



CNMV
Paseo de la Castellana, 19
28046 Madrid

Madrid, 9 de septiembre de 2002

Muy Sres. Nuestros:

Como complemento al expediente del "Folleto Informativo de Ampliación de Capital Liberada" verificado por la CNMV el día 9 de septiembre de 2002, adjuntamos soporte magnético en formato "PDF" conteniendo el fichero de referencia.

Certificamos que el contenido del presente folleto en soporte magnético es idéntico al presentado en soporte papel para su verificación y registro ante la CNMV.

Finalmente, autorizamos a la CNMV a la difusión de su contenido a través de Internet.

Atentamente,

Metrovacesa, S.A.
P.P.

Ana de Pro
Directora Financiera



**AMPLIACIÓN DE CAPITAL LIBERADA
METROVACESA
SEPTIEMBRE -2002**

FOLLETO INFORMATIVO “COMPLETO”

**El presente folleto informativo ha sido verificado y registrado por la
COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES el día 9 de Septiembre de 2002.**



ÍNDICE:

CAPITULO I: PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO	3
CAPITULO II: LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA	5
CAPITULO III: EL EMISOR Y SU CAPITAL	23
CAPITULO IV: ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR	40
CAPITULO V: EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR	59
CAPITULO VI: LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR	78
CAPITULO VII: EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR	96



**CAPITULO I: PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU
CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO**



I.1. Personas que asumen la responsabilidad por el contenido del folleto

I.1.1. Nombre, apellidos y D.N.I.

D^a Ana de Pro Gonzalo con D.N.I. número 51.387.054 como Subdirectora General Financiera de Metrovacesa S.A., con domicilio social en Madrid, Plaza de Carlos Trias Bertrán nº 7-6^a planta, N.I.F. A28017804 y en su nombre y representación en virtud de facultades expresamente conferidas por la Junta General de Accionistas de 21 de marzo de 2002, asume la responsabilidad por el contenido del folleto.

I.1.2. Manifestación de la persona responsable del folleto

D^a Ana de Pro Gonzalo confirma la veracidad del contenido del folleto y que no se omite ningún dato relevante ni se induce a error. Manifiesta que, a su juicio, los datos contenidos en el folleto son conformes a la realidad y no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

I.2. Organismos supervisores

I.2.1. Naturaleza e inscripción del folleto en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.)

El presente folleto de naturaleza “completa” ha quedado inscrito en los registros oficiales de C.N.M.V.

Se hace constar que el registro del Folleto por la C.N.M.V. no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores ofrecidos.

I.3. Nombre, domicilio y cualificación de los auditores que han verificado las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de los ejercicios 1999, 2000 y 2001 han sido verificadas por ARTHUR ANDERSEN Y CIA, S.Com. y BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L.

ARTHUR ANDERSEN Y CIA, S.Com., está domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 - Madrid.

BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L., está domiciliada en la calle Juan Bravo 3 - B Bajo izquierda. 28006 - Madrid.

Los informes de auditoria han resultado favorables y sin salvedades en los mencionados ejercicios.

Se adjunta como Anexo II copia del informe de la auditoria de Metrovacesa, S.A. y del Grupo Metrovacesa del ejercicio 2001



**CAPITULO II: LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES
NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA**



II.1.1. Acuerdos sociales de emisión

La Junta General de Accionistas celebrada en Madrid el día 21 de marzo de 2002 acuerda efectuar una ampliación de Capital Social en 4.682.421 €, con la puesta en circulación de 3.121.614 nuevas acciones, equivalentes a una acción nueva por cada 20 acciones previamente emitidas, totalmente liberada para el accionista, con cargo a Prima de Emisión.

Se acompaña como Anexo I y formando parte integrante del folleto, el acuerdo social de emisión citado.

II.1.2. Acuerdo de modificación de los valores producidos con posterioridad a su emisión, en caso de OPV

No aplicable, por no constituir esta emisión un supuesto de oferta pública de venta.

II.1.3. Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa o en mercado secundario organizado

(a) Requisitos previos: la admisión a negociación en Bolsa de las acciones emitidas en la ampliación de Capital objeto del presente folleto tiene como requisitos previos los siguientes:

1. Cierre de la ampliación de capital, otorgamiento de la correspondiente escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil, para la entrega y posible transmisibilidad de los valores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del T.R. de la Ley de las Sociedades Anónimas.
2. Depósito de la escritura pública en la C.N.M.V., el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (S.C.L.V.), y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao y práctica de la primera inscripción en el Registro Central a cargo del S.C.L.V.
3. Verificación previa por la C.N.M.V. del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 32 de la Ley del Mercado de Valores y correspondiente desarrollo reglamentario y acuerdo de admisión adoptado por las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao a solicitud de Metrovacesa, S.A.

(b) Acuerdos previos: la admisión a negociación se basa en los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas el día 21 de marzo de 2002.

II.2. Autorización administrativa previa, en su caso, de la emisión

El aumento de Capital y emisión de nuevas acciones que constituyen el objeto del presente folleto, no está sometida a autorización administrativa previa, estando únicamente sujeta a la verificación por la C.N.M.V.

II.3. Evaluación del riesgo inherente a los valores o a la Sociedad

Por la naturaleza de los valores y de la Sociedad emisora, no se ha efectuado evaluación del riesgo por una entidad calificadora.

II.4. Régimen jurídico de los valores

A la presente emisión le es de aplicación el régimen legal típico, contenido en la Ley de Sociedades Anónimas, Ley del Mercado de Valores y disposiciones concordantes.



II.5. Características de los valores

II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, clase y serie

Los valores que se ofrecen son acciones ordinarias, de igual valor nominal y con el mismo contenido de derechos que las ya existentes.

II.5.2. Forma de representación de los valores

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta siendo la entidad encargada de su registro contable el S.C.L.V.. El domicilio del S.C.L.V. es Orense n^o 34, Madrid y C.I.F. A - 80075542.

II.5.3. Importe global de la emisión

El importe global de la ampliación asciende a 4.682.421 €, siendo el desembolso efectivo cero, por tratarse de una ampliación liberada.

II.5.4. Número de valores, numeración, proporción sobre el Capital e importes nominal y efectivo

El número de acciones nuevas a emitir en la presente ampliación de Capital asciende a 3.121.614 acciones. La proporción es de 1 acción nueva por cada 20 acciones actualmente en circulación, representando el 5% del Capital Social, siendo el nominal de 1,5 € y el desembolso efectivo cero al tratarse de una ampliación totalmente liberada, con cargo a la cuenta de Prima de Emisión.

El efecto sobre el PER, teniendo en cuenta el precio de la acción de Metrovacesa a 30 de agosto de 2002, supone pasar del 11,57 al 12,18. Los datos a partir de los cuales obtenemos el PER, serían:

$$\text{PER} = [P \cdot A(n)] / \text{BDI}$$

P: Precio de cotización al cierre de agosto 2002, de 18,63 euros.

A(1): Número de acciones al cierre de junio 2002, de 62.432.286

A(2): Número de acciones al cierre de agosto 2002 con la ampliación de Capital del presente folleto completo de 65.553.900.

BDI: Beneficio Grupo Metrovacesa, después de Impuestos al cierre de 2001, de 100.287 miles de euros.

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. mayor accionista, en ese momento, de la Compañía, renunció en la Junta General de Accionistas a los derechos correspondientes a seis acciones a fin de cuadrar la ampliación.

II.5.5. Comisiones y gastos que haya de desembolsar el suscriptor

El aumento de capital objeto del presente folleto se efectúa por parte del emisor libre de gastos y comisiones para los adquirentes en cuanto a la asignación de las nuevas acciones emitidas. No obstante, las entidades podrán aplicar de acuerdo con la legislación vigente,



comisiones y gastos por la asignación de acciones y por la transmisión de derechos de asignación gratuita.

II.6. Comisiones por representación mediante anotaciones en cuenta

Las comisiones por inscripción de anotaciones en cuenta serán soportadas por el emisor. No obstante, las comisiones por mantenimiento de saldos serán a cargo de los accionistas y los importes serán los aplicados por las entidades depositarias según la legislación vigente.

Asimismo, dichas tarifas tendrán que ajustarse a las tarifas comunicadas a la C.N.M.V. en cualquier momento.

II.7. Ley de circulación de los valores

A las acciones le son de aplicación la legislación general y no existen restricciones a su libre transmisibilidad. Dichos valores están sometidos a los condicionamientos de los artículos 36 y 37 de la Ley del Mercado de Valores y del Real Decreto de Oferta Pública de Acciones 1197/91, y demás normativa del Mercado de Valores de aplicación.

II.8. Mercados secundarios organizados en los que se solicitará la admisión a negociación de los valores, y plazo de solicitud

Se solicitará la admisión a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Bilbao y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil, haciéndose constar que se conocen por la Sociedad emisora, los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión a cotización oficial de las acciones a que se refiere el presente folleto, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores y que la Sociedad acepta cumplir.

Dicha solicitud, junto con los documentos necesarios, se presentará con la mayor brevedad posible, una vez inscrita la escritura pública de "Ampliación de Capital" en el Registro Mercantil de Madrid. En consecuencia, se espera que la referida solicitud de admisión a cotización oficial se presente en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de cierre del período de asignación gratuita. En el caso de que se incumpla el período de dos meses desde la fecha de cierre del período, Metrovacesa publicará un anuncio, comunicando previamente este a la CNMV, a tal efecto en un diario de difusión nacional indicando las causas del retraso, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir si es por causa imputable al emisor.

II.9. Derechos y obligaciones de los tenedores de los valores

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de METROVACESA, S.A. de 21 de marzo de 2002, las nuevas acciones de METROVACESA, S.A. que sean emitidas como consecuencia de la ampliación de capital liberada gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las existentes en dicha Compañía; Los políticos desde la fecha de emisión, y los económicos, en cuanto a participación en las ganancias sociales de METROVACESA, S.A., desde el día 1 de enero de 2002. En particular cabe citar los siguientes:

- (i) Derecho a participar en el reparto de las ganancias y en el patrimonio resultante de la liquidación.
- (ii) Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones y derecho de asignación gratuita en ampliaciones de capital liberadas.



- (iii) Derecho a asistir y votar en las Juntas Generales y a impugnar los acuerdos sociales.
- (iv) Derecho de información.

II.9.1. Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales

Las acciones que se emiten gozan del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

Los rendimientos que produzcan los valores se harán efectivos a las entidades adheridas en base a los certificados expedidos por el S.C.L.V., S.A., siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro, el de cinco años, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio.

II.9.2. Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevos títulos

Todas las acciones de METROVACESA confieren a su titular, en los términos establecidos por la Ley, el derecho de suscripción preferente (artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas) en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, así como el derecho de asignación gratuita en los aumentos de capital con cargo a reservas, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

II.9.3. Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales

De conformidad con el último párrafo del artículo 5 de los Estatutos Sociales, “Para asistir a la Junta General, será menester acreditar la legítima titularidad, al menos de diez acciones. Los titulares de acciones que no alcancen la citada cifra, podrán agruparse para concurrir a la Junta General, bajo una sola representación”.

El mismo artículo establece en su párrafo tercero que “Cada acción confiere a su titular o representante el derecho a un voto. Sin embargo ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que corresponda a acciones que representen un porcentaje del 25% del Capital Social, aún cuando el número de acciones que posea exceda de dicho porcentaje del Capital Social. Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto a las cuales un accionista ostenta la representación como consecuencia de lo previsto en el artículo 16 párrafo 2º de estos Estatutos, “Todo accionista con derecho a voto podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, dicha representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta”, si bien en relación al número de votos que corresponda a las acciones de cada accionista representado será también de aplicación la limitación a que se acaba de hacer referencia. Esta misma limitación será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo de sociedades o las personas físicas vinculadas a una sociedad accionista. Se entenderá que existe un grupo de sociedades cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 4º de la Ley de Mercado de Valores, y se entenderá que una persona física se halla vinculada a una sociedad accionista cuando la misma posea más del 5% del Capital de dicha sociedad, sea



miembro de su órgano de administración, o actúe en nombre propio pero por cuenta o de forma concertada con aquella”.

II.9.4. Derecho de información

Conforme al artículo 112 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y el artículo 21 de los Estatutos Sociales, “Los accionistas podrán solicitar, por escrito, con anterioridad a la reunión de la Junta, o verbalmente durante la misma, los informes o aclaraciones que estimen necesarios acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. Los administradores estarán obligados a proporcionárselos salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad perjudique a los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por los accionistas titulares, en conjunto, de al menos la cuarta parte del Capital Social”.

Adicionalmente, los accionistas son titulares de los demás derechos de información que se establecen a lo largo de la Ley de Sociedades Anónimas para los supuestos de modificación de estatutos; ampliación y reducción del Capital Social; aprobación de las cuentas anuales; emisión de obligaciones convertibles o no en acciones; transformación; fusión y escisión; disolución y liquidación de la sociedad y otros actos u operaciones societarias.

II.9.5. Prestaciones accesorias, privilegios, facultades y deberes que conlleva la titularidad de las acciones

Los titulares de las acciones de Metrovacesa, tendrán los privilegios, facultades y deberes que establece la vigente legislación. No hay ningún tipo de prestación accesorias.

II.9.6. Fechas en que cada uno de los derechos y obligaciones comenzará a regir para las nuevas acciones

Todos los derechos y obligaciones enunciados anteriormente comenzarán a regir para los tenedores de las nuevas acciones desde la misma fecha de emisión, entendiéndose por tal la del alta de las nuevas acciones en el S.C.L.V., si bien los derechos económicos, a excepción del dividendo, se retrotraerán a la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de ampliación de capital. Dicha escritura se presentará a inscripción en un plazo máximo de 45 días desde el cierre del período de asignación y transmisión de las nuevas acciones.

Tendrán igualmente derechos de percepción de dividendos sobre los beneficios obtenidos desde el 1 de enero de 2002. En el supuesto de que en la fecha de reparto del dividendo a cuenta del ejercicio 2002, no hubieran sido asignadas las referencias de registro de las nuevas acciones, éste se efectuará en el menor plazo posible desde dicha asignación, sin perjuicio de su distribución a las acciones antiguas.

