deuda se sitúa en el 4.2%, siendo el 40% del total de la deuda a coste fijo.

El cash-flow crece un 28,2%, lo que coloca al Grupo METROVACESA como el mayor grupo inmobiliario por recursos generados, ya que, incluidas provisiones, durante el ejercicio 99 se originan 11.892 millones de pesetas.

#### **Perspectivas futuras:**

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

Esto será especialmente positivo para nosotros debido a la posición de liderazgo que ostentamos en el negocio de alquileres, especialmente en los dos productos indicados. El incremento en los precios iniciado en el año 1997 y que ha continuado durante los ejercicios 98 y 99, 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.

**METROVACESA, S.A.**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 JUNTO**

**CON EL INFORME DE GESTION Y EL INFORME DE AUDITORIA**

**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 1999, 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Adicionalmente, los Administradores presentan, a efectos informativos, el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias expresados en euros. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 25 de marzo de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1998, 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 febrero de 2000 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 5.398 y 2.083 millones de pesetas, respectivamente, así como un incremento de los activos de 103.667 millones de pesetas.

Auditoría de Cuentas Anuales  
Registro Mercantil de Madrid Tomo 14.413  
Sección 8ª Folio 201 Hoja Nª M-238186 (Inscripción 1ª)  
CIF B-02387572  
Auditoría de Cuentas Anuales  
Registro Mercantil de Madrid Tomo 14.413  
Sección 8ª Folio 201 Hoja Nª M-238186 (Inscripción 1ª)  
CIF B-02387572  
Auditoría de Cuentas Anuales  
Registro Mercantil de Madrid Tomo 14.413  
Sección 8ª Folio 201 Hoja Nª M-238186 (Inscripción 1ª)  
CIF B-02387572

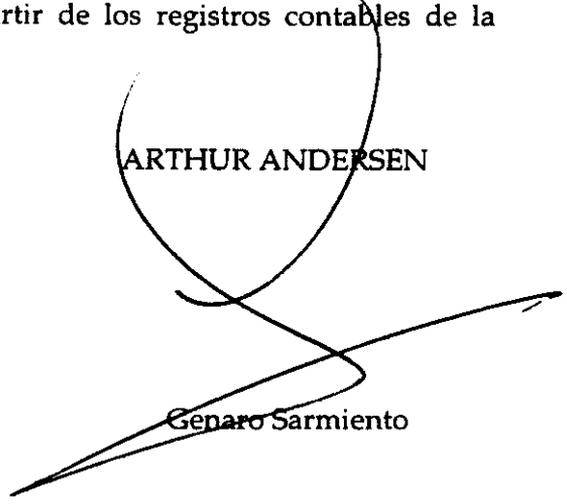


- 
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de METROVACESA, S.A. al 31 de diciembre de 1999 y de los resultados de sus operaciones, así como de los recursos obtenidos y aplicados durante 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 1999 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 1999. 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

ARTHUR ANDERSEN

Alfonso Osorio

  
Genaro Sarmiento

17 de febrero de 2000

**METROVACESA, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998**  
 (Expresados en Miles de Pesetas)

	<b>ACTIVO</b>	<b>Ejercicio 1999</b>	<b>Ejercicio 1998</b>	<b>PASIVO</b>	<b>Ejercicio 1999</b>	<b>Ejercicio 1998</b>
<b>INMOVILIZADO</b>		98.964.612	90.071.569	<b>FONDOS PROPIOS (Nota 12)</b>	74.917.842	72.986.668
Gastos de establecimiento (Nota 5)		67.262	43.145	Capital suscrito	12.986.026	12.388.506
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)		177.581	123.827	Prima de emisión	31.939.067	32.557.449
Aplicaciones informáticas		222.135	162.628	Reserva de revalorización	1.086.509	1.086.509
Otro inmovilizado inmaterial		-47.383	19.273	Reservas	25.141.099	24.202.251
Amortizaciones		(91.937)	(58.074)	Reserva legal	2.477.701	2.359.715
		61.930.350	59.580.504	Otras reservas	22.663.398	21.842.536
<b>Inmovilizaciones materiales (Nota 7)</b>		59.496.491	57.561.297	Resultados de ejercicios anteriores	468	4.314
Terenos e inmuebles para arrendamiento		361.428	337.068	Pérdidas y ganancias (Beneficios)	5.585.783	4.234.260
Otras instalaciones y mobiliario		11.808.815	10.022.771	Dividendo entregado a cuenta	(1.821.110)	(1.486.621)
Inmovilizado material en curso		158.621	159.963	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 13)</b>	4.387.680	3.328.173
Otro inmovilizado		(9.861.751)	(8.463.712)	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	31.815	4.850
Amortizaciones		(33.254)	(36.883)	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	19.603.212	15.065.703
Provisiones		36.789.419	30.324.093	Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 14)	16.123.857	11.848.292
<b>Inmovilizaciones financieras (Nota 8)</b>		24.148.916	24.280.566	Desembolsos pendientes sobre acciones	-	135.000
Participaciones en empresas del grupo		5.516.631	6.617.910	Impuestos diferidos a largo plazo (Nota 17)	2.523.163	2.248.919
Participaciones en empresas asociadas		30.793	34.398	Otros acreedores (Nota 15)	956.192	833.492
Otras participaciones financieras		7.134.642	-	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	4.297.311	4.309.996
Otros créditos		739.078	661.654	Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 14)	209.051	165.396
Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo		(780.641)	(1.270.435)	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8)	18.778	609
Provisiones		122.749	125.403	Acreedores comerciales	1.652.284	1.944.462
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 9)</b>				Anticipos de clientes	364.451	411.536
				Deudas por compras o prestación de servicios	1.287.833	1.532.926
				Otras deudas no comerciales	2.230.193	2.089.116
				Administraciones públicas (Nota 17)	278.167	553.684
				Otros acreedores (Nota 16)	1.952.026	1.535.432
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		4.150.499	5.498.418	Provisiones para operaciones de tráfico	185.283	108.691
Existencias (Nota 10)		226.253	351.702	Ajustes por periodificación	1.722	1.722
Deudores		3.804.265	3.823.566	<b>TOTAL GENERAL</b>	103.237.860	95.695.390
Clientes por ventas (Nota 11)		158.060	1.649.238			
Arrendatarios (Nota 11)		763.141	512.963			
Empresas de grupo y asociadas deudoras (Nota 8)		216.932	11.541			
Deudores varios		1.635.164	1.160.767			
Administraciones públicas (Nota 17)		1.030.968	489.057			
Tesorería		190.716	1.366.884			
Ajustes por periodificación		(70.735)	(43.734)			
<b>TOTAL GENERAL</b>		103.237.860	95.695.390			

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación a 31 diciembre de 1999

**METROVACESA, S.A.**  
**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998**  
 (Expresadas en Miles de Pesetas)

<u>D E B E</u>	<u>Ejercicio</u> 1999	<u>Ejercicio</u> 1998	<u>H A B E R</u>	<u>Ejercicio</u> 1999	<u>Ejercicio</u> 1998
<b>GASTOS</b>			<b>INGRESOS</b>		
Reducción de existencias, de promociones en curso y edificios construidos	102.411	1.734.761	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)	9.185.287	9.538.516
Aprovisionamientos	3.877.007	5.617.983	Ventas de inmuebles	456.425	2.019.085
Consumos de otras materias consumibles	3.877.007	5.617.983	Ingresos por alquileres	8.073.472	7.022.967
Gastos de personal (Nota 20)	1.185.832	1.057.625	Prestaciones de servicios	655.390	496.464
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.652.722	1.547.519	Aumento de existencias, de promociones en curso y edificios construidos	-	823.233
Amortización gastos primer establecimiento (Nota 5)	50.982	72.570	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	3.941.130	4.920.533
Amortización inmovilizado material (Nota 7)	1.534.146	1.435.752	Existencias de promociones en curso incorporadas al inmovilizado	8.321	285.276
Amortización inmovilizado inmaterial (Nota 6)	33.863	23.561	Otros ingresos de explotación	966.035	962.032
Amortización otros gastos amortizables (Nota 9)	33.731	15.636	Ingresos de participaciones en capital (Nota 8)	2.736.407	215.223
Variación de las provisiones de tráfico	49.644	125.124	De empresas del grupo	217.743	137.913
Variación de las provisiones de existencias	(9.154)	-	De empresas asociadas	2.517.985	77.310
Variación de las provisiones de insolvencia	58.798	125.124	De otras empresas	679	-
Otros gastos de explotación	2.430.097	2.274.510	Otros intereses e ingresos asimilados	126.495	8.031
Servicios exteriores	2.066.563	1.909.976	Empresas del grupo (Nota 8)	119.514	319
Tributos	363.534	364.534	Otros intereses	6.981	7.712
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>4.803.060</b>	<b>4.172.068</b>	Variación de las provisiones de inversiones financieras	33.416	390.564
Gastos financieros y asimilados	544.612	653.758	<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	-	39.940
<b>RESULTADO FINANCIERO POSITIVO</b>	<b>2.351.706</b>	-	Beneficios procedentes del inmovilizado financiero	282.157	455.160
<b>BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>7.154.766</b>	4.132.128	Beneficios procedentes del inmovilizado material (Nota 19)	994.886	1.908.353
Variación de las provisiones inmovilizado material (Nota 7)	28.963	-	Ingresos extraordinarios	34.550	4.489
Gastos extraordinarios	17.377	(3.857)	<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	269.844	-
Variación de las provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	1.535.097	354.030	<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	6.884.922	6.149.957
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	-	2.017.829	Impuesto sobre sociedades (Nota 17)	(1.299.139)	(1.915.697)
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6.884.922</b>	6.149.957	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>5.585.783</b>	<b>4.234.260</b>

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 1999

## **METROVACESA, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999**

#### **1. ANTECEDENTES Y NATURALEZA DE LA SOCIEDAD**

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	
<b>Bases de Reparto</b>	<b>Importe</b>
Pérdidas y Ganancias	5.585.783
Resultados Ejercicios Anteriores	468
<b>Total</b>	<b>5.586.251</b>

En Miles de Pesetas	
<b>Distribución</b>	<b>Importe</b>
A Reserva Legal	119.504
A Dividendos	
- A Cuenta	1.821.110
- Complementario	2.289.396
A Prima de Asistencia a Junta	104.063
A Reservas Voluntarias	1.252.178
<b>Total</b>	<b>5.586.251</b>

Se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 2.289.396 miles de pesetas ( 44 pesetas por acción) que se pagará el día 2 de junio de 2.000.

La cifra total destinada a dividendos supone un 31,65 % 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 inmateriales**

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

Los gastos de investigación y desarrollo se encuentran valorados a su coste de producción.

**c) Inmovilizaciones materiales**

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

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

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

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

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

**d) Inmovilizaciones financieras**

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

**d1. 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.

**d2. 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 1999, la consolidación habría representado unos incrementos de 103.666.534 miles de pesetas en el volumen de los activos, de 5.397.529 miles de pesetas en las reservas de la Sociedad y de 2.083.254 miles de pesetas en el resultado del ejercicio.

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

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

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

**f) Existencias**

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

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

**g) Inversiones financieras temporales**

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

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

**h) Provisiones para riesgos y gastos**

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

**h1. 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.

**h2. Otras provisiones :** Incluye otras obligaciones por indemnizaciones o compromisos pendientes de cuantía estimada.

**i) Deudas**

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

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

**j) Ingresos y gastos**

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

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.