II.10. Solicitud de suscripción o adquisición

II.10.1. Colectivo de inversores a los que se ofrecen los valores y razones de elección de los mismos

Las acciones que se emiten, serán asignadas gratuitamente, en la proporción de una acción nueva por cada veinte antiguas que se posea, a aquellas personas físicas o jurídicas que aparezcan legitimadas en los asientos del Registro Contable, al cargo del S.C.L.V. y sus entidades adheridas, al término del día anterior al inicio del plazo de asignación.



De conformidad con lo previsto en el artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas, los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones serán transmisibles en Bolsa.

II.10.2. Período de asignación y transmisión

El período para la asignación y transmisión en Bolsa de los derechos de asignación gratuita, será de quince días desde la fecha que se indicará en el oportuno anuncio que se publicará en el B.O.R.M.E. prensa y Boletines de Cotización de Bolsa.

Transcurrido dicho plazo, las acciones que no hayan sido asignadas serán registradas por cuenta de quien pueda acreditar la titularidad y, transcurridos tres años desde el registro, podrán ser vendidas, de acuerdo con el artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuenta y riesgo de los interesados y el importe líquido de la venta depositado en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

II.10.3. Donde y ante quien puede tramitarse la suscripción o adquisición

La asignación de las nuevas acciones se tramitará a través de cualquier entidad adherida al S.C.L.V. dentro del plazo establecido para la asignación de las nuevas acciones.

II.10.4. Forma y fecha de hacer efectivo el desembolso

El desembolso se efectuará en su totalidad, con cargo a Prima de Emisión de la Compañía; se tendrá por producido en el momento en el que el Consejo de Administración formalice la aplicación de la Prima de Emisión, en la cuantía del aumento, a Capital.

II.10.5. Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales, posibilidades de negociación y período máximo de validez

Se entregarán los certificados acreditativos de la suscripción de acuerdo con lo previsto en el punto II.13.2.

Se procederá a la posterior representación de los nuevos valores en anotaciones en cuenta, por el S.C.L.V., quedando anotados los mismos en referencias de registro, reconocidas a favor de las diferentes entidades adheridas al citado Servicio, todo ello de acuerdo con el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

En el momento de la suscripción de las nuevas acciones de METROVACESA, S.A. los interesados podrán solicitar documento acreditativo de la misma a la Entidad Adherida a través de la cual la hayan realizado. Dicho documento no será negociable y tendrá validez hasta que sean asignadas las referencias de Registro correspondientes a las acciones suscritas.

II.11. Derechos de asignación gratuita

II.11.1. Indicación de los titulares

Tendrán derecho de asignación gratuita los accionistas de la sociedad que lo sean al término de la sesión anterior al del inicio del período de asignación gratuita.



II.11.2. Mercados en los que pueden negociarse

Los derechos de asignación gratuita podrán ser negociados libremente durante un período de quince días, en el Sistema de Interconexión Bursátil (S.I.B.).

El valor teórico del derecho de asignación es igual al número de acciones nuevas multiplicado por la cotización menos el precio de emisión, que en este caso es 0 al tratarse de una ampliación de capital liberada, dividiéndose el producto por la suma del número de acciones antiguas más el número de acciones nuevas. Tomando la cotización de cierre del día 26 de agosto de 2002 de 19,20 €, el valor teórico del derecho de asignación sería 0,91 €.

II.11.3. Información completa sobre los cupones o valores accesorios análogos destinados a facilitar el ejercicio o la transmisión de los derechos preferentes de suscripción

Dado que las acciones de Metrovacesa están representadas por medio de anotaciones en cuenta, la transmisión de los derechos de asignación gratuita se ajustará a la normativa reguladora de esta forma de representación, constituida fundamentalmente por el artículo 42 del Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero, conforme al cual, el día en que se inicie la ampliación de Capital, el S.C.L.V. procederá a abonar en las cuentas de las entidades adheridas los derechos de asignación gratuita que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes.

II.11.4. Exclusión de los derechos preferentes de asignación gratuita

No existe exclusión de los derechos preferentes de asignación gratuita. No obstante, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. mayor accionista de la Compañía a Marzo 2002, renunció en la Junta General de Accionistas a los derechos correspondientes a seis acciones a fin de cuadrar la ampliación.

II.12. Colocación y adjudicación de los valores

II.12.1. Entidades que intervienen en la colocación y adjudicación de valores

Las entidades adheridas al S.C.L.V. se dirigirán al Banco Agente, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., quien entre otras funciones, recabará los certificados de posición de las entidades adheridas al S.C.L.V. y las solicitudes de suscripción, así como la de informar a la sociedad emisora de la evolución de la ampliación, y emitir los certificados acreditativos de la suscripción y cumplimentar los cuadros de difusión correspondientes. El Banco Agente, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., cobra una comisión de 14.500 euros, I.V.A. no incluido, que satisfará METROVACESA, S.A.

II.12.2. Declaración de la Entidad Directora

No interviene en la emisión entidad directora alguna.



II.12.3. La colocación de la presente emisión no está asegurada

II.12.4. No habrá prorrateos

II.13. Terminación del proceso

II.13.1. Transcripción literal de la previsión acordada para el caso de no asignación íntegra

La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2002 en su ACUERDO SEXTO, letra g, adoptó el siguiente acuerdo:

“g) Acciones no suscritas: Si resultaran acciones no asignadas, se constituirá un depósito de acciones que se mantendrá durante tres años, transcurridos los cuales podrán ser vendidas de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuenta y riesgo de los interesados y el importe líquido de la venta depositado en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos”.

II.13.2. Plazo y forma de entrega de los títulos o certificados definitivos de los valores

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro central a cargo del S.C.L.V., practicándose las correspondientes inscripciones a favor de los suscriptores de los valores.

Una vez se haya otorgado la escritura pública e inscrito en el Registro Mercantil se facilitará copia de la misma al Sistema de Compensación y Liquidación de Valores y a la C.N.M.V..

II.14. Cálculo de los gastos de emisión, suscripción, puesta en circulación, admisión a cotización y demás conexos por cuenta del emisor y porcentaje que representan sobre el total efectivo de la emisión

Los gastos de emisión, suscripción, puesta en circulación y de admisión a cotización estimados, son los siguientes:

	Euros
Impuesto T.P. y A.J.D	46.824
Registro Mercantil	1.503
Notarías, actas y otras tasas	2.104
Bolsas y S.C.L.V.	9.000
C.N.M.V. (Emisión y Admisión)	1.673
Publicidad y varios	28.849
Total	89.953

Este importe representa un 1,92% sobre el total de la emisión.

II.15. Imposición personal sobre la renta derivada de las acciones ofrecidas

Se facilita a continuación un breve extracto del régimen fiscal aplicable a las inversiones que se deriven del aumento de Capital objeto del presente Folleto, a cuyo efecto se tiene en



cuenta exclusivamente la legislación estatal vigente y los aspectos de carácter general que puedan afectar a los inversores. Estos deberán tener en cuenta tanto sus posibles circunstancias fiscales especiales como la legislación vigente en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

II.15.1. Accionistas residentes en el territorio español

Personas físicas

La entrega o adquisición de las acciones ofrecidas en este aumento de Capital, totalmente liberadas, no constituye ingreso o rendimiento susceptible de integración en la base imponible del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas (IRPF).

Los rendimientos de las acciones están sometidos a una retención a cuenta del IRPF, al tipo actualmente vigente del **18%**. La entidad pagadora efectuará el ingreso en el Tesoro de dicha retención, así como la correspondiente declaración en Hacienda.

Dichos rendimientos se multiplicarán por el porcentaje del 140% para su integración a la base imponible del IRPF y disfrutarán de una deducción en la cuota del 40% sobre el importe íntegro del rendimiento percibido, además de la deducción de la propia retención a cuenta. Dichos porcentajes serán del 100% y del 0%, respectivamente cuando los rendimientos procedan de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a dicha fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de acciones homogéneas.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones están sometidas asimismo al IRPF a los tipos establecidos en la Ley en función de la antigüedad en la titularidad. A estos efectos, el valor de adquisición de las acciones totalmente liberadas, como de las acciones de las que proceden aquéllas, resultará de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan.

Para la determinación del valor de adquisición se deducirá el importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si el importe obtenido en la transmisión de los derechos de suscripción llegara a ser superior al valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente, en el periodo impositivo en que se produzca la transmisión.

Según dispone el artículo 35.2, de la Ley de IRPF:

“Cuando se trate de acciones totalmente liberadas, se considerará como antigüedad de las mismas la que corresponde a las acciones de las cuales proceden”.

Personas jurídicas (Impuesto sobre Sociedades)

La entrega o adquisición de las acciones ofrecidas en este aumento de Capital, totalmente liberadas, no constituye ingreso o rendimiento susceptible de integración en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Los rendimientos de las acciones están sometidos a una retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, al tipo actualmente del **18%**, con la excepción de aquellos dividendos o participaciones en beneficios a que se refiere el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre reguladora del Impuesto sobre Sociedades.



Los dividendos de las acciones disfrutarán de una deducción por doble imposición interna del 50% o del 100% en las condiciones y con los requisitos establecidos en el artículo 28.2 anteriormente citado.

Los beneficios derivados de la transmisión de las acciones están sometidos asimismo al Impuesto sobre Sociedades, **siendo el tipo general de este Impuesto el 35%**.

II.15.2. Accionistas no residentes en el territorio español

La entrega o la adquisición de las acciones ofrecidas en este aumento de Capital, totalmente liberadas, no constituye ingreso o rendimiento susceptible de integración en la base imponible de los sujetos sometidos al Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

Los rendimientos de las acciones obtenidos por no residentes sin establecimiento permanente en España están sometidos al Impuesto sobre la Renta de No Residentes al tipo que en la actualidad es del **18%**, aplicable al importe íntegro de tales rendimientos.

Los convenios internacionales firmados por España con otros países para evitar la doble imposición limitan o reducen el tipo impositivo anterior, cuando se cumplen las condiciones previstas en tales convenios.

Con carácter general las ganancias patrimoniales **derivadas** de la transmisión de las acciones están también sometidas en España al Impuesto sobre la Renta de No Residentes al tipo del 35%, sin perjuicio de las excepciones derivadas de los convenios internacionales para evitar la doble imposición.

Asimismo, están exceptuados de gravamen en España las ganancias patrimoniales obtenidos por personas físicas o jurídicas con residencia habitual en otros Estados miembros de la Unión Europea que no operen a través de establecimiento permanente en España, salvo en los siguientes casos y sin perjuicio de lo establecido en Convenios y Tratados Internacionales.

- a) Cuando el activo de la sociedad emisora de las acciones consista principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.
- b) Cuando durante el período de doce meses precedente a la transmisión el sujeto pasivo haya participado directa o indirectamente en, al menos, el 25% del Capital de la sociedad emisora.

Tratándose de rendimientos o incrementos de patrimonio obtenidos por no residentes a través de un establecimiento permanente situado en territorio español, aquellos tributarán al tipo del 35%.

El valor de adquisición de las acciones totalmente liberadas, como de las acciones de las que proceden aquéllas, resultará de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan.

II.15.3 Impuesto sobre el Patrimonio

Las acciones se integran en el patrimonio neto del accionista a efectos de la declaración, en su caso, del Impuesto sobre el Patrimonio cuando se trate de accionistas personas físicas con residencia o no en territorio español, según los distintos supuestos de sujeción por obligación personal o real.

Las acciones se deberán valorar según su valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año.



II.15.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La transmisión a título lucrativo por actos intervivos o mortis causa de las acciones podrá estar sometida al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siendo el sujeto pasivo el adquirente.

II.16. Finalidad de la operación

II.16.1. Destino de la emisión

Al tratarse de una ampliación liberada, se traspasarán 4.682.421 € de la cuenta de “Prima de Emisión”, a la cuenta de Capital Social, no suponiendo entrada de recursos, a fin de equilibrar la estructura patrimonial de la Sociedad.

II.16.2. No existe oferta pública de venta de valores

II.17. Datos relativos a la negociación de las acciones de Metrovacesa previamente admitidas a cotización en Bolsa

II.17.1. Números de acciones, por clases y valor nominal, admitidas a negociación bursátil en la fecha de elaboración del folleto informativo

El número de acciones de Metrovacesa admitidas a cotización a la fecha de elaboración del presente folleto asciende a 62.432.286 acciones, es decir, la totalidad del Capital Social, todas ellas ordinarias, de una única clase y un valor nominal de 1,5 € cada una.

II.17.2. Cuadro resumen relativo a los datos de negociación y cotización de las acciones de Metrovacesa

Se contiene en las hojas siguientes:



1999
DATOS CONTRATACIÓN DEL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN BURSÁTIL

MESES	Nº VALORES NEGOCIADOS	Nº DÍAS COTIZADOS	VALORES NEGOCIADOS		COTIZACIONES EN EUROS	
			MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
ENERO	1.056.217	19	141.789	12.108	27,00	22,40
FEBRERO	1.455.169	20	217.570	8.127	24,03	22,76
MARZO	1.205.800	23	148.803	12.021	25,19	20,50
ABRIL	1.344.769	19	245.931	17.111	23,30	20,60
MAYO	1.166.899	21	134.813	6.758	22,44	20,50
JUNIO	1.288.635	22	205.692	7.354	21,95	18,80
JULIO	1.666.720	22	142.448	28.285	21,00	19,05
AGOSTO	5.009.288	22	4.371.366	2.588	22,20	19,85
SEPTIEMBRE	1.797.775	22	758.912	8.998	22,00	20,00
OCTUBRE	1.055.891	20	167.830	9.042	21,49	19,00
NOVIEMBRE	2.088.046	21	355.278	17.329	21,30	17,50
DICIEMBRE	3.372.911	19	483.531	19.032	18,89	16,25
Total	22.508.120	250	4.371.366	7.354	27,00	16,25



2000
DATOS CONTRATACIÓN DEL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN BURSÁTIL

MESES	Nº VALORES NEGOCIADOS	Nº DÍAS COTIZADOS	VALORES NEGOCIADOS		COTIZACIONES EN EUROS	
			MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
ENERO	1.700.349	20	224.977	25.502	18,60	14,80
FEBRERO	2.144.985	21	336.989	16.072	16,19	14,00
MARZO	2.456.343	23	426.416	17.933	18,65	16,00
ABRIL	1.328.623	18	229.807	21.299	19,07	17,15
MAYO	2.772.303	22	751.045	18.662	20,10	18,11
JUNIO	1.753.138	22	389.923	5.859	19,10	17,25
JULIO	1.941.333	21	251.367	10.155	18,28	16,05
AGOSTO	1.037.114	23	143.648	6.081	18,54	17,10
SEPTIEMBRE	1.282.349	21	262.028	10.300	19,50	17,65
OCTUBRE	2.943.620	21	840.686	7.705	18,25	15,56
NOVIEMBRE	1.250.795	21	252.048	3.469	16,65	14,51
DICIEMBRE	1.758.883	17	341.749	12.281	15,74	14,40
TOTAL	22.369.835	250	840.686	3.469	20,10	14,00