**k) Intereses financieros por aplazamiento**

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

**l) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 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.

**m) Impuesto sobre beneficios**

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

## **5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

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

	<u>En Miles de Pesetas</u>
Saldo Inicial	43.145
Adiciones	75.099
Amortización	(50.982)
<b>Saldo Final</b>	<b>67.262</b>

## **6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES**

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

	<u>En Miles de Pesetas</u>		
<u>Coste</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo Final</u>
Aplicaciones informáticas	162.628	59.507	222.135
Otro inmovilizado inmaterial	19.273	28.110	47.383
<b>Total</b>	<b>181.901</b>	<b>87.617</b>	<b>269.518</b>
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>58.074</b>	<b>33.863</b>	<b>91.937</b>

## 7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

En Miles de Pesetas					
Coste	Saldo	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo
	Inicial				Final
Terrenos, solares y bienes naturales	2.474.244	3.165	--	--	2.477.409
Inmuebles para arrendamiento	55.087.053	1.255.828	(819.593)	1.495.794	57.019.082
Otras instalaciones y mobiliario	337.068	24.360	--	--	361.428
Otro inmovilizado	159.963	23.036	(24.378)	--	158.621
Inmovilizaciones en curso	10.022.771	3.299.521	--	(1.513.477)	11.808.815
<b>Total</b>	<b>68.081.099</b>	<b>4.605.910</b>	<b>(843.971)</b>	<b>(17.683)</b>	<b>71.825.355</b>

En Miles de Pesetas					
Amortización Acumulada y Provisión por Depreciación	Saldo	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo
	Inicial				Final
Inmuebles para arrendamiento	8.169.233	1.484.500	(115.405)	--	9.538.328
Otras instalaciones y mobiliario	173.433	29.917	--	--	203.350
Otro inmovilizado	121.046	19.729	(20.702)	--	120.073
<b>Total</b>	<b>8.463.712</b>	<b>1.534.146</b>	<b>(136.107)</b>	<b>--</b>	<b>9.861.751</b>
Provisión depreciación	36.883	28.963	(36.113)	3.521	33.254
<b>Total</b>	<b>8.500.595</b>	<b>1.563.109</b>	<b>(172.220)</b>	<b>3.521</b>	<b>9.895.005</b>

El valor en libros de los solares contabilizados en la cuenta de inmuebles para arrendamiento, asciende a 13.908.034 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1999 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 1.255.828 miles de pesetas, siendo las más significativas las obras de los edificios España, Torre de Madrid, Cadagua, Triángulo Princesa y Benta Berri.

En cuanto a las bajas en edificios, se han efectuado ventas de inmuebles para arrendamientos por importe de 819.593 miles de pesetas de coste contable.

En el inmovilizado en curso, las adiciones habidas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1.999, correspondientes a los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, han sumado un importe total de 2.634.741 miles de pesetas, siendo las más significativas las inversiones realizadas para la construcción de viviendas en régimen de protección oficial para arrendamiento en Pavones y Alcorcón en Madrid por importe total de 1.004.737 miles de pesetas, las obras realizadas en un Hotel y una Residencia para la 3ª Edad en la zona del Saler en Valencia por importe de 596.977 miles de pesetas y las obras de construcción de un edificio de oficinas en el Campo de las Naciones en Madrid por importe de 282.507 miles de pesetas. La Sociedad recoge igualmente dentro de este epígrafe los anticipos y opciones de compra sobre un solar en la Avda. de los Poblados (Madrid), un edificio en la calle Hermosilla,13 (Madrid) y un terreno en Sant Cugat (Barcelona) por importe total de 664.780 miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1.999, se han efectuado traspasos desde el inmovilizado en curso a inmuebles para arrendamiento por importe de 1.487.473 miles de pesetas y a gastos a distribuir en varios ejercicios por importe de 26.004 miles de pesetas, correspondiendo en su totalidad al edificio de viviendas de Valdebernardo.

Los inmuebles incorporados al Inmovilizado desde Existencias en el ejercicio 1999, ascienden a 8.321 miles de pesetas.

Los gastos financieros capitalizados en el inmovilizado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1999, ascienden a 339.219 miles de pesetas.

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

Según se indica en la nota 4.c) 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 1999 asciende a 2.748.220 miles de pesetas. La dotación a la amortización del inmovilizado material efectuada durante el ejercicio 1999 incluye un importe de 42.182 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 1.288.905 miles de pesetas, así como sobre bienes acabados del inmovilizado por importe de 4.407.765 (véase nota 14). No mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a dichos bienes.

La cobertura de los seguros contratados por la Sociedad en relación con sus activos inmobiliarios, es superior al 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 <sup>2</sup>
- Parque Empresarial Tres Cantos	6.659.330	1.273.102	38.913
- Edificio España	5.666.275	1.494.355	59.962
- Triángulo Princesa	5.216.707	1.286.755	60.453
- Torre de Madrid	4.718.880	944.490	41.913
- Sollube	4.508.449	992.401	34.926
- Parque Empresarial JM <sup>a</sup> Churruca	4.287.038	591.911	21.368
- Santiago de Compostela	3.660.778	147.014	15.191
- Parque Empresarial El Plantío	2.589.743	476.745	12.117
- Benta Berri	2.849.099	62.676	26.675
- Centro Comercial El Saler	2.383.718	201.549	6.169
- Ulises	2.316.239	450.280	19.485
- Océano	2.099.739	201.419	7.748
- Valdebernardo	1.559.453	20.620	13.469
- Cadagua	1.648.722	252.615	21.495
- Orense 6/8	1.484.804	237.740	18.327
- Basílica	1.268.130	209.618	16.684
- Plaza Carlos Trías Bertrán	973.303	186.723	22.366
- Otros	3.128.675	508.315	45.092
<b>Total</b>	<b>57.019.082</b>	<b>9.538.328</b>	<b>482.353</b>

La desocupación real de la sociedad al 31 de diciembre de 1999, se sitúa en un 3,2 % 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 :

	<b>Superficie Alquilable m2</b>
- En Viviendas	91.055
- En Oficinas	194.170
- En Hoteles	62.549
- En Locales Comerciales	44.696
- En Garajes	89.706
- En Trasteros	177
<b>Total</b>	<b>482.353</b>

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 1999 en las diferentes cuentas de "Inmovilizaciones financieras", así como en sus correspondientes cuentas de provisiones, han sido los siguientes:

<b>Participación en Empresas del Grupo</b>	<b>En Miles de Pesetas</b>	
	<b>Coste</b>	<b>Provisión</b>
Saldo Inicial	24.280.566	(1.103.068)
Adquisiciones o Dotaciones	1.151.579	(36.198)
Ventas o Retiros	(1.283.229)	559.928
Trasposos	--	(33.798)
<b>Saldo Final</b>	<b>24.148.916</b>	<b>( 613.136)</b>

Durante el ejercicio 1999 se han llevado a cabo ampliaciones de capital y tomas de participación en diversas sociedades entre las que cabe destacar el desembolso en la ampliación de Metrovacesa Iberoamericana, S.A. por importe de 1.101.569 miles de pesetas.

En cuanto a las desinversiones llevadas a cabo durante el ejercicio 1999, cabe destacar la devolución por reducción de capital en Fonfir I, S.L. por importe de 814.340 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1999, Metrovacesa tiene comprometida la venta de las acciones que posee de Metrofisa, S.A., a la sociedad Riojana de Fincas, S.A., por un importe superior a su coste neto en libros.

<b>Participación en Empresas Asociadas</b>	<b>En Miles de Pesetas</b>	
	<b>Coste</b>	<b>Provisión</b>
Saldo Inicial	6.617.910	(167.125)
Adquisiciones o Dotaciones	211.295	(28.235)
Ventas o Retiros	(1.312.574)	1.125
Trasposos	--	44.687
<b>Saldo Final</b>	<b>5.516.631</b>	<b>(149.548)</b>

Durante el ejercicio 1999 se ha llevado a cabo una suscripción de capital y posterior venta de acciones de la sociedad Promocés, S.A. por importe de 141.545 y 260.545 miles de pesetas respectivamente.

Asimismo, entre otras desinversiones realizadas cabe destacar la venta de acciones de las sociedades Nuevos Espacios Industriales, S.A. (NEISA) por importe de 745.691 miles de pesetas y P.A.E. Neinca Uno por importe de 157.374 miles de pesetas.

En Miles de Pesetas		
<b>Otras Participaciones Financieras</b>	<b>Coste</b>	<b>Provisión</b>
Saldo Inicial	34.398	(242)
Adquisiciones o Dotaciones	1.520	(6.826)
Ventas o Retiros	(5.125)	--
Traspasos	--	(10.889)
<b>Saldo Final</b>	<b>30.793</b>	<b>(17.957)</b>

El epígrafe "Otros créditos" recoge el crédito a largo plazo concedido a la empresa del Grupo "Federico Moyúa I, S.L.", con vencimiento en el ejercicio 2001 y que devenga un tipo de interés de mercado. Los movimientos registrados durante el ejercicio 1999 en las cuentas correspondientes al crédito y a sus intereses han sido los siguientes:

En Miles de Pesetas		
<b>Créditos a Largo Plazo</b>	<b>Crédito</b>	<b>Intereses</b>
Saldo Inicial	--	--
Aumentos	8.605.600	119.514
Disminuciones	(1.476.740)	(113.732)
<b>Saldo Final</b>	<b>7.128.860</b>	<b>5.782</b>

Las fianzas constituidas a largo plazo del balance de situación adjunto, cuyo saldo al 31 de diciembre de 1999 asciende a 739.078 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 1999, son las siguientes:

EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y OTRAS

SOCIEDAD	EMPLAZAMIENTO	ACTIVIDAD	% PARTICIPACIÓN		Valor en libros	Miles de Pesetas		
			Directa	Indirecta		Información financiera		
						CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS
BBV SAN IGNACIO, S.A.	BILBAO	CONST. VENTA/ALQUI.	25,00	--	10.689	53.244	15.733	(17.250)
BBV URDANUBIA, S.A.	IRUN	CONST. VENTA/ALQUI.	25,00	--	273.188	199.999	893.310	(58.627)
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	99,99	0,01	9.998	10.000	19.923	44.191
DESARROLLO COMERCIAL DE LEIENDA, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	98,92	--	209.692	266.925	(71.618)	3.566
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S. LAS PALMAS	MADRID	CENTRO COMERCIAL	100,00	--	49.218	10.200	116.704	(931)
DURBASK, S.A.	BILBAO	CONST. VENTA/ALQUI.	50,00	25,00	99.999	199.998	(2.786)	(2.293)
EAST BUILDING, S.L.	MADRID	CONST. VENTA/ALQUI.	0,01	99,99	1	6.000	(2.301)	2.838
EL ENCNAR METROPOLITANO, S.A.	MADRID	CONST. VENTA/ALQUI.	28,34	--	3.054.795	1.594.978	5.246.304	6.111.742
ESPLOTACIONES DEL NORTE, S.A.	VALENCIA	CONSTRUC. Y VENTA	20,00	--	50.000	250.000	(43.807)	(33.447)
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	MADRID	HOTELERIA	99,99	0,01	87.290	57.130	21.546	6.752
FONFIR 1, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	--	178.686	287.414	(109.426)	7.645
IMOCRIS SOCIEDAD INMOBILIARIA, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	34,00	--	470.460	1.659.800	(30.510)	(4.383)
INMOBILIARIA DAS AVENIDAS NOVAS, S.A. (1)	OPORTO	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	--	1.372.511	2.918.758	(65.838)	(14.877)
INMOBILIARIA DUQUE DE AVILA, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	50,00	--	960.422	2.167.699	(859.856)	(3.393)
INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A. (1)	LISBOA	CONSTRUC. Y VENTA	60,00	--	1.605.639	2.489.700	728.807	55.225
INMOBILIARIA POZAS, S.L.	MADRID	ALQUILER	--	100,00	--	2.500	5.367	8.678
IRUÑESA DE PARQUES COMERCIALES, S.A.	NAVARRA	CENTRO COMERCIAL	99,99	0,01	14.860	10.000	(614)	(3.252)
LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A.	BARCELONA	CENTRO COMERCIAL	--	61,00	--	5.000.000	--	(10.645)
METROFISA, S.A.	MADRID	ALQUILER INDUSTRIA	50,00	--	225.000	450.000	169.110	--
METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	VALENCIA	APARCAMIENTOS	54,33	--	470.002	750.000	145.110	88.705
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L.	MADRID	CONST. VENTA/ALQUI.	100,00	--	5.115.022	7.681.059	733.845	1.248.763
METROPRICE, S.A.	MADRID	CENTRO COMERCIAL	99,05	0,95	10.791.471	9.688.836	1.636.967	1.219.741
METROSERVICE, S.A.	MADRID	GESTION INMUEBLES	99,99	0,01	9.998	10.000	9.858	1.217
METROPARQUE, S.A.	BILBAO	CENTRO COMERCIAL	0,20	99,80	9.998	5.100.000	(42.755)	496.275
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	75,00	--	750.016	1.000.000	90.654	275.951
PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A.	GUADALAJARA	SUELO INDUSTRIAL	50,00	--	1.087.524	2.175.000	266.366	104.918
PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFETRAL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	30,00	--	489.750	1.632.500	(845)	(3.389)
PROMOTORA METROVACESA, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	58,00	--	541.207	103.517	807.303
RESIDENCIAL O'DONELL, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	25,00	--	200.000	799.997	(69.990)	159.240
TERANUM, S.L.	BARCELONA	CONSTRUC. Y VENTA	25,00	--	150.349	334.000	(4.193)	--
TRICEFALO, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	30,00	--	450.000	1.500.000	(1.115)	(5.200)
VALDEVIVAR, S.A.	MADRID	ALQUILER	45,00	--	367.400	759.985	216.469	2.275.259
METROVACESA IBEROAMERICANA, S.A.	ARGENTINA	CONSTRUC. Y VENTA	100,00	--	1.101.569	1.095.310	6.259	(19.863)
FEDERICO MOYUA 1, S.L.	BILBAO	CONSTRUC. Y VENTA	--	100,00	--	1.485.998	--	(17.873)
EDIFICIO VALENZUELA, S.A.	BILBAO	CONSTRUC. Y VENTA	--	100,00	--	266.560	486.839	12.237
PROMOTORA VALLE VERDE, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	50,00	--	1.613.982	--	(11.000)
AVENIDA DE EUROPA, 10, S.L.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	40,00	--	244.255	--	(6.362)
NOVA CALA VILAJYOSA, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	26,00	--	1.569.969	166.286	(12.703)
DESARROLLO URBANO DE PATRAIX, S.A.	MADRID	CONSTRUC. Y VENTA	--	20,00	--	74.874	--	--
OTRAS PARTICIPACIONES MINORITARIAS			100,00	--	30.793			