2001
DATOS CONTRATACIÓN DEL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN BURSÁTIL

MESES	Nº VALORES NEGOCIADOS	Nº DÍAS COTIZADOS	VALORES NEGOCIADOS		COTIZACIONES EN EUROS	
			MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
ENERO	2.960.805	22	508.026	7.337	17,75	13,70
FEBRERO	2.642.264	20	608.446	30.826	19,65	16,50
MARZO	1.693.563	22	301.672	5.961	19,80	17,51
ABRIL	1.692.064	19	311.285	13.163	19,40	16,75
MAYO	1.196.912	22	297.203	471	18,29	17,55
JUNIO	2.655.268	21	307.052	5.796	17,99	15,83
JULIO	1.398.024	22	237.874	8.721	17,24	16,00
AGOSTO	1.422.611	22	385.149	4.416	17,10	15,31
SEPTIEMBRE	1.654.880	20	241.687	23.619	15,65	12,60
OCTUBRE	2.108.443	22	209.131	18.109	15,30	13,76
NOVIEMBRE	2.536.456	22	274.369	21.360	15,00	14,06
DICIEMBRE	1.236.924	16	162.274	23.317	15,50	14,44
TOTAL	23.198.214	250	608.446	471	19,80	12,60



2002

DATOS CONTRATACIÓN DEL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN BURSÁTIL

MESES	Nº VALORES NEGOCIADOS	Nº DÍAS COTIZADOS	VALORES NEGOCIADOS		COTIZACIONES EN EUROS	
			MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
ENERO	2.756.435	22	755.987	11.977	15,96	14,74
FEBRERO	1.718.879	20	234.332	19.525	17,09	15,50
MARZO	3.976.386	20	1.872.828	33.303	18,25	16,84
ABRIL	4.865.773	21	1.931.349	10.090	19,90	17,83
MAYO	7.043.101	22	1.018.650	10.090	24,50	14,74
JUNIO	8.829.808	19	1.916.551	56.840	23,80	19,45
JULIO	19.913.522	23	15.167.362	92.322	22,94	19,40
TOTAL	49.103.904	147	15.167.362	10.090	24,50	14,74

**II.17.3 Resultado y dividendos por acción**

Grupo Metrovacesa	1999	2000	2001
Beneficio neto (Miles Euros)	46.092	66.430	100.287
Capital fin ejercicio (Miles Euros)	78.047	89.190	93.648
Nº Acciones fin ejercicio (Millones)	52,03	59,46	62,43
Beneficio por acción (Euros)	0,88	1,11	1,60
Capital ajustado. (Miles Euros)	76.125	85.476	89,730
Nº acciones ajustado (Millones)	50,75	56,98	59,82
Beneficio por acción ajustado (Euros)	0,90	1,16	1,68
Cotización al 31-XII (Euros)	17,20	15,44	15,50
Nominal de la acción (Euros)	(1)1,5	1,5	1,5
PER del Grupo Metrovacesa	19,47	13,82	9,69
PER ajustado del Grupo Metrovacesa	18,95	13,24	9,23
Pay-out (%) del Grupo Metrovacesa	55%	55%	55%
Dividendo por acción de Metrovacesa, S.A.	0,48	0,61	0,88

II.17.4. Ampliaciones de Capital realizadas durante los tres últimos ejercicios cerrados y el ejercicio corriente

En los tres últimos años se han realizado tres ampliaciones de capital.

El número de acciones emitidas en la ampliación de Capital “Junio 1999” ascendió a 2.477.701 acciones. La proporción fue de 1 acción nueva por cada 20 acciones en circulación, siendo el nominal de 1,50 euros, y el Capital ampliado 3.716.551,5 euros. El desembolso efectivo fue cero, al tratarse de una ampliación totalmente liberada, con cargo a la cuenta de Prima de Emisión. Todos los accionistas de la sociedad tuvieron derecho de asignación gratuita.

El número de acciones emitidas en la ampliación de Capital “octubre 2000” con motivo de la fusión con GESINAR RENTAS, S.L. ascendió a 7.427.596 acciones, estableciéndose el canje en la cantidad de 22 acciones de METROVACESA, S.A. (sociedad absorbente) de 1,5 euros de valor nominal por cada 3 participaciones de GESINAR RENTAS, S.L. (sociedad absorbida).. El capital ampliado fue de 11.141.394 euros. Dado que la ampliación se debió a la absorción de otra sociedad, no hubo lugar al derecho de suscripción preferente, de conformidad con el artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El número de acciones emitidas en la ampliación de Capital “Mayo 2001” fue de 2.972.966 acciones. La proporción fue de 1 acción nueva por cada 20 acciones en circulación, siendo el nominal de 1,50 euros, y el capital ampliado 4.459.449 euros.

El desembolso efectivo fue en dicha ampliación cero, al ser totalmente liberada, con cargo a la cuenta de Prima de Emisión. Todos los accionistas de la sociedad tuvieron derecho de asignación gratuita.



II.17.5. La totalidad de las acciones emitidas por la Sociedad, está admitida a cotización en mercado secundario oficial

II.17.6. Metrovacesa, no se ha visto afectada por ofertas públicas de adquisición de valores por ella emitidos

II.18.1. Enumeración de las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión

Las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de esta emisión de valores, o en la tasación, valoración o evaluación de algún activo o pasivo de Metrovacesa o de alguna información significativa pertenecen a la propia Sociedad emisora del presente folleto.

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., como Banco Agente, recaba los certificados de posición de las entidades adheridas al S.C.L.V. y las solicitudes de suscripción, informa a la Sociedad Emisora de la evolución de la ampliación, emite los certificados acreditativos de la suscripción y cumplimenta los cuadros de difusión correspondientes.

II.18.2. Declaración del emisor acerca de si conoce la existencia de algún tipo de vinculación o intereses económicos de dichos expertos y/o asesores con el propio emisor o en alguna Entidad controlada por él

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. sólo participa en la presente emisión como Banco Agente, no existiendo a nuestro entender ningún otro interés económico.



CAPITULO III: EL EMISOR Y SU CAPITAL



III.1. Identificación y objeto social

III.1.1. Denominación completa

METROVACESA, S.A.

C.I.F.

A/28017804

Domicilio social

Plaza Carlos Trías Bertrán, 7-6ª Pl. 28020-Madrid

III.1.2. Objeto social

Conforme al artículo 2º de los Estatutos Sociales, la Sociedad tiene por objeto:

- 1.- La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico.
- 2.- La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- 3.- El desarrollo, directamente o a través de sus sociedades filiales de actuaciones de:
 - a) Gestión inmobiliaria en beneficio propio o en favor terceros.
 - b) Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
 - c) Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.
- 4.- Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el Capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

Sector Principal de la C.N.A.E. de la Sociedad

70.202.- Alquiler de otros bienes inmobiliarios.

Otros sectores de la C.N.A.E. en que se encuadra su actividad

70.111.- Promoción inmobiliaria de viviendas.

70.112.- Otra promoción inmobiliaria

70.201.- Alquiler de viviendas.

III.2. Informaciones legales

III.2.1. Fecha y forma de constitución de la Sociedad

Metrovacesa fue constituida bajo la denominación de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A., mediante escritura otorgada el 28 de marzo de 1935, ante el Notario de Madrid, Don Dimas Adánez Horcajuelo. Con fecha 1 de agosto de 1989, y ante el Notario de Madrid Don José María Álvarez Vega, se formalizó la absorción por parte de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S.A. de la Compañía Urbanizadora Metropolitana, S.A. e Inmobiliaria Vasco Central, S.A., cambiando simultáneamente la denominación social por la de INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A.



La Junta General de Accionistas celebrada el día 16 de abril de 1998 acordó cambiar la denominación de la Compañía por la de METROVACESA, S.A., habiéndose inscrito en el Registro Mercantil dicho cambio de denominación.

Datos de inscripción en el Registro Mercantil

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid, al tomo 258, del libro de sociedades, folios 167 y 175 hoja nº 7.037, inscripción 1ª.

Momento en que dio comienzo a sus actividades

La Sociedad comenzó sus actividades en la fecha de constitución anteriormente indicada.

Duración de la Sociedad

De conformidad con el artículo 1º de los Estatutos Sociales, la Sociedad es de duración indefinida.

Lugares donde pueden consultarse los Estatutos Sociales

Los Estatutos Sociales pueden consultarse en el domicilio social de Metrovacesa en Madrid, Plaza de Carlos Trías Bertrán nº 7 y en el Registro Mercantil de la provincia de Madrid, Paseo de la Castellana nº 44.

III.2.2. Forma jurídica y legislación especial que le sea de aplicación

La Compañía Metrovacesa tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de Sociedad Anónima.

La Sociedad no está sujeta a una regulación específica, siéndole de aplicación la legislación general.

III.3. Informaciones sobre el Capital

III.3.1. Importe nominal del Capital suscrito y del desembolsado hasta la fecha de redactar el folleto

El Capital Social asciende a noventa y tres millones seiscientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos veintinueve euros (93.648.429 €) y está representado por sesenta y dos millones cuatrocientas treinta y dos mil doscientas ochenta y seis (62.432.286) acciones ordinarias, de un euro con cincuenta céntimos de valor nominal cada una de ellas (1,5 €), íntegramente suscrito y desembolsado, que incorporan todas ellas idénticos derechos.

III.3.2. Indicación de los importes a liberar, plazos y forma en que debe tener lugar

Como se ha indicado en el apartado anterior, el Capital está totalmente desembolsado, por lo que no hay importes pendientes de liberar.

III.3.3. Clases y series de acciones, valores nominales, importes suscritos y desembolsados, y derechos políticos y económicos que conlleven

La totalidad de las acciones son de carácter ordinario, misma clase y única serie. El valor nominal de cada acción es de un euro con cincuenta céntimos. Todas las acciones incorporan los mismos derechos políticos y económicos.



Forma de representación de las acciones

Las acciones se representan por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de su registro contable el S.C.L.V., S.A., con domicilio en la calle Orense nº 34 28020 - Madrid.

III.3.4. Cuadro esquemático de la evolución del Capital Social en los últimos tres años y descripción sucinta de las operaciones de modificación, cualitativas y cuantitativas habidas en dicho plazo

Se han realizado tres operaciones de ampliación de Capital en los tres últimos ejercicios cerrados, como se expresa en el punto II.17.4. anterior.

En la Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de abril de 1999 se amplió el Capital Social en pesetas con la puesta en circulación de 2.477.701 acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte previamente emitidas, totalmente liberada para los accionistas y con cargo a reservas de primas de emisión.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de julio de 2000 se amplió el capital con la puesta en circulación de 7.427.596 acciones que se emitieron a fin de dar cumplimiento efectivo al tipo de canje derivado de la fusión con GESINAR RENTAS, S.L.

Finalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de marzo de 2001 acordó ampliar el capital social mediante la emisión de 2.972.966 acciones, equivalentes a una acción nueva por cada veinte previamente emitidas, totalmente liberada para los accionistas y con cargo a reservas de prima de emisión.

El cuadro esquemático de la evolución del Capital Social en los últimos tres años, es el que se muestra a continuación:

	Nominal Euros	Número de Acciones	Capital Social Euros
1. FECHA			
28/01/1999	1,5	49.554.023	74.331.034,5
28/07/1999	1,5	52.031.724	78.047.586,0
16/10/2000	1,5	59.459.320	89.188.980,0
03/05/2001	1,5	62.432.286	93.648.429,0

III.3.5. Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”

No existen empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”.

III.3.6. No procede

III.3.7. Capital autorizado: fecha de la Junta General donde se concedió y fecha límite de su vigencia, cuantía total que se aprobó e importe utilizado

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 21 de marzo de 2002, aprobó el siguiente acuerdo relativo a ampliaciones y empréstitos: delegar en el Consejo de Administración, en los términos previstos en el artículo 153.1.b. del Texto Refundido de la



Ley de Sociedades Anónimas, para que dentro del plazo máximo de cinco años pueda ampliar, en una o varias veces, el Capital Social en una cifra máxima de 43.824.214,5 euros, mediante aportaciones dinerarias, con o sin derecho de suscripción preferente, emitiéndose en este último caso las acciones a un tipo de emisión que se corresponda con el valor real, de acuerdo con los requisitos legales y con arreglo a lo previsto en el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El Consejo aun no ha hecho uso de esta delegación.

Las modalidades y condiciones de emisión autorizadas por la Junta General de Accionistas son las siguientes:

PRIMERA: Las aportaciones que constituyan el valor de las nuevas acciones han de ser dinerarias.

SEGUNDA: El valor de las acciones que se emitan habrá de estar íntegramente suscrito y desembolsado, al menos en un 25 por 100.

TERCERA: El Consejo podrá acordar para cada emisión de nuevas acciones al amparo de esta autorización, una prima de emisión en la cuantía que estime adecuada, cuyo pago, en el momento de la suscripción, debe haber sido íntegramente satisfecho. Si la emisión se hubiere acordado con exclusión del derecho de suscripción preferente, las acciones se emitirán a un tipo de emisión que, incrementado en su caso con el importe de la prima de emisión, se corresponda con el valor real que resulte del preceptivo informe de los Auditores de Cuentas de la Compañía.

CUARTA: El plazo de vigencia de esta autorización es de cinco años contados desde esta fecha.

QUINTA: El importe nominal de las acciones será de 1,5 euros.

SEXTA: Las acciones pueden ser ordinarias, rescatables o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, con o sin derecho de voto.