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

SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Miles de Pesetas

SOCIEDAD	Deudores	Acreedores	Dividendos	Ingresos			Otros gastos
				alquileres	financieros	ingresos	
BBV URDANIBIA, S.A.	-	-	40.000	-	-	-	-
BBV SAN IGNACIO, S.A.	-	-	45.000	-	-	-	-
CENTROS COMERCIALES METROPOLITANOS, S.A.	672	-	29.997	12.888	-	1.800	-
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	1.350	-	-	-	-	1.800	-
EAST BUILDING, S.L.	-	-	-	-	-	-	-
EL ENCINAR METROPOLITANO, S.A.	9.486	-	1.536.787	-	-	3.104	29
EXPLOTACIONES URBANAS ESPAÑOLAS, S.A.	-	-	8.969	1.785	-	-	-
FONFIR I, S.L.	-	-	-	-	-	30.420	-
LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A.	93.081	-	-	-	-	76.520	28.487
METROFISA, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
METROCES, S.A.	642	-	679	-	-	500	-
METROPARQUE, S.A.	35	-	580	-	-	-	-
METROPRICE, S.A.	40	-	-	-	-	1.800	-
METROSERVICE, S.A.	-	-	18.992	-	-	-	-
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L.	-	18.778	-	815	-	88.241	418
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	30.433	-	113.250	-	-	120.936	47.740
PROMOCIONES RESIDENCIALES SOFETRAL, S.A.	87	-	-	-	-	-	39
PROMOTORA METROVACESA, S.L.	-	-	-	-	-	98.488	43.640
INMOBILIARIA FONTES PICOAS, S.A.	-	-	-	-	-	-	143
VALDEVIVAR, S.A.	-	-	896.198	-	-	-	-
METROVACESA IBEROAMERICANA, S.A.	22.188	-	-	-	-	-	-
AVDA. DE EUROPA, 10, S.L.	4.989	-	-	-	-	2.865	-
METROPARK APARCAMIENTOS, S.A.	2.768	-	45.955	1.200	-	2.400	-
PROMOCES, S.A.	580	-	-	-	-	500	-
FEDERICO MOYUA I, S.L.	14.426	-	-	-	119.514	-	-
NOVA CALA VILLAJOYOSA, S.A.	36.155	-	-	-	-	31.168	-
	216.932	18.778	2.736.407	16.688	119.514	460.542	120.496

### 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					
	Rescisión Contratos	Seguros Diferidos	Precomer- cialización	Formaliza- cion Deudas	Total
Saldo Inicial	9.317	124	114.379	1.583	125.403
Adiciones	--	--	5.073	--	5.073
Amortización	(2.600)	(124)	(30.341)	(666)	(33.731)
Trasposos	--	--	26.004	--	26.004
<b>Saldo Final</b>	<b>6.717</b>	<b>--</b>	<b>115.115</b>	<b>917</b>	<b>122.749</b>

### 10. EXISTENCIAS

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

En Miles de Pesetas		
	Coste	Provisión
<b>Edificios Terminados :</b>		
Viviendas Conde Orgaz (Madrid)	57.429	22.478
Viviendas Ecuador (Barcelona)	8.321	4.122
Viviendas Sant Cugat (Barcelona)	26.233	--
<b>Otros :</b>		
Anticipos a Proveedores	146.739	--
Combustibles	14.131	--
<b>Total</b>	<b>252.853</b>	<b>26.600</b>

A 31 de diciembre de 1999, las promociones de viviendas de Sant Cugat, Conde de Orgaz y Ecuador, están finalizadas y se hallan vendidas en un 98%.