SEPTIMA: Las acciones se documentarán mediante anotaciones en cuenta y se registrarán por lo dispuesto en la normativa reguladora del mercado de valores.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de Marzo de 1999, aprobó los siguientes acuerdos relativos a ampliaciones y empréstitos:

Referido al punto séptimo del orden del día de la Junta, se autoriza al Consejo de Administración para emitir obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia entidad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, aprobando las reglas de colocación, delegando su ejecución en el Consejo de Administración. Determinación de las bases y modalidades de la conversión y ampliación del Capital Social en la cuantía necesaria para atender la conversión, siendo el tipo de emisión de las obligaciones a la par y el de las acciones, a efectos de la conversión o canje, no podrá ser inferior a la media de su cotización al cierre en la Bolsa de Madrid en los quince días anteriores a la fecha de apertura de la suscripción de los valores. En todo caso el valor de las acciones a dichos efectos será superior al de su valor neto patrimonial y en ningún caso el valor de la acción podrá ser inferior al de su valor nominal. A la fecha, no se ha realizado ninguna emisión de estas características.

Las bases y características de la emisión, son las que se indican a continuación:

Importe a autorizar: Hasta 200.000.000 Euros o cantidad equivalente en otra divisa.

Tipo de emisión: A la par, libre de gastos para el suscriptor.



Tipo de interés: El tipo de interés anual a devengar por estos valores, desde la fecha de su desembolso hasta la fecha de su amortización podrá ser fijo o variable y será determinado en función de los tipos de interés vigentes en el mercado para emisiones de similares características. Este tipo de interés podrá ajustarse a la baja en el caso de que se considere conveniente realizarla con una prima de amortización. En este último caso, tanto el tipo de interés como el valor de amortización se fijarán de forma que la combinación de ambos ofrezca al suscriptor la posibilidad de obtener una rentabilidad en línea con la vigente en el mercado en el momento de la emisión. Así mismo podrá utilizarse la modalidad del cupón cero.

Amortización: A la par, libre de gastos para el suscriptor, al final del vencimiento de cada emisión. Metrovacesa podrá anticipar la amortización a la par de las obligaciones, libres de gastos para el suscriptor, a partir del vencimiento del primer trimestre desde el cierre de la emisión, si el saldo vivo de dichas obligaciones no excediera del 50% del importe de la Emisión. También se podrá efectuar la amortización no a la par, aplicando una prima de amortización, en el caso de que la emisión se realizase a un tipo de interés por debajo de mercado, en un plazo que no exceda de 15 años para aquellas obligaciones, bonos o cualquier otra denominación que proceda, que no hubieran optado por la conversión o canje en las condiciones que se detallan más adelante. La amortización de la emisión y el correspondiente reembolso serán anunciados con anticipación suficiente, con una publicidad que como mínimo comprenderá la que en cada momento corresponda en Derecho.

Los valores de la emisión podrán ser rescatados, reembolsados o amortizados anticipadamente a voluntad de los suscriptores o del emisor, únicamente en la forma que se establezca en el momento de llevar a cabo la emisión.

Bases y modalidades de la conversión o canje: Las obligaciones de esta emisión podrán ser convertidas en acciones de Metrovacesa de nueva emisión o canjeadas por acciones en circulación, siempre que sus titulares sean propietarios de las obligaciones el día anterior a la fecha señalada para el canje y/o conversión y manifiesten su deseo de realizar la operación en el plazo que se fije.

El emisor se reserva el derecho de optar en cada momento entre la conversión de las obligaciones en acciones nuevas o su canje por acciones en circulación, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar en el momento de realizarse el canje y/o conversión. El emisor podrá asimismo optar por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones ya en circulación. En cualquier caso, el emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los obligacionistas que ejerciten su derecho de conversión o canje en una misma fecha.

Plazos: La conversión o canje de las obligaciones se efectuará con la periodicidad y dentro de los plazos que al efecto se establezcan en el momento de la emisión. En todo caso, el plazo máximo para efectuar la conversión y/o el canje será de quince años desde la fecha de la emisión.

Valoración de la acción a efectos de su conversión o canje: Al cambio fijo que se determine por el Consejo de Administración de la Sociedad EMISOR en ejecución del presente acuerdo, o al cambio que se determine en la fecha o fechas que se indiquen en el propio acuerdo del Consejo de Administración, y en función de la cotización en Bolsa de las acciones de la Compañía en la fecha o fechas o periodo o periodos que se tomen como referencia en el mismo acuerdo, con o sin descuento. En todo caso, el valor de las acciones a efectos de su conversión y/o canje no podrá ser inferior a la media de su cotización de cierre en la Bolsa de Madrid en los quince días anteriores a la fecha de apertura de la



suscripción de los valores. En todo caso el valor de las acciones a dichos efectos, será superior al de su valor neto patrimonial y en ningún caso podrá ser inferior al de su valor nominal.

Valoración de la obligación: a la par. Los intereses corridos se satisfarán en efectivo por la sociedad EMISOR al titular de la obligación solicitante de la conversión.

El número de acciones que corresponderá a cada obligacionista o bonista como consecuencia de la conversión y/o canje será el cociente de dividir el valor atribuido a las obligaciones o bonos que presente a la conversión o canje, por el valor de la acción que se determine conforme a lo indicado anteriormente. Si no resultara exacto el número de acciones, se redondeará, a criterio del Consejo, por exceso o por defecto, liquidándose en efectivo la diferencia existente.

Se aplicarán a los efectos de la conversión y/o canje, los parámetros de antidilución necesarios en función de las operaciones societarias o financieras que puedan haberse producido desde el momento de la emisión hasta el momento o momentos de la conversión y/o canje.

Las acciones que se entreguen como consecuencia de la conversión serán acciones ordinarias de nueva emisión, que gozarán de iguales derechos políticos que las acciones ordinarias en circulación y tendrán derechos económicos desde su fecha de emisión.

Las acciones que se entreguen como consecuencia del canje, de optar el emisor por esta posibilidad, serán acciones ordinarias en circulación, totalmente suscritas y desembolsadas, con plenos derechos políticos y económicos y totalmente libres de cargas y gravámenes.

En tanto no sean amortizadas las obligaciones, sus titulares tendrán los derechos que les reconozca la legislación vigente.

Exclusión del derecho de suscripción preferente: De conformidad con lo establecido en el artículo 159.1 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, se propone a la Junta acordar la supresión total del derecho de suscripción preferente previsto en el artículo 158 de la misma Ley, con el fin de que la totalidad de las obligaciones que se emitan sean colocadas de forma exclusiva entre inversores institucionales, nacionales o extranjeros, es decir, Fondos de Pensiones, Entidades de Crédito, de Seguros, Sociedades de Inversión Mobiliaria, Fondos de Inversión Mobiliaria, demás entidades de inversión colectiva y otras sociedades cuya actividad sea el mantenimiento de valores de renta fija o variable en su cartera, de forma estable.

Representación: El Consejo de Administración decidirá al acordar la emisión si los valores se representan por medio de títulos o mediante anotaciones en cuenta.

Garantías: La emisión o emisiones estarán garantizadas con la responsabilidad patrimonial universal del emisor, con arreglo a Derecho.

Cotización: Igualmente a elección del Consejo de Administración, se podrá solicitar la cotización de los valores en las Bolsas o en cualquier otro mercado financiero.

Aumento del capital y modificación del artículo 3º de los estatutos sociales: Para atender las conversiones de obligaciones en acciones es preciso aumentar el Capital Social en la cuantía necesaria mediante la emisión de nuevas acciones, así como modificar el artículo 3º de los Estatutos Sociales todo ello en su momento, para reflejar las cifras de Capital resultante.

Nombramiento de un comisario y su sustituto y constitución de un sindicato de bonistas. La propuesta que se somete a la consideración de la Junta General de Accionistas faculta al Consejo de Administración para el nombramiento de un Comisario y su



sustituto y la constitución de un sindicato de obligacionistas, que se registrarán por las Disposiciones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y por el Reglamento que redacte el propio Consejo.

Los demás extremos y condiciones de la emisión no indicados anteriormente y tampoco recogidos en la propuesta que se somete a la aprobación de la Junta, serán fijados por el Consejo de Administración en quien se delegará ampliamente todo lo relativo a la ejecución y desarrollo de la emisión.

Los términos de la conversión y la delegación de facultades previstas para la ejecución y desarrollo de la operación no contradicen lo dispuesto en los Estatutos Sociales.

Finalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de marzo de 2002 adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Emitir obligaciones u otros títulos convertibles en acciones, por importe de hasta 215.000.000 de euros, con un valor nominal de 60 euros, o su contravalor en euros, si la emisión fuera en divisa convertible, sin que en ningún caso el importe total de las emisiones que se realicen al amparo de ésta y demás autorizaciones vigentes pueda superar el límite legal establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, facultando al Consejo de Administración para determinar las características de la emisión y el momento, o los momentos exactos, en que la emisión haya de producir efectos, con arreglo a los siguientes requisitos, bases y modalidades de conversión:

FECHA DE REALIZACION: En una o varias veces, a criterio del Consejo, durante los ejercicios 2002 y/o 2003 y/o 2004 y/o 2005 y/o 2006.

INTERES: Se facultará al Consejo a determinar el mismo, de acuerdo con las condiciones del mercado, y siempre dentro del siguiente esquema:

Para emisiones a plazos inferiores a 3 años, un interés fijo comprendido entre el 3 y 14 por 100.

Para emisiones superiores a un plazo de 3 años y hasta 15 años, el interés será variable indexado sobre el EURIBOR o índice equivalente, con un diferencial máximo del 2 por 100 sobre dicho índice.

AMORTIZACION: A la par, libre de gastos para el suscriptor, al final del vencimiento de cada emisión. METROVACESA podrá anticipar la amortización a la par de los títulos libres de gastos para el suscriptor a partir del vencimiento del primer trimestre desde el cierre de la emisión, si el saldo vivo de dichos obligaciones no excediera del 40 por 100 del importe de la Emisión.

CLAUSULA ANTIDILUCION: Se aplicará para eventuales aumentos de capital con cargo a reservas o reducción por pérdidas correspondiendo su redacción al Consejo de Administración.

SUSCRIPCION PREFERENTE: Los accionistas gozarán de derecho preferente de suscripción. Igualmente, y en el supuesto de aumentos del capital social, los accionistas y titulares de obligaciones convertibles gozarán del correspondiente derecho de suscripción.

CONVERSION:

Plazos: Los tenedores de obligaciones por plazo igual o inferior a 3 años, podrán solicitar la conversión en tres periodos de una duración de 10 días naturales cada uno, cuyo inicio será para cada uno de ellos a los 3 meses, 7 meses y 10 meses contados a partir de la fecha de cierre de la emisión.

Para emisiones superiores a 3 años, los plazos de conversión se determinarán por el Consejo de Administración entre las siguientes opciones:



-opción a) En 3 períodos de una duración de 20 días naturales cada uno, cuyo inicio será para cada uno de ellos a partir del 1er., 2º y 3er. años contado desde la fecha de cierre de la emisión.

-opción b) Anualmente, en el plazo que determine el Consejo de Administración. El último plazo, en su caso, vencerá como máximo 3 meses antes del vencimiento de la Emisión.

Valoración de la acción a efectos de su conversión: El Consejo podrá acordar que la acción se valore al cambio más favorable para el tenedor de las obligaciones, entre el cambio medio de la acción de METROVACESA en los 5 o 15 días anteriores al inicio de cada periodo de conversión, con un descuento sobre dicho cambio, comprendido entre el 0 y el 15 por 100, a determinar por el propio Consejo.

Igualmente y a criterio del Consejo podrá aplicarse un cambio mínimo de conversión entre 1,5 euros y 35 euros por acción, a determinar por el Consejo de Administración.

Valoración de la obligación: a la par. Los intereses corridos, se satisfarán en efectivo por la sociedad emisora al titular de la obligación solicitante de la conversión.

NEGOCIABILIDAD DE LOS DERECHOS: El Derecho de suscripción preferente de las obligaciones por parte de los accionistas, será negociable en Bolsa.

Segundo.- Aumentar en su momento y en la cuantía necesaria, el Capital Social en una o varias veces, mediante la emisión de nuevas acciones para atender las conversiones de títulos que se produzcan según las condiciones generales de la emisión y, consecuentemente, modificar el artículo 3º de los Estatutos Sociales, también en su momento, para reflejar las cifras de capital resultante como consecuencia de los aumentos de capital que se produzcan por las conversiones de títulos.

Tercero.- Facultar al Consejo de Administración para el nombramiento de un Comisario y su sustituto y la constitución de un sindicato de obligacionistas, que se regirán por las Disposiciones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y por el Reglamento que redacte el propio consejo.

Cuarto.- Facultar así mismo al Consejo de Administración para subsanar la redacción de este acuerdo, introduciendo las modificaciones o adiciones que sean precisas para la autorización de la emisión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y para su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

III.3.8. Condiciones a las que los Estatutos someten las modificaciones del Capital y de los respectivos derechos de las diversas categorías de acciones

Vienen reguladas en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, que establece:

“Para adoptar acuerdos sobre la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del Capital, la transformación fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados titulares al menos de las dos terceras partes del Capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 50% del dicho Capital.

Cuando concurren accionistas que representen menos de las dos terceras partes del Capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que este artículo se refiere sólo podrán adoptarse válidamente con el voto de los dos tercios del Capital presente o representado en la Junta”.



III.4. Número y valor nominal del total de las acciones adquiridas y conservadas en cartera por la propia Sociedad o por persona interpuesta, incluyendo las poseídas a través de filiales participadas en más del 50% y la fracción de Capital Social que representan

Las últimas Juntas Generales de accionistas de la Sociedad concedieron autorización al Consejo de Administración y a las Sociedades Filiales para la adquisición de acciones propias, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, fijando las condiciones de adquisición.

Estas autorizaciones se realizan para hacer posible la adquisición bien por sí, o a través de Sociedades participadas, de acciones propias. Todo ello a criterio del Consejo de Administración y con la finalidad de alcanzar los mejores intereses para la Compañía.

Se han comprado 80.766 acciones con un coste total de 1.169 miles de euros destinadas al plan de compra para empleados, como cobertura a dicho plan de opciones, comunicado como hecho relevante a la C.N.M.V. el pasado 28 de diciembre de 1998, habiéndose registrado un suplemento al Folleto el día 16 de marzo de 2000, y en virtud del cual el personal podrá optar por aplicar una parte de su retribución variable a la adquisición de acciones de la autocartera.

Para el primer año (el ejercicio 1999), a dicho fin se destinaron 8.815 acciones con un coste de 194 miles de euros, para el segundo año (el ejercicio 2000) se destinaron 25.103 acciones con un coste de 449 miles de euros y para el tercer año, 2001, se destinaron 47.094 con un coste de 835 miles euros. Recordemos que el plan es por tres años, ampliable según conveniencia, y que está dirigido a alrededor de 42 empleados como potenciales inversores, ampliable hasta 50 empleados por especiales merecimientos bajo consideración del departamento de recursos humanos.