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

En Miles de Pesetas					
Uso Residencial	Edificios en Curso	Edificios Terminados	Otros	Provisión	Total
Saldo Inicial		202.715	188.262	(39.275)	351.702
Adiciones		--	--	(14.780)	(14.780)
Ventas o Retiros		(102.411)	(27.392)	23.935	(105.868)
Trasposos		(8.321)	--	3.520	(4.801)
<b>Saldo Final</b>	<b>--</b>	<b>91.983</b>	<b>160.870</b>	<b>(26.600)</b>	<b>226.253</b>

#### 11. CLIENTES

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 1999:

En Miles de Pesetas	
<b>Clientes</b>	
Cientes por ventas	158.060
Arrendatarios	1.459.723
Provisión	(696.582)
<b>Total</b>	<b>921.201</b>

#### 12. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en el epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio 1999 se detalla a continuación:

Miles de Pesetas

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de revalorización	Reserva Legal	Otras reservas	Dividendo a cuenta	Resultados		Dividendo complementario y otros
							ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	
Saldos a 1 de enero de 1999	12.388.506	32.557.449	1.086.509	2.359.715	21.842.536	(1.486.621)	4.314	4.234.260	--
Ampliación de Capital	618.382	(618.382)	--	--	--	--	--	--	--
Reducción Capital	(20.862)	--	--	--	20.862	--	--	--	--
Distribución de beneficios	--	--	--	117.986	--	--	--	(117.986)	--
Reserva Legal	--	--	--	--	800.000	--	--	(800.000)	--
Otras Reservas	--	--	--	--	--	1.486.621	--	(3.221.012)	1.734.391
Dividendo Bruto	--	--	--	--	--	--	--	(99.108)	99.108
Prima de Asistencia a Junta	--	--	--	--	--	--	(3.846)	3.846	--
Remanente	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Dividendos a cuenta	--	--	--	--	--	(1.821.110)	--	--	--
Resultados del ejercicio	--	--	--	--	--	--	--	5.585.783	--
Saldos a 31 de diciembre de 1999	12.986.026	31.939.067	1.086.509	2.477.701	22.663.398	(1.821.110)	468	5.585.783	1.833.499

### **Capital Suscrito**

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 acuerdo 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 importe de 20.862 miles de pesetas.

Posteriormente la Junta General de Accionistas acordó en su reunión del día 21 de abril de 1999, ampliar el capital social en 3.716.551,5 euros con la puesta en circulación de 2.477.701 nuevas acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte antiguas. La emisión es a la par y liberada con cargo a la prima de emisión.

El nuevo capital social es de 78.047.586 euros y está representado por 52.031.724 acciones.

Al 31 de diciembre de 1999, 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 20 de agosto de 1999, no existiendo ninguna restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las mismas.

De acuerdo con la comunicación sobre participaciones societarias, realizada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las empresas cuya participación directa o indirecta al 31 de diciembre de 1999 es superior al 10% son las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Participación</u>
BBVA	17,24 %
Pensionen Fons PGGM	10,92 %

### **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 1999, la cuenta de reserva legal presenta un saldo de 2.477.701 miles de pesetas. Debido a la reducción y posterior ampliación de capital realizadas durante el año 1999, dicha cuenta representa el 19,08% del capital social, por lo que se destinarán 119.504 miles de pesetas con cargo a los beneficios del ejercicio 1999 para completar el porcentaje legal del 20%.

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

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

### **Otras Reservas**

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

### **Dividendo activo a cuenta**

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del día 24 de noviembre de 1999, aprobó para el 10 de enero de 2000, el pago de un dividendo a cuenta del beneficio del ejercicio 1999, de 35 pesetas por acción a la totalidad de las acciones que componen el capital de la Sociedad, es decir, 1.821.110 miles de pesetas, para lo cual y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado provisional de liquidez, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo, por cuanto los resultados a 31 de octubre de 1999 mostraban un resultado después de impuestos de 5.730 millones de pesetas, siendo el saldo de "Tesorería" e "Inversiones Financieras Temporales" del Grupo de 6.271 millones de pesetas a dicha fecha.

**13. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

El movimiento habido durante el ejercicio 1999 en dicho epígrafe ha sido el siguiente:

En Miles de Pesetas

	<b>Total</b>
Saldo Inicial	3.328.173
Dotaciones	1.535.097
Bajas	(475.590)
<b>Total</b>	<b>4.387.680</b>

La "Provisión para riesgos y gastos" 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 1999, la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito, con las siguientes características.

Entidad	En Miles de Pesetas		
	Importe Dispuesto	Límite	Fecha de Vencimiento
Argentaria	1.932.490	2.000.000	25.11.2002
Banco Bilbao Vizcaya	5.025.935	6.300.000	16.12.2001
Banco Bilbao Vizcaya (*)	2.289.435	2.289.435	26.06.2019
Banco Central Hispano	2.207.915	3.000.000	30.10.2001
Caja Madrid	965.389	1.000.000	21.11.2002
Banco del Comercio	348.910	400.000	10.12.2001
Banco Guipuzcoano	615.179	1.000.000	15.05.2001
Banco Hipotecario	953.436	1.000.000	10.07.2002
Instituto de Crédito Oficial (*)	1.785.168	3.407.235	11.03.2010
<b>Total</b>	<b>16.123.857</b>	<b>20.396.670</b>	

(\*) 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 1999 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 209.051 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1999, existían créditos con garantía hipotecaria con un límite de 5.696.670 miles de pesetas y un importe dispuesto de 4.074.603 miles de pesetas.

El coste financiero durante el ejercicio 1999 por este concepto ascendió a 255.907 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 contrataron 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	Tipo de interés	1999	2000	2001
Interest Rate Swap	5,24 %	5.500.000	7.000.000	7.000.000
Interest Rate Swap	5,25 %	4.000.000	4.000.000	4.000.000
<b>Total</b>		<b>9.500.000</b>	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>

El gasto financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 1999 asciende a 257.203 miles de pesetas.

#### **15. ACREEDORES A LARGO PLAZO**

##### **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 1999 asciende a 956.192 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 1999, incluye 1.887.084 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 1999 es la siguiente:

	En Miles de Pesetas	
	<b>Saldos Deudores</b>	<b>Saldos Acreedores</b>
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.556	(117.040)
Impuesto sobre Rendimientos del Capital	1.549	--
Impuesto sobre Beneficios Anticipados	947.114	--
Tesorería de la Seguridad Social	--	(17.963)
Impuesto sobre la Renta Personas Físicas	--	(41.369)
Impuesto sobre Beneficios año 1988	--	(21.945)
Impuesto sobre Beneficios año 1999	79.749	
Impuesto sobre Beneficios Diferidos		(79.850)
<b>Totales</b>	<b>1.030.968</b>	<b>278.167</b>

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 1999, la Sociedad tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales, los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 1995.