A 31 de diciembre de 2001, una vez asignadas las 47.094 acciones antes mencionadas y que se reflejan en el cuadro adjunto, existen en la autocartera de la Sociedad Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. sociedad filial al 99,05% de Metrovacesa, S.A., 94.406 acciones, adquiridas en Bolsa, por un coste neto de 1.411 miles de euros.

El resumen de las operaciones de compra - venta de acciones propias es como sigue:



Fecha	Nº Acciones	Coste (Miles de €)
31/12/2000	60.734	1.077
27/03/2001	-47.094	-835
27/04/2001	682	
12/06/2001	18.425	312
18/06/2001	20.202	337
19/06/2001	9.670	160
20/06/2001	6.000	98
21/06/2001	1.878	31
22/06/2001	3.000	49
25/06/2001	2.000	33
18/07/2001	901	15
28/12/2001	18.008	287
Total 31/12/2001	94.406	1.564
Prov. Deprec. Cartera		-153
Inversión Neta	94.406	1.411

El veinte de marzo de 2002, se adquirieron 9.250 nuevos títulos por un importe de 164.475 euros. En el presente ejercicio no se ha realizado ninguna venta de autocartera.

Como siguen vigentes las razones que aconsejaron en su día proponer dicha autorización que expiraba en el mes de septiembre del año en curso, en la Junta General de 21 de marzo de 2002 se aprobó una nueva autorización, dejando sin efecto la concedida en la Junta General del día 21 de marzo de 2001.

Las condiciones de esta autorización son las siguientes:

- 1º.- Número máximo de acciones a adquirir: 5% del capital social de METROVACESA, S.A.
- 2º.- Precio mínimo de cada una de las acciones a adquirir: 1,50 Euros.
- 3º.- Precio máximo de cada una de las acciones a adquirir: 73 Euros.
- 4º.- Duración de la autorización: dieciocho meses contados desde la adopción de este acuerdo.
- 5º.- Modalidad de adquisición: En Bolsa.
- 6º.- Se establecerá en el pasivo del Balance de la sociedad adquirente una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias o de la sociedad dominante computado en el Activo. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas, ajustándose a lo previsto en el número 3º del artículo 75 del Texto Refundido vigente de la Ley de Sociedades Anónimas.
- 7º.- Del total de las acciones que se adquieran en virtud de la presente autorización, hasta un máximo anual de 75.000 acciones tendrán como finalidad ser entregadas a



los trabajadores de la Sociedad como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquellos sean titulares.

III.5. Beneficio y dividendos por acción de los tres últimos ejercicios, en su caso, ajustados

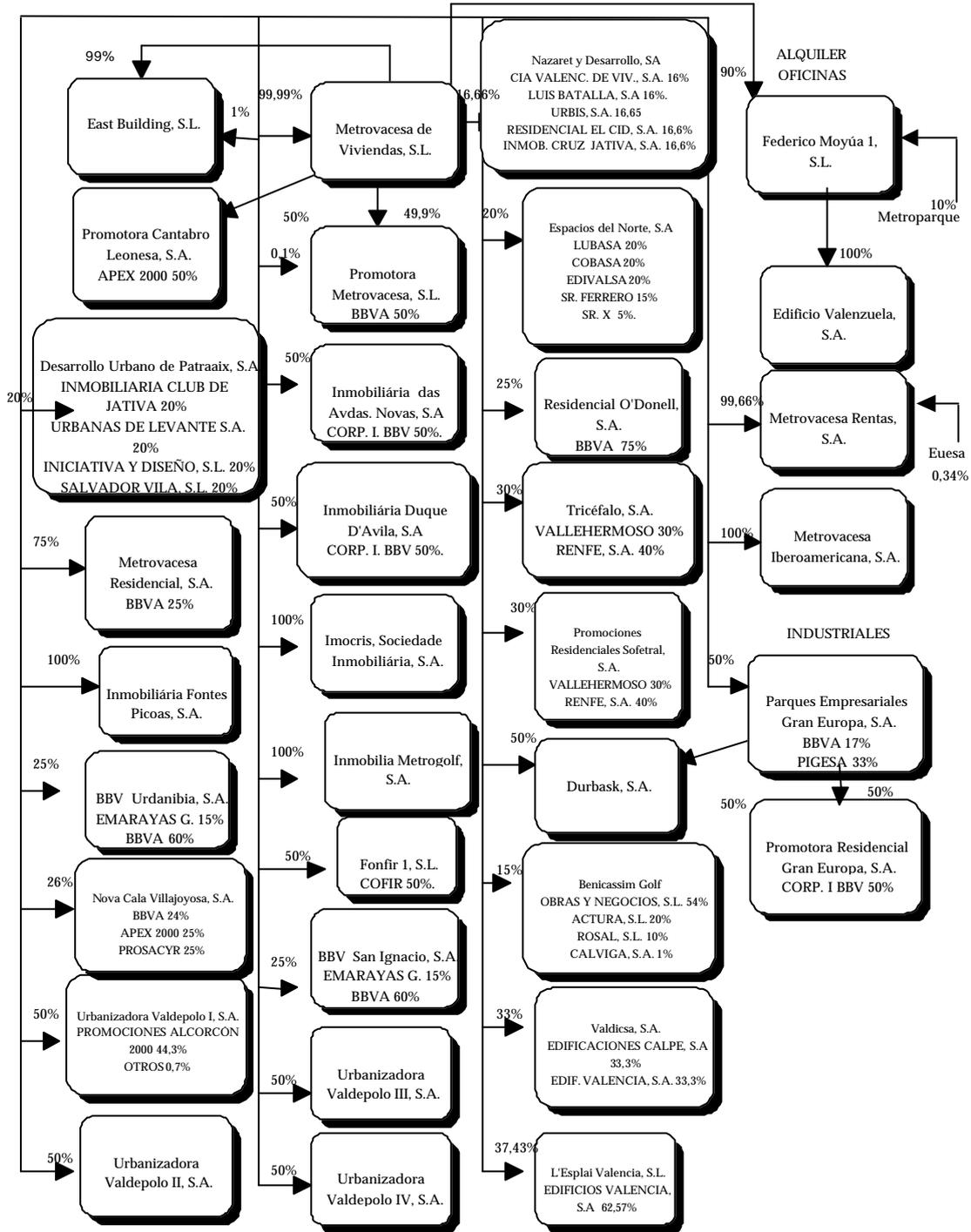
Esta información está ampliamente detallada en el punto II.17.3.

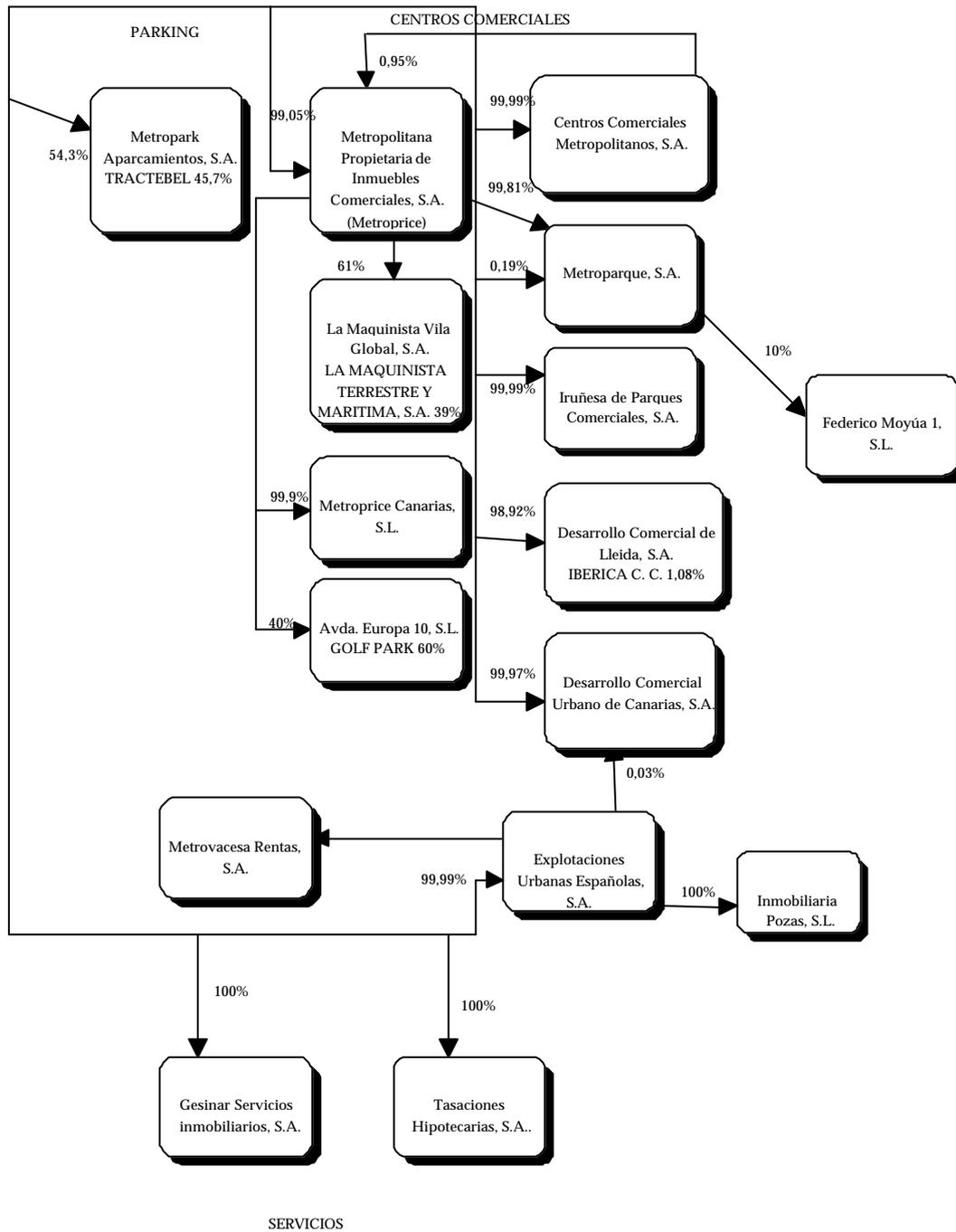
III.6. Grupo del que forma parte la Sociedad y posición que ocupa en el mismo

La Sociedad encabeza un Grupo de Empresas, detallado en el gráfico que se adjunta a continuación a fecha 31 de diciembre de 2001 las empresas más representativas del Grupo:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL







III.7. Relación de sociedades participadas por Metrovacesa.

En el año 2001 se constituyeron la sociedades Inmobiliaria Metrogolf, S.A. y L'Esplai Valencia, S.L., se adquirieron las sociedades Urbanizadora Valdepolo I, S.A., Urbanizadora Valdepolo II, S.A., Urbanizadora Valdepolo III, S.A. y Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.. Finalmente, se procedió a la venta de las sociedades Valdevivar, S.A. y El Encinar Metropolitana, S.A. con unas plusvalías de 1.045 y 228 miles de euros respectivamente.

La Sociedad encabeza un Grupo de Empresas, detallado en el gráfico que se adjunta a continuación a fecha 31 de diciembre de 2001:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación 2001		Coste a	Coste en Sdad. Matriz	Coste en Consolidado	Capital a	Reservas a	Resultado a	Dividendos a	Accionistas	Auditores
			directa	indirecta	31/12/2001 (Miles de €)								
GRUPO O MULTIGRUPO													
CENTROS COMERCIALES:													
Centros Comerc. Metrop. S.A. (Ccm)(1)	Madrid	C. Comercial	99,99%	0,01%	61	61		61	385	454	683	Metrovacesa /Euesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial de Lleida, S.A. (1)	Madrid	C. Comercial	98,92%		1.260	1.260		1.604	366	78	-	Metrovacesa	PriceWaterhouseCoopers
Desarrollo Comercial Urbano de Canarias, S.A. (1)	La Palmas	C. Comercial	100,00%		296	280		61	704	1.117	-	Metrovacesa/Euesa	
Iruñesa de Paques Comerciales, S.A. (1)	Navarra	C. Comercial	99,99%	0,01%	-	-		60	320	385	-	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
Metrop. Prop. De Inmuebles Comerc., S.A. (Metroprice) (1)	Madrid	C. Comercial	99,05%	0,95%	64.858	64.858		58.229	31.381	5.421	2.536	Metrovacesa/Ccm	PriceWaterhouseCoopers
La Maquinista Vila Global, S.A. (1)	Barcelona	C. Comercial		61,00%	23.830	-		39.066	2.223	3.019	-	Metroprice	PriceWaterhouseCoopers
Metroparque, S.A. (1)	Vizcaya	C. Comercial	0,20%	99,80%	60	60		44.174	621	3.036	2.120	Metrovacesa/Euesa	PriceWaterhouseCoopers
Metroprice Canarias, S.L. (1)	Canarias	C. Comercial			6			6			-	Metroprice/Ccm	
CONSTRUCCIÓN Y VENTA:													
Durbask, S.A. (1)	Madrid	Const. y venta	50,00%	25,00%	282	132		300	52	376	225	Metrovacesa/Pegesa	
East Building, S.L. (1)	Valencia	Const. y venta	0,01%	99,99%	3.482	-		36	4.828	293	-	MVC de Viviendas	
Fonfir I, S.L. (2)	Madrid	Const. y venta	50,00%		233	233		1.727	898	79	-	Metrovacesa	Arthur Andersen
Inmobiliária Das Avenidas Novas, S.A. (2)	Oporto	Const. y venta	50,00%		5.994	5.994		16.487	5.548	57	-	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Duque D'Avila, S.A. (2)	Lisboa	Const. y venta	50,00%		3.215	3.215		11.538	5.173	13	-	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Fontes Picoas, S.A. (1)	Lisboa	Const. y venta	100,00%		23.217	23.217		14.864	5.439	873	-	Metrovacesa	KPMG
Imócris, Sociedade Imobiliária, S.A. (1)	Lisboa	Const. y venta	100,00%		8.766	8.766		8.967	645	18	-	Metrovacesa	KPMG
Inmobiliária Metrogolf, S.A. (1)	Lisboa	Const. y venta	100,00%		3.000	3.000		3.000	-	4	-	Metrovacesa	
Metrovacesa de Viviendas, S.L. (1)	Madrid	Const. y venta	99,99%	0,01%	30.982	30.742		46.163	20.500	38.826	23.043	Metrovacesa/Euesa	Arthur Andersen
Metrovacesa Residencial, S.A. (1)	Madrid	Const. y venta	75,00%		9.015	9.015		12.020	4.694	3.022	-	Metrovacesa	Attest
Promotora Metrovacesa, S.L. (2)	Madrid	Const. y venta		50,00%	9.139	-		18.278	1.392	3.167	33	MVC de Viviendas	Attest
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (2)	Madrid	Const. y venta		50,00%	8.277	-		750	14	8	-	MVC de Viviendas	
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (2)	Madrid	Const. y venta		50,00%	8.277	-		750	14	14	-	MVC de Viviendas	
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (2)	Madrid	Const. y venta		50,00%	8.277	-		750	14	14	-	MVC de Viviendas	
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (2)	Madrid	Const. y venta		50,00%	8.277	-		750	14	14	-	MVC de Viviendas	
Metrovacesa Iberoamericana, S.A. (1)	Argentina	Const. y venta	100,00%		8.128	8.128		8.090	106	29	-	Metrovacesa	E.MEchaide
Promotora Cántabro Leonesa, S.A. (2)	Madrid	Const. y venta		50,00%	4.867	-		9.700	5	1.730	-	MVC de Viviendas	Arthur Andersen
NAVES INDUSTRIALES:													
Parques Empresariales Gran Europa, S.A. (Pegesa)(2)	Guadalajara	Suelo Industria	50,00%		6.536	6.536		4.958	11.249	2.357	-	Metrovacesa	BDO Audiberia
APARCAMIENTOS:													
Metropark Aparcamientos, S.A. (1)	Madrid	Aparcamientos	54,33%		5.113	5.111		8.715	2.148	1.347	-	Metrovacesa	Attest
SERVICIOS:													
Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. (1)	Madrid	Servicios	99,00%	1,00%	4.289	4.290		4.288	100	2.398	-	Metrovacesa	BDO Audiberia
Tasaciones Hipotecarias, S.A. (1)	Madrid	Servicios	1,00%	99,00%	19	19		601	2.106	1.204	-	Metrovacesa	Arthur Andersen



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

OFICINAS:

Federico Moyua 1, S.L. (1)	Vizcaya	G. Inmuebles	100,00%	7.846	-	8.931	1.304	1.148	-	MVC de Viviendas /Metroparque	
Metrovacesa Rentas, S.A. (1)	Madrid	G. Inmuebles	99,99%	0,01%	9.075	8.831	9.075	244	860	-	Metrovacesa
Edificio Valenzuela, S.A. (1)	Vizcaya	G. Inmuebles	100,00%	27.748	-	1.602	4.074	1.303	-	Federico Moyúa	
OTRAS:											
Expl. Urbanas Españolas, S.A. (Euesa) (1)	Madrid	Hotelera	99,99%	0,01%	525	525	343	130	160	42	Metrovacesa/Ccm
Inmobiliaria Pozas, S.L. (1)	Madrid	Alquiler	100,00%	235	-	15	87	10	-	-	Euesa/Ccm

ASOCIADAS:

Avenida de Europa 10, S.L. (3)	Madrid	C. Comercial	40,00%	2.230	-	2.216	3.241	631	52	-	Metroprice
BBV San Ignacio, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	25,00%	-	-	52	320	1	112	-	Metrovacesa
BBV Urdanibia, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	25,00%	1.425	1.425	1.836	1.202	5.369	771	113	Metrovacesa
Residencial O'Donnell, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	25,00%	1.202	1.202	1.276	4.808	149	145	121	Metrovacesa
Tricéfalo, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	30,00%	2.687	2.688	2.675	9.015	64	35	-	Metrovacesa
Promociones Residenciales Sofetral, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	30,00%	3.067	3.067	2.833	10.277	55	778	-	Metrovacesa
Nova Cala Villajoyosa, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	26,00%	2.698	-	4.556	9.376	1.704	25.102	6.250	MVC de Viviendas /Metrovacesa
Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. (3)	Barcelona	Const. y venta	20,00%	90	-	89	450	7	-	-	MVC de Viviendas /Metrovacesa
Espacios del Norte, S.A. (3)	Madrid	Const. y venta	20,00%	260	260	931	1.503	411	3.562	-	Metrovacesa
Valdicsa, S.A. (3)	Valencia	Const. y venta	33,33%	180	-	180	541	-	-	-	MVC de Viviendas
L'Espilal Valencia, S.L. (3)	Valencia	Const. y venta	37,43%	225	-	329	601	12	290	-	MVC de Viviendas

NO CONSOLIDADAS:

Nazaret y Desarrollo, S.A.	Valencia	Const. y venta	16,66%	97	-	-	463	-274	-34	-	MVC de Viviendas
Benicassim Golf	Valencia	Const. y venta	15,00%	451	-	-	3.005	-8	-	-	MVC de Viviendas
Ageus AIE	Madrid	Prest. Servicios	10,00%	26	-	-	301	-35	-	-	Metrovacesa
Total				309.823	192.914*	16.973	381.062	114.864	103.647	35.166	

(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.

* A este coste habría que añadir 6.039 miles de euros de otras participacin (6.010 miles de una opción sobre Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.) . Asi mismo, al total, 198.953 miles de euros habría que añadir 1.087 miles de euros de provisiones



CAPITULO IV: ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR



IV.1. Antecedentes y Situación Actual

Metrovacesa surge en 1989 como resultado de la fusión de tres compañías inmobiliarias participadas todas ellas por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. Aquéllas compañías se dedicaban al alquiler de productos de uso mixto, (oficinas, viviendas y locales comerciales básicamente), ubicados en Madrid, invirtiendo en inmuebles a medida que acumulaban recursos necesarios para acometerlos, sin recurrir al endeudamiento. Tras la fusión, se procede a la renovación y modernización de la Compañía, llevada a cabo en varios frentes diversificadores: el de los productos destinados al alquiler; el de actividades, al entrar en el negocio de promoción de vivienda y el geográfico y, finalmente, en el área de servicios inmobiliarios tras la fusión por absorción de Gesinar, S.A. en el ejercicio 2000.

En cuanto a los productos, se inician las inversiones en otros productos tradicionales de las empresas inmobiliarias patrimonialistas europeas, como los centros comerciales y los hoteles. También se inician las inversiones en aparcamientos, residencias para la tercera edad, naves industriales, etc., pero siempre como productos minoritarios, ya que definimos como productos estratégicos del Grupo las oficinas, los centros comerciales y los hoteles.

La actividad no sólo ha aumentado de dimensiones en cuanto a metros cuadrados en explotación, rentabilidad obtenida, rejuvenecimiento del patrimonio, etc., sino que además, ha crecido en cuanto a los productos, estando ahora presentes en todos los ámbitos del mercado, si bien los dos más representativos de cualquier inmobiliaria integral; oficinas, centros comerciales, además de los hoteles, son también los básicos para Metrovacesa. El resto de productos, como viviendas, aparcamientos y tercera edad, completan la oferta por lo que al alquiler se refiere, reflejando nuestro perfil de inmobiliaria global. Para acometer este proceso diversificador ha sido necesario realizar importantes inversiones durante los ejercicios pasados, entre las que destacan las llevadas a cabo en parques empresariales, centros comerciales y hoteles, los tres productos básicos de Metrovacesa.

En Oficinas, se han inaugurado en el transcurso del año 2001 el parque empresarial Puerta de las Naciones, en Madrid y el edificio Océano II en Barcelona. En la actualidad se encuentran en construcción el parque empresarial Alvento, en Madrid, el edificio de oficinas en Las Rozas, Madrid, así como el edificio de oficinas Duque de Ávila en Lisboa (Portugal).

En centros comerciales el Grupo cuenta con 7 centros en explotación: Metrocentro, Callao 5 y Leganés Uno en Madrid, La Moraleja en Alcobendas; La Maquinista, en Barcelona; El Saler en Valencia; Artea en Vizcaya; y Galerías Saldanha en Lisboa. En el transcurso del ejercicio, se ha inaugurado la ampliación de la Moraleja en Alcobendas, y actualmente se trabaja en la ampliación de Artea en Vizcaya.

Metrovacesa también cuenta con seis hoteles urbanos, Mercator, Princesa, Crowne Plaza, Moncloa Garden y Tres Cantos Express, en Madrid, y El Saler Express, en Valencia. En la actualidad existen en desarrollo varios hoteles más, en Santiago de Compostela, Valencia, Madrid y Barcelona. Finalmente, en el año 2001 hemos inaugurado una residencia de la tercera edad en Valencia.

Por lo que a otros productos se refiere, como aparcamientos en rotación no vinculados a edificios en explotación, existen en Valencia los de Glorieta Paz, Porta del Mar, Santa Micaela y Torrent; en Tenerife Tome Cano; y Hernani, Churruca, Díaz Porlier y Hospital La Paz, este último adquirido en 2001, en Madrid. Asimismo, actualmente en construcción están el parking del Hospital General Santiago de Compostela, en Santiago de Compostela y LA Fe-A. Verdeguer en Valencia.



Por lo que se refiere a la actividad de ventas, Metrovacesa siempre había desarrollado una cierta actividad promotora de viviendas, pero es a partir de 1995 cuando se inicia de forma clara, como parte de la estrategia del Grupo para su crecimiento. Puesto que el mercado actualmente así lo demanda, estamos básicamente centrados en el producto residencial, si bien y de forma complementaria, se venden otros productos como locales comerciales, aparcamientos para residentes, etc. Esta es una actividad bastante reciente para Metrovacesa, aunque en la actualidad está perfectamente consolidada y aporta ya resultados recurrentes para el Grupo. Estos resultados crecerán a medida que el trabajo comercial ya efectuado y que supone que al cierre de 2001 existan compromisos de venta firmados y pendientes de contabilizar por importe aproximado a 234 millones de euros, se vayan incorporando a la cuenta de resultados. En el 2001 se han contabilizado 11 promociones; San Bernabé en Algeciras (Cádiz); Tarrasa, Mataró y Prat de Llobregat en Cataluña; Balcón de Barajas, Retiro de la Florida y Santa Rita en Madrid; Etxebarri en Bilbao; Ribadesella en Asturias; Santa Ana en Valladolid y finalmente, Los Hayedos en León. Actualmente, están en comercialización alrededor de 2.500 viviendas de las cuales 1.135 están ya vendidas. El Grupo Metrovacesa tiene una reserva de suelo cercana a los 2 millones de metros cuadrados que garantiza el desarrollo de nuevos proyectos que posibilita la venta, en el futuro, de 2.000 -2.500 viviendas año.

Además, y dado que se ha invertido cerca de 800.000 metros cuadrados de suelo para uso residencial, también se han vendido parcelas de terrenos en lugares donde existe gran concentración de metros cuadrados en reserva. Así, por destacar las operaciones más relevantes, en el 2001 se procedió a la venta de 42.000 metros cuadrados en Algeciras, 36.000 metros cuadrados en Valladolid y 14.000 metros cuadrados en Málaga.

Finalmente, en el área de servicios, altamente potenciada con la absorción en 2000 de Gesinar Rentas, S.L., el ejercicio pasado supuso la plena integración de esta actividad en el Grupo Metrovacesa. Gesinar se posiciona como una compañía de servicios inmobiliarios plenos con el claro objetivo de adquirir presencia en todos y cada uno de los negocios asociados a su sector. La estructura de Gesinar se divide en siete áreas de negocio; Valoraciones y Tasaciones, Centros Inmobiliarios, Comercialización de Promociones, Subastas e Inmuebles adjudicados, Inversión y Gestión Patrimonial, Suelo y Gestión Urbanística y Desarrollo del negocio.

Así pues, Metrovacesa se configura en la actualidad como la compañía inmobiliaria de entre las cotizadas, con mayores cifras de alquileres. Los alquileres están próximos a los 126 millones de euros con una cifra de recursos generados al cierre de 2001 cercanos a los 142 millones de euros. Además, a fin de que el enfoque de creación constante de valor para el accionista sea prioritario, la Compañía está organizada sobre la base de las dos actividades existentes, y estructurada por productos, convirtiéndose en un reto para el futuro la mejora y el crecimiento constante de nuestro Grupo.

IV.2. Actividades principales del emisor

1 | Actividad Patrimonial

La base de un Grupo Inmobiliario

Metrovacesa, con una incorporación neta de 40.307 m² durante 2001, se aproxima a un patrimonio en alquiler de 900.000 m² alquilables.

Este saldo neto incorporado resulta de aumentar el patrimonio en 82.262 m² y de vender 41.955 m² en edificios antiguos, obsoletos o de rentabilidad decreciente. Así, se contribuye a un rejuvenecimiento constante del patrimonio en alquiler. Los ingresos por alquileres alcanzaron en 2001 un total de 125,93 millones de Euros, que representan un 62,31% de los ingresos netos del Grupo y confirman el perfil patrimonialista de Metrovacesa.



Patrimonio

Millones de Euros	2,000	2,001	% variación
Alquileres	99.59	125.93	26.4%
Ventas	93.57	67.43	-27.9%
Coste de Ventas	41.98	40.33	-3.9%
CIFRA NEGOCIO	151.18	153.03	1.2%
Gtos. Operativos	13.66	18.42	34.9%
Provisiones	1.84	0.90	-51.0%
Amortización	29.73	26.58	-10.6%
TOTAL COSTES	45.23	45.90	1.5%
MGN. Contribución Patrimonio	105.95	107.13	1.1%

Fuente: Contabilidad Analítica Metrovacesa

Superficie

Al cierre de los últimos cuatro ejercicios, el patrimonio en alquiler del Grupo Metrovacesa se repartía según su uso de la forma siguiente:

Superficie alquilable

(en m ² (*))	1998	1999	2000	2001	% Total
Oficinas	193.415	212.230	295.046	324.879	36,9%
Viviendas	82.193	81.452	99.154	96.879	11,0%
Locales Comerciales	35.499	36.598	43.354	42.273	4,8%
Hoteles	63.433	70.420	70.420	70.420	8,0%
Centros Comerciales	105.643	113.302	137.770	140.921	16,0%
Naves Industriales	10.687	14.677	36.087	44.915	5,1%
Aparcamientos (**)	107.297	131.042	159.151	157.742	17,9%
Residencias Tercera Edad				3.260	0,3%
Total	598.167	652.734	840.982	881.289	100,0%

(*) Superficies correspondientes al Grupo Metrovacesa

(**) Incluye la superficie de los aparcamientos urbanos en rotación y de los garajes de los edificios.