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)			<b>6.884.922</b>
Diferencias Permanentes	--	(189.624)	
Diferencias Temporales con origen en el ejercicio	1.647.323	(1.092.902)	
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>7.249.719</b>

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 189.624 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, 2.089.718 y 890.621 miles de pesetas, respectivamente para 1996, 1997, 1998 y 1999. Por este motivo, se han generado compromisos de reinversión pendientes de materializar por importes de 3.319.955, 3.672.565, 3.302.534 y 1.768.100 miles de pesetas, que se cumplirán con los planes de inversión previstos para los próximos ejercicios.

El impuesto diferido asociado a estos compromisos por importe de 2.523.163 miles de pesetas se encuentra recogido en el epígrafe "Impuestos diferidos a largo plazo" en el Balance de Situación adjunto.

Durante 1997, 1998 y 1999, se han materializado parte de dichos compromisos en un edificio de oficinas sito en la calle Santiago de Compostela, nº 94 de Madrid, en el edificio de viviendas de Benta Berri en San Sebastián y en viviendas de protección oficial en Valdebernardo.

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 :

<u>En Miles de Pesetas</u>	
<u>Ejercicio</u>	<u>Importe</u>
1997	4.996
1998	59.953
1999	107.065
<b>Total</b>	<b>172.014</b>

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 1.433 miles de pesetas de ajuste positivo y 34.285 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 1.044.214 miles de pesetas.

#### **18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.**

A 31 de diciembre de 1999, la Sociedad tenía avales presentados en garantía de los siguientes conceptos :

<u>En Miles de Pesetas</u>	
Por Impugnaciones pendientes para Impuestos y Tributos	2.503.184
Por Obligaciones pendientes en Terrenos y Urbanizaciones	507.362
Por Garantías a empresas del grupo	44.856.971
<b>Total</b>	<b>47.867.517</b>

## 19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 1999 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 :

	<u>En Miles de Pesetas</u>
Ventas de Inmuebles de Uso Residencial	456.425
Alquileres	8.073.472
Prestaciones de Servicios	655.390
<b>Total</b>	<b>9.185.287</b>

Para una interpretación adecuada de la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio 1999, a esta cifra hay que añadirle las ventas de inmuebles arrendados por importe de 1.449.565 miles de pesetas, cuyo margen neto de 994.886 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 1999 distribuido por categorías fue el siguiente:

<u>Categoría Profesional</u>	<u>Nº Medio de Empleados</u>
Dirección General	5
Dirección	14
Jefes y Técnicos	45
Administrativos y Comerciales	55
Oficios varios y Subalternos	38
<b>Total</b>	<b>157</b>

El importe correspondiente a los gastos de personal del ejercicio 1999, se detalla a continuación :

<u>En Miles de Pesetas</u>	
<u>Concepto</u>	
Sueldos, Salarios y asimilados	1.000.197
Seguridad Social	185.635
<b>Total</b>	<b>1.185.832</b>

## **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 1999 por los miembros del órgano de administración, ascendió a 200.842 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 AL AÑO 2000**

La Sociedad realizó durante los ejercicios 1998 y 1999 un plan de evaluación, subsanación y mejora de sus sistemas y aplicaciones informáticas, que le permitiese minimizar el riesgo de error como consecuencia del "Efecto 2000" y estar preparado para los retos que supone la adaptación al "Euro". Al cierre del ejercicio 1999 la Sociedad había revisado, adaptado y/o sustituido la práctica totalidad de sus aplicaciones informáticas, habiendo concluido su plan de adaptación al problema del año 2000, incluyendo la definición y cobertura de un plan de contingencias.

A la fecha de formulación de esta memoria no se había producido ninguna incidencia significativa.

## **23. CUADRO DE FINANCIACION**

**METROVACESA, S.A.**

**CUADROS DE FINANCIACION DE LOS EJERCICIOS 1999 Y 1998**

(Expresados en Miles de Pesetas)

	<u>Ejercicio</u> <u>1999</u>	<u>Ejercicio</u> <u>1998</u>	<u>ORIGENES</u>	<u>Ejercicio</u> <u>1999</u>	<u>Ejercicio</u> <u>1998</u>
<u>APLICACIONES</u>					
Gastos de Establecimiento y a Distribuir Varios Ejercicios	80.172	102.450	Recursos procedentes de las Operaciones	7.492.106	5.290.085
Adquisición de Inmovilizado			Enajenación o Bajas de Inmovilizado		
Inmovilizaciones Inmateriales	87.617	69.787			
Inmovilizaciones Materiales	4.614.231	4.920.533	Inmovilizaciones Materiales	1.645.159	5.070.026
Inmovilizaciones Financieras			Inmovilizaciones Financieras		
Empresas del Grupo	1.151.579	2.028.250	Empresas del Grupo	885.273	1.970.376
Empresas Asociadas	226.741	824.150	Empresas Asociadas	1.576.754	579.026
Otros créditos y participaciones	8.784.341	--	Otros créditos y participaciones	1.575.880	26.328
Cancelación o traspaso a c/p de deudas a l/p	--	510.079	Variación Deudas a Largo Plazo	4.537.509	--
Provisiones para riesgos y gastos	475.590	--	Provisiones para riesgos y gastos	--	131.972
Dividendos			Ingresos a distribuir en varios ejercicios	26.965	4.850
A Cuenta	1.821.110	1.486.621			
Complementario año anterior	1.734.391	1.510.219			
Prima de Junta	99.108	47.194			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>19.074.880</b>	<b>11.499.283</b>	<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>17.739.646</b>	<b>13.072.663</b>
<b>AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>--</b>	<b>1.573.380</b>	<b>DISMINUCIONES CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>1.335.234</b>	<b>--</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19.074.880</b>	<b>13.072.663</b>	<b>TOTAL</b>	<b>19.074.880</b>	<b>13.072.663</b>