Durante 2001, destacan como principales variaciones patrimoniales, las siguientes:

Se han incorporado al patrimonio en renta el parque empresarial Puerta de las Naciones en Madrid, el edificio de oficinas Océano II en Barcelona y el edificio Goya en Lisboa (Portugal). Asimismo, aportaron rentas anuales los edificios de Balmes y Hermosilla en Barcelona y Madrid respectivamente los cuales entraron en explotación durante el ejercicio 2000.

En centros comerciales, cabe destacar la incorporación de unos 8.000 metros cuadrados adicionales en renta con la ampliación del centro La Moraleja, en Alcobendas. Igualmente, el centro comercial La Maquinista, en Barcelona, inaugurado en Junio de 2000, aportó rentas anuales.

Entre las desinversiones, destaca la enajenación de 26,000 m² de superficie alquilable en oficinas, siguiendo la política de rotación y sustitución del patrimonio antiguo.



En global el conjunto del patrimonio en alquiler ha experimentado un ejercicio con un alto grado de rotación de activos, y a su vez, un gran esfuerzo inversor reflejado en una incorporación neta de 40.307 m²:

Variación Patrimonio en Alquiler

(en m ²)	1997	1998	1999	2000	2001	Acumulado
Incrementos (+)	31.463	69.436	69.032	240.128	82.262	492.321
Ventas (-)	34.475	36.107	14.465	51.880	41.955	178.882
Neto	(3.012)	33.329	54.567	188.248	40.307	313.439

El Grupo Metrovacesa mantiene firme su estrategia de seguir aumentando su base de negocio tradicional, el alquiler, a la vez que persigue una renovación de sus activos que permita consolidar los niveles de eficiencia y competitividad. Así, continúa desarrollando proyectos para incorporar a su patrimonio en próximos ejercicios. Entre todos ellos, cabe destacar:

- El parque empresarial Alvento en Madrid, que aportará 34.000 m² alquilables y con una inversión prevista de 61,9 millones de euros.
- El edificio de oficinas en las Rozas (Madrid), el cual aportará en el futuro 23.000 m² alquilables, con una inversión total estimada de 48,08 millones de euros.
- Las nuevas oficinas en Lisboa, Edificio Duque de Ávila, con una superficie alquilable de 4.000 m². Su desarrollo requerirá una inversión estimada de 10,38 millones de euros.
- La ampliación, con 11.000 nuevos metros cuadrados alquilables y una inversión de 29,45 millones de euros, del centro comercial Artea en Vizcaya, cuya inauguración tendrá lugar en el ejercicio 2002.

Ingresos

Los ingresos por alquiler alcanzaron los 125,93 millones de euros en 2001, creciendo un 26,4% con respecto a 2000. Esta buena evolución de los ingresos se debió fundamentalmente a las nuevas incorporaciones patrimoniales, la adecuación de las rentas antiguas a mercado y la alta ocupación en la cesta de alquileres del Grupo.

Los ingresos por alquileres para cada uno de los principales productos y correspondientes a los cuatro últimos ejercicios se distribuyen del siguiente modo:

Ingresos por Alquileres

	(en Millones de €)				
	1998	1999	2000	2001	% Total
Oficinas	21,72	24,68	36,52	51,53	40,9%
Centros Comerciales	18,76	24,83	30,71	36,08	28,7%
Hoteles	8,32	10,32	12,90	13,86	11,0%
Locales Comerciales	4,97	5,45	5,86	7,53	6,0%
Viviendas	4,50	5,60	6,00	7,37	5,9%
Aparcamientos (*)	3,87	4,98	6,79	7,95	6,3%
Naves Industriales	0,56	0,19	0,80	1,59	1,2%
Residencias Tercera Edad				0,02	0,0%
Total	62,96	76,04	99,59	125,93	100,0%

(*) Ingresos procedentes del alquiler de aparcamientos urbanos en rotación.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Tras la entrada en vigor el 1 de Enero de 1995 de La Ley de Arrendamientos Urbanos, El Grupo Metrovacesa, paulatinamente ha ido actualizando las rentas vinculadas a contratos antiguos. Al cierre del ejercicio 2001, la superficie vinculada a contratos antiguos representa un 3,0%, cifra que contrasta con el 12,2% del año 1997. La distribución de contratos por productos y según tipología de superficies e ingresos en 1998 ha sido la siguiente:

Superficie 2001

(en m ²)	Locales				Centros			Total
	Viviendas	Oficinas	Comerciales	Garajes	Hoteles	Comerciales	Industrial	
Antiguos	0,9%	0,1%	1,1%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%
Mercado	9,7%	35,3%	3,6%	16,3%	8,0%	15,7%	5,3%	93,9%
Vacia/Rehabilitación	0,4%	1,5%	0,1%	0,7%	0,0%	0,3%	0,1%	3,1%
Total	11,0%	36,9%	4,8%	17,9%	8,0%	16,0%	5,4%	100,0%

Ingresos 2001

(en %)	Locales				Centros			Total
	Viviendas	Oficinas	Comerciales	Garajes	Hoteles	Comerciales	Industrial	
Antiguos	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Mercado	5,8%	40,9%	5,9%	6,3%	11,0%	28,7%	1,2%	99,8%
Total	5,9%	40,9%	6,0%	6,3%	11,0%	28,7%	1,2%	100,0%

La desocupación del Grupo Metrovacesa a diciembre de 2001 se situaba en el 1,8% del total de la superficie alquilable. Este ratio de desocupación continúa siendo de los menores de los últimos años.

Si corregimos la desocupación en aquellos edificios en proceso de venta o en remodelación y que se mantienen vacíos intencionalmente, a cierre de 2001 la desocupación en gestión en el Grupo se reduce hasta niveles del 0,7%, significativamente por debajo de la tasa de desocupación técnica del sector (4-5%).

Ratios de Vacío por Productos (en % de m²)

	2001
Oficinas	2,2
Centros Comerciales	0,6
Hoteles	0,0
Locales Comerciales	2,1
Viviendas	0,7
Garajes	4,0
Naves Industriales	1,1
Residencias Tercera Edad	0,0

Información sobre Productos en Alquiler

Oficinas

Durante 2001, el mercado inmobiliario de oficinas ha presentado tendencias, en cuanto a precios y ocupación que, tras varios años de espectacular crecimiento, indican una ligera ralentización del sector. Sin embargo, los precios de alquiler han continuado mostrando un



crecimiento sólido, aún cuando más moderado, que en ejercicios anteriores. En el área urbana de Madrid los alquileres se han revalorizado de media un 10% con respecto a 2000. Los precios máximos en éste mismo área de referencia alcanzaron a finales de 2001, según diversas fuentes, el nivel de 468,84 euros/m²/año

Igualmente, aún cuando el nivel de desocupación en el mercado inmobiliario ha aumentado con respecto al año 2000, situándose en el 3,8% para el conjunto de Madrid, la absorción neta de m² continuó siendo relevante, por encima de 400.000 m² en Madrid.

Para el Grupo Metrovacesa, su posicionamiento en el producto de oficinas es estratégico y se verá reforzado en próximos años con la culminación de los proyectos de Alvento (Madrid), Las Rozas (Madrid) y Duque de Ávila (Lisboa). A diciembre de 2001 la superficie alquilable en oficinas alcanzaba los 324.879 m², lo que representa un 36,9% de la superficie total en alquiler del Grupo, siendo este producto el de mayor peso específico tanto por m² como por ingresos.

Las sociedades más representativas del área de patrimonio y del producto oficinas son: Metrovacesa Rentas, S.A. y Edificio Valenzuela, S.A.

Centros Comerciales

Hace 10 años en España se construía un centro comercial con la idea básica de integrar a los comerciantes bajo una gestión, con un motor central de atracción que bien podía ser un hipermercado. Hoy en día, las nuevas aperturas de centros comerciales distan mucho de esa idea tan simple de partida. Se exige mayor número de metros cuadrados construidos y la actividad de ventas debe ser complementada con todo tipo de actividades, sobre todo de ocio y cultura.

Hemos pasado de primar la cantidad a valorar el mayor tamaño y complejidad de los mismos. Esto no significa sin embargo, que el mercado esté saturado, ya que todavía existe un alto potencial de crecimiento en este producto como demuestra la demanda de licencias de apertura existentes hoy en día así como el continuo crecimiento en valor de los productos existentes.

Del total de centros comerciales en patrimonio, el Grupo, dada su clara vocación promotora, ha promovido seis de ellos y solo, por decisiones estratégicas, ha invertido como producto terminado en dos centros comerciales.

A los seis centros inaugurados entre 1995-1998 se incorporaron en el año 2000 Leganés Uno en Madrid, y el centro comercial La Maquinista en Barcelona. Este último, con una superficie alquilable de 60.089 m², 280 locales comerciales y 4.000 plazas de aparcamiento fue uno de los proyectos más ambiciosos de Metrovacesa y es hoy, ya una realidad.

El Grupo Metrovacesa ha continuado apostando como generador de valor por este sector y en el pasado ejercicio se incorporaron los 3.200 m² alquilables adicionales de la ampliación del centro La Moraleja (Alcobendas), cuya fase inicial se había incorporado al patrimonio del Grupo en 1998.

Finalmente, en el transcurso de 2002 se incorporarán a la cartera de centros comerciales, 11.000 m² alquilables, como consecuencia de la terminación y puesta en explotación de la segunda fase del centro Artea (Vizcaya)

Al término de 2001 el Grupo Metrovacesa tenía 140.921 m² de superficie bruta alquilable en los centros comerciales, manteniendo el nivel de ocupación en un 99,4%.

En la tabla que se expone a continuación se muestra la distribución de superficies en los centros comerciales de las sociedades del Grupo:



Centros Comerciales

		<u>Superficie Total</u>	<u>Metrovacesa</u>		
		m ²	m ² Sup.	M ² Sup.	
		Construidos	Comercial	Comercial	
	Fecha de				
	Incorporación				
El Saler	Valencia	140.000	47.000	23.131	Noviembre-95
Metrocentro	Madrid	3.533	3.261	3.261	Agosto-96
FNAC	Madrid	13.462	11.649	11.649	Septiembre-97
Moraleja	Madrid	49.622	18.131	16.099	Julio-98
Artea	Vizcaya	41.335	34.003	17.572	Abril-98
Galerías Saldaña	Lisboa	24.956	7.438	7.330	Noviembre-98
La Maquinista	Barcelona	223.138	81.893	60.089	Junio-00
Leganés Uno	Madrid			1.824	Mayo-00
Total		496.046	202.375	140.921	

Con una superficie alquilable que representa un 29% del patrimonio total del Grupo y unos ingresos que representan el 16% de los ingresos por alquiler, Metrovacesa ha reforzado en los últimos años aún más su posición en este sector en España.

La sociedad patrimonialista de nuestros centros comerciales es Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A. (Metroprice) y la gestora de los mismos Centros Comerciales Metropolitanos, S.A. (CCM), ambas participadas al 100% por Metrovacesa, S.A.

Las sociedades más representativas del área de patrimonio y el producto centros comerciales son: Metroparque, S.A., La Maquinista Vila Global, S.A. y Metropolitana Propietaria de Inmuebles Comerciales, S.A.

Hoteles

El ejercicio que se acaba de cerrar ha representado probablemente uno de los más difíciles para el sector hotelero. Los graves acontecimientos acaecidos en septiembre de 2001, se han reflejado en todos los sectores económicos y con más intensidad si cabe en el sector turístico. Sin embargo, y así lo demuestran las primeras cifras del año en curso, esta situación ha sido temporal. Por lo tanto, el grupo Metrovacesa continúa apostando por este sector como uno de los de mayor potencial de crecimiento. Un sector cuyos ingresos venían creciendo a una tasa anual del 20% y que en 2001 aportaron rentas por 13,86 millones de euros, un 11% más que en 2000, con una media por habitación de €14.450.

Metrovacesa cuenta con cadenas hoteleras de primer nombre mundial para ejercer la gestión en sus hoteles. Así pues, tanto la cadena Husa como Holiday Inn gestionan la mayoría de los hoteles de Metrovacesa, aportando su nombre, capacidad de gestión y central de reservas. En especial, cabe destacar el acuerdo con Holiday Inn en los hoteles Holiday Inn Crowne Plaza en Madrid, Holiday Inn Express en Tres Cantos, Madrid, y , Holiday Inn Express, en Valencia.

Metrovacesa seguirá consolidando la diversificación en hoteles bajo el convencimiento de las sinergias que se crean en la actual estructura organizativa del Grupo y del favorable entorno económico que sin duda seguirá apoyando incrementos en precios y nivel de ocupación de los hoteles españoles. Actualmente, existen proyectos en estudio o desarrollo que doblarán la capacidad hotelera del Grupo con cerca de 1.000 nuevas habitaciones.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Hoteles	m²	Habitaciones	Estrellas
Husa Princesa, Madrid	29.132	275	5
Holiday Inn Crowne Plaza, Madrid	21.511	306	4
Moncloa Garden, Madrid	8.135	128	3
Mercator	5.457	89	3
Holiday Inn Express, Tres Cantos	2.893	61	3
Holiday Inn Express, Valencia	3.291	100	3
Total	70.420	959	

Las sociedad mas representativa del área de patrimonio y el producto hoteles es Explotaciones Urbanas Españolas, S.A.

Otros Productos

La vivienda residencial en alquiler ha sido un producto tradicional en nuestro grupo aunque en los últimos años ha ido perdiendo peso en la cuenta de resultados a favor de otros productos de mayor rentabilidad. En 2001 ha originado unos ingresos de 7,37 millones de euros con un incremento del 23% y 97.000 metros cuadrados alquilables. La actividad del Grupo Metrovacesa en el área de aparcamientos se lleva a cabo mediante la Explotación de la superficie bajo rasante del patrimonio en alquiler y la Gestión de aparcamientos por cuenta propia. Se trata de unidades independientes, no relacionadas con el resto del patrimonio en alquiler, cuyo objetivo es alcanzar la máxima rentabilidad. En el pasado ejercicio, el negocio de aparcamientos aportó rentas por 7,95 millones de euros, un 17% mas que en 2000.