**METROVACESA, S.A.**

**VARIACION DE CAPITAL CIRCULANTE DE LOS EJERCICIOS 1999 Y 1998**

	Miles de Pesetas			
	Aumentos		Disminuciones	
	1999	1998	1999	1998
Existencias	--	--	125.449	427.054
Deudores	--	458.497	19.301	--
Acreeedores	89.277	716.183	--	--
Inversiones Financieros Temporales	--	--	--	169.699
Tesorería	--	1.039.328	1.176.168	--
Provisión para operaciones de tráfico	--	560	76.592	--
Ajustes por Periodificación	--	--	27.001	44.435
	<u>89.277</u>	<u>2.214.568</u>	<u>1.424.511</u>	<u>641.188</u>
Variación Capital Circulante	1.335.234	--	--	1.573.380
<b>TOTAL</b>	<u>1.424.511</u>	<u>2.214.568</u>	<u>1.424.511</u>	<u>2.214.568</u>

**CORRECCIONES AL RESULTADO**

	Miles de Pesetas	
	1999	1998
Resultado del Ejercicio	5.585.783	4.234.260
Más:		
Dotación Amortizaciones del Inmovilizado	1.652.722	1.547.519
Dotación Provisiones del Inmovilizado	28.963	--
Dotación a la Provisión para Riesgos y Gastos	1.535.097	354.030
Menos:		
Beneficios en Enajenación de Inmovilizado Material	(994.886)	--
Beneficios en Enajenación de Inmovilizado Financiero	(282.157)	(455.160)
Variación Provisiones del Inmovilizado Financiero	(33.416)	(390.564)
Recursos Procedentes de las Operaciones	<u>7.492.106</u>	<u>5.290.085</u>

## **METROVACESA, S.A.**

### **INFORME DE GESTION 1999**

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

El beneficio bruto de Metrovacesa, S.A. asciende a 6.889 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 12,0% 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 5.587 millones de pesetas representa un incremento del 32,0%, respecto de los 4.234 millones obtenidos en el ejercicio 1998.

Este incremento, muy superior al del beneficio bruto, es consecuencia de lo enunciado anteriormente respecto a la actividad canalizada a través de sociedades filiales, de tal forma, que en el ejercicio 1999 Metrovacesa ha percibido dividendos por importe de 2.736 millones de pesetas, que no suponen gasto por impuesto de sociedades, ya que están exentos del mismo.

El volumen de ingresos ha sido de 10.636 millones de pesetas incluyendo las ventas de inmuebles en explotación. De dicha cifra 8.073 millones, corresponden a ingresos por alquileres, lo que representa un incremento del 15,0% frente a los 7.023 millones obtenidos en 1998, el resto corresponde a ventas y servicios. Dichos ingresos recurrentes cubren el 130,8% de los gastos totales de la compañía, incluyendo las dotaciones a las provisiones.

Las dotaciones a las provisiones totalizan 1.605 millones de pesetas, cifra muy superior a los 88 millones de pesetas registrados en el ejercicio 1998. Esta mayor dotación se debe a la política seguida por Metrovacesa en los últimos ejercicios de dotar provisiones aprovechando los buenos resultados generados, para la cobertura de posibles contingencias generales que pudieran producirse en ejercicios futuros.

A los efectos de mejorar la gestión del patrimonio en renta, se ha procedido a la venta de inmuebles que por su antigüedad o características técnicas mantenían índices de rentabilidad muy por debajo de la media. Los beneficios obtenidos por este capítulo ascendieron a 995 millones de pesetas. Asimismo, y en aras de potenciar el carácter patrimonialista que define la sociedad, se ha continuado con las inversiones en nuevos edificios para viviendas en Pavones y Alcorcón en Madrid que se sumarán a las recientes incorporaciones de Benta Berri en San Sebastián y Valdebernardo en Madrid en Diciembre de 1998 y Abril de 1999 respectivamente, 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 adquirido un solar para la construcción de oficinas en la Avda. de los Poblados, en Madrid, se ha continuado con la actividad de actualización y remodelación de los edificios antiguos para alquiler básicamente en oficinas y viviendas y se ha adquirido el solar para la construcción de un Hotel en Santiago de Compostela para la cadena Sol Meliá, todo ello ha supuesto para el año 1999 una inversión en este capítulo que supera los 3.700 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 1999 se han obtenido por este concepto unos ingresos por alquileres superiores a los 4.000 millones de pesetas.

Metrovacesa en 1999 ha seguido potenciando la promoción y venta de viviendas de una manera decidida en ubicaciones con mayores expectativas de desarrollo inmobiliario en el ámbito de todo el territorio nacional, desarrollando esta actividad a través de su filial Metrovacesa de Viviendas, S.L. El índice de comercialización alcanzado durante el ejercicio ha confirmado y en algunos casos superado, las mejores previsiones establecidas en el momento de la puesta en marcha de cada proyecto. Estos datos confirman los aciertos en la elección de las ubicaciones así como en la gestión de éste área de negocio, a la cual han ayudado en buena parte, las actuales condiciones económicas generales y las particulares del sector inmobiliario.

### **Situación Financiera:**

Metrovacesa mantiene una sólida y saneada posición financiera, donde el porcentaje de fondos propios asciende a un 73% del total pasivo y al 76% del activo fijo. El importe de los mismos a 31 de diciembre de 1999, se incrementó hasta los 74.919 millones de pesetas. Las cifras de capital y reservas ascendieron a 12.986 y 56.346 millones de pesetas, respectivamente.

Se ha realizado una ampliación de capital social por importe de 597 millones de pesetas, mediante la puesta en circulación de 2.477.701 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 1999.

El inmovilizado, incluidos los gastos a distribuir en varios ejercicios, al finalizar el ejercicio de 1999, ascendía a 99.087 millones de pesetas, lo que supone una disminución neta de 8.890 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 programadas, a medida que vayan entrando en explotación. El resto de la actividad inmobiliaria, sobre todo el área de promoción y diversificación, si bien seguirán un claro periodo expansivo igual ó incluso superior al de los alquileres, se canalizará mayoritariamente a través de compañías filiales, por lo que en estos casos, el efecto real de su evolución, se verá reflejado con mayor claridad en el informe de gestión del Grupo consolidado, como ya se ha mencionado anteriormente.

**Otra información:**

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

Los miembros del Consejo de Administración firmaron las Cuentas Anuales de Metrovacesa, referidas al 31 de diciembre de 1999, el día 16 de Febrero de 1999, 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 1999, Metrovacesa no tenía acciones propias en cartera.