A través de Parques Empresariales Gran Europa (participada en un 50%), Metrovacesa desarrolla la actividad del Grupo en el segmento de naves industriales, combinando la promoción y posterior venta de naves, habitualmente “llave en mano”, con la actividad arrendadora de estos productos.

Finalmente, Metrovacesa incorpora a su cesta de alquiler, una residencia de la Tercera Edad con 125 camas en Valencia, aportando 0,02 millones de euros de rentas acumuladas, en 2001.

Las sociedades mas representativas del área de patrimonio y de otros productos en alquiler son: Parques Empresariales Gran Europa, S.A. y Metropark Aparcamientos, S.A.

Rotación de Activos Inmobiliarios

La rotación de activos, o venta de productos que han alcanzado la madurez con el objeto de adquirir otros que se encuentran en su ciclo inicial de explotación, no solo han generado importantes plusvalías, sino que han conseguido mejorar sustancialmente la calidad, rentabilidad y volumen patrimonial de la compañía, como se indica anteriormente en este apartado. En términos contables, la venta de activos durante el año 2001 ha supuesto unos ingresos de 67,43 millones de euros, con el siguiente desglose:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

	(En Millones de Euros)			
	1999	2000	2001	Var. 01/00
Rotación Activos en Alquiler:				
Viviendas	6,56	2,01	-	
Oficinas	2,15	8,92	54,62	512,3%
Centros Comerciales y otros	-	82,64	12,81	84,5%
Total	8,71	93,57	67,43	(27,9%)

El margen de ventas por rotación de activos, ascendió a 27,10 millones de euros un 42% sobre la cifra de ventas.

2 | Promoción para la venta: Viviendas, suelo y otros productos

Como actividad complementaria al negocio base del patrimonio en alquiler, Metrovacesa desarrolla una actividad promotora para la venta de diversos productos inmobiliarios. Así, además de viviendas, el grupo promociona aparcamientos para residentes, vende grandes superficies e hipermercados de los centros comerciales que promueve y vende también naves industriales, locales comerciales y otros productos.

Promoción			
Millones de Euros	2.000	2.001	% variación
Ventas Promoción Residencial	138.94	170.28	22.6%
Coste Ventas Promoción Residencial	117.40	141.75	20.7%
Ventas Promoción Otros Productos	35.13	10.77	-69.4%
Coste Ventas Promoción Otros Pdtos.	34.77	8.89	-74.4%
Ventas Suelo	14.33	76.88	436.2%
Coste Suelo	9.77	43.49	345.0%
Ingresos Netos	26.46	63.80	141.2%
Gtos. Operativos	4.63	6.22	34.2%
Amortización	0.94	0.06	-94.2%
Total Gastos	5.56	6.27	12.6%
MGN Contribución Promoción	20.89	57.53	175.4%

Fuente: Contabilidad Analítica Metrovacesa

En el año 2001 se han contabilizado ventas por un importe de 257,93 millones de euros, aportando un margen neto a la cuenta de resultados de 57,53 millones de euros, cifra superior en un 175% a la del ejercicio 2000. Las ventas de otros productos (parkings, locales, etc.) y suelo residencial representan el 4% y 30% de las ventas totales respectivamente.

En cuanto a las ventas contabilizadas de viviendas, estas representan 52,33% de las ventas del Grupo. Las ventas de 170,28 millones de euros, con un margen bruto del 16,75%, corresponden a 1.079 viviendas. A corto plazo este número podía aumentar hasta llegar a unas 1.500



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

viviendas, y a medio plazo y siempre que el mercado siga tirando de la oferta en un marco económico similar al actual, llegar a las 2.000/2.500 viviendas año.

Las promociones terminadas en el año 2001 y llevadas a la Cuenta de Resultados son 13: San Bernabé, en Algeciras (Cádiz); Tarrasa, Mataró y Prat de Llobregat en Barcelona; Balcón de Barajas, Retiro de la Florida, La Perla III y Santa Rita en Madrid; Passeio de Boavista en Oporto (Portugal); Etxebarri en Bilbao; Ribadesella en Asturias; Santa Ana en Valladolid y finalmente, Los Hayedos en León. Estas trece promociones suman 1.079 viviendas, que aportan un margen de 28,53 millones de euros.

En M. Euros		Nº Viviendas
Delegación	Promoción	Contabilizadas 2001
Andalucía		
	San Bernabé (Cádiz)	108
Castilla y León		
	Santa Ana 6 (Valladolid)	60
	Los Hayedos (León)	53
Cataluña		
	Tarrasa I (Barcelona)	125
	Mataró I (Barcelona)	74
	El Prat de Llobregat (Barcelona)	54
Centro		
	Balcón de Barajas (Madrid)	157
	Retiro Florida III (Madrid)	159
	Santa Rita (Madrid)	96
	La Perla III (Madrid)	45
Norte		
	Etxebarri (Bilbao)	80
	Ribadesella (Asturias)	47
Portugal		
	Passeio da Boavista (Oporto)	21
TOTAL		1.079



Según la normativa contable específica de las empresas inmobiliarias, las ventas de viviendas podrán incorporar a la Cuenta de Resultados cuando éstas estén substancialmente terminadas, con independencia de que dichas ventas se hayan comprometido en el año en curso o en años anteriores. Por tanto, las ventas comprometidas reflejan la verdadera actividad comercial del Grupo Metrovacesa y manifiestan que al final del año 2001, Metrovacesa tiene vendidas 1.139, por un importe de 183,20 millones de euros, que figuran parcialmente como anticipos de clientes y que serán contabilizadas en los próximos años cuando las obras ya estén terminadas.

Las sociedades mas representativas y que engloban la actividad de construcción y venta son: Metrovacesa, S.L., Metrovacesa Residencial, S.A., Promotora Residencial, S.L. y Inmobiliaria Fontes Picoas, S.A.

Gestión de Suelo

La manera de asegurar el crecimiento de la actividad inmobiliaria del Grupo Metrovacesa en el futuro es contar con una reserva selecta de suelo. Para evitar los ciclos cambiantes, nuestra política es la de disponer de la reserva de suelo necesaria para trabajar tres años en el caso de residencial, a un ritmo óptimo de 2.000-2.500 viviendas entregadas al año, adquiriendo lo necesario para el desarrollo de nuevos productos patrimoniales, según nuestra estrategia de inversión, y evitando así la acumulación excesiva.

Esta estrategia implica una política de rotación en función de la aparición de suelos para nuevas oportunidades de negocio, la generación de importantes plusvalías en otros que aconsejen su venta y/o evitar la concentración excesiva de lotes de suelo en una misma localización.

En M. Euros	Ventas Suelo
Delegación	Contabilizadas 2001
Andalucía	31,15
Castilla y León	17,75
Cataluña	4,01
Centro	14,35
Levante	3,80
Norte	5,82
TOTAL	76,88

Al cierre de 2001 nuestra reserva de suelo ascendía a 2,3 millones de metros cuadrados totales sobre rasante. La reserva de suelo residencial es de 1,8 millones de metros cuadrados y los restantes 527.000 son de proyectos de patrimonio. Un porcentaje elevado de este suelo corresponde ya a proyectos en distintas fases de desarrollo, algunos de los cuales hemos descrito a lo largo de este capítulo.

Por otro lado Metrovacesa ya ha demostrado capacidad tanto financiera como de gestión para actuar como agente urbanizador de grandes lotes de suelo, actuando como dinamizador sólido del proceso urbanístico.

Esta actividad ha proporcionado importantes ingresos y beneficios siendo un elemento clave en la estrategia del grupo en cuanto a gestión de suelo.



3 | Servicios

El grupo Metrovacesa, con la fusión por absorción con Gesinar Rentas, S.L. apostó por esta línea de negocio complementaria al negocio patrimonialista tradicional y al de promoción para la venta de productos inmobiliarios. Hoy en día Gesinar, es una realidad. En el año 2001, los ingresos por servicios inmobiliarios, crecieron un 61 por ciento hasta situarse en 29,08 millones de euros.

Servicios

<i>Millones de Euros</i>	<i>2.000</i>	<i>2.001</i>	<i>% variación</i>
<i>Ingresos</i>	<i>18,09</i>	<i>29,08</i>	<i>60,8%</i>
<i>CIFRA DE NEGOCIO</i>	<i>18,09</i>	<i>29,08</i>	<i>60,8%</i>
<i>Gastos Operativos</i>	<i>9,65</i>	<i>20,33</i>	<i>110,8%</i>
<i>Amortizaciones</i>	<i>0,32</i>	<i>1,48</i>	<i>357,4%</i>
<i>MARGEN CONTRIBUCION</i>	<i>8,12</i>	<i>7,26</i>	<i>-10,5%</i>

Gesinar estructura actualmente su actividad en siete áreas de negocio:

- Valoraciones y Tasaciones: Esta actividad engloba los servicios de valoración del patrimonio de empresas, de tasaciones para garantías hipotecarias – mas de 35.000 realizadas en 2001-, estudios de mercado e Inspecciones técnicas de edificios (ITE)
- Centros Inmobiliarios y comercialización de promociones: Con una presencia en 20 ciudades españolas, Gesinar está presente en todas las actividades relacionadas con la intermediación de producto residencial. En el año 2001, el volumen de venta de viviendas de segunda mano se situó entorno a novecientas y con un millar de viviendas en comercialización.
- Subastas e inmuebles adjudicados: En el negocio de subastas, Gesinar se ha posicionado como la referencia en el mercado, utilizando para ello canales alternativos pioneros en el negocio inmobiliario. En 2001, se han realizado 12 subastas inmobiliarias, adjudicándose 804 propiedades por 42,26 millones de euros.
- Inversión y Gestión patrimonial: Gesinar es así mismo agente urbanizador, abarcando su presencia desde la comercialización en alquiler de edificios hasta la consultoría inmobiliaria. En la actividad de gestión patrimonial, Gesinar administra para terceros un patrimonio de 210 millones de euros.
- Suelo y Gestión Urbanística: El área de servicios también está presente en el primer eslabón de la cadena de valor de la actividad inmobiliaria como agente activo en la búsqueda e intermediación de suelo.

Como consecuencia de la fusión en 2000 de Metrovacesa y Gesinar, se ha producido un aumento considerable en el número de empleados y en los gastos externos.

Las sociedades que agrupan la actividad de servicios inmobiliarios son: Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.A. y Tasaciones Hipotecarias, S.A.

4 | Evolución Previsible

Hemos cerrado un ejercicio 2001 que puede calificarse de excelente para el Grupo Metrovacesa. Frente a un objetivo público de incremento del beneficio del 25%, se ha conseguido un aumento



del 51%, además con una calidad de los beneficios obtenidos igualmente destacable, ya que continuamos con nuestro claro enfoque patrimonialista pero generando ingresos con el negocio de promoción para la venta, en especial ventas de residencial.

Para el próximo año, también los objetivos son ambiciosos. Habrá que tener en cuenta, no obstante, que el entorno económico general se ha ralentizado y que ello puede afectar levemente a la demanda de algunos productos como por ejemplo las oficinas.

Otros puntos sensibles se localizan en el negocio de promoción de viviendas. A nivel global la actividad actual no podrá mantenerse de forma estable en el futuro, así veremos cómo el número de viviendas construidas disminuye en los próximos años, hasta alcanzar niveles en número de viviendas iniciadas anualmente cercanas a las 350.000 / 375.000 unidades. Ello no debe traducirse en un retroceso en la generación de resultados en este capítulo para Metrovacesa. Hay que tener en cuenta que ahora contamos con una mayor red implantada y por lo tanto con una mayor capacidad de gestión. Si a esto unimos la mayor reserva de suelo distribuida de forma geográficamente estratégica, podemos afianzarnos a medio plazo con una cuota de mercado entre 2.000 y 2.500 viviendas por año.

En conjunto, existen factores positivos y también negativos que nos afectan, pero cabe esperar una evolución positiva de los resultados para 2001 y años siguientes.

A continuación se incluye cuenta analítica consolidada del Grupo Metrovacesa:



Millones de Euros	2.000	2.001	% VARIACION
CONTRIBUCION Patrimonio	105,95	107,13	1,1%
CONTRIBUCION Promoción	20,89	57,53	175,4%
CONTRIBUCION Servicios	8,12	7,26	-10,5%
RESULTADO OPERATIVO	134,95	171,92	27,4%
Resultados Pta. Equivalencia	2,49	9,08	264,1%
Otros Ingresos	3,61	5,71	57,9%
Gastos de Estructura	-8,97	-11,15	24,3%
Gastos Financieros	-12,97	-18,77	44,7%
Provisiones	-22,74	-12,74	-44,0%
BAI	96,38	144,05	49,5%
Impuestos	-29,60	-41,12	38,9%
Minoritarios	-0,36	-2,64	636,8%
BENEFICIO NETO	66,43	100,29	51,0%

En cuanto a la contribución al resultado del Grupo por sociedades, a continuación se adjunto tabla con las empresas mas representativas y su aportación al beneficio neto del Grupo:

SOCIEDAD	BENEFICIO	
	(Miles de €)	%
METROVACESA, S.A.	38.620	38,51%
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L.	34.120	34,02%
NOVA CALA VILLAJOSYOSA, S.A.	8.153	8,13%
METROVACESA RESIDENCIAL, S.A.	3.059	3,05%
METROPARQUE, S.A.	3.036	3,03%
LA MAQUINISTA VILA GLOBAL, S.A.	2.227	2,22%
PROMOTORA METROVACESA, S.L.	1.669	1,66%
TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A.	1.390	1,39%
DESARROLLO COMERCIAL URBANO DE CANARIAS, S.A.	1.117	1,11%
PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA, S.A.	1.109	1,11%
EDIFICIO VALENZUELA, S.A.	1.086	1,08%
INMOBILIÁRIA FONTES PICOAS, S.A.	1.066	1,06%
OTRAS	3.634	3,62%
TOTAL GRUPO METROVACESA	100.287	100,00%

Finalmente, se incluye tabla comparativa de las magnitudes mas relevantes de las sociedades inmobiliarias nacionales mas representativas:



Cta. Resultados € Millones	Metrovacesa		Vallehermoso		Colonial		Urbis	
	dic-01	%Var.	dic-01	%Var.	dic-01	%Var.	dic-01	%Var.
TOTAL INGRESOS	511,31	21,6%	904,21	54,9%	315,67	3,4%	496,45	63,3%
TOTAL GASTOS	367,26	13,3%	724,30	66,6%	227,26	-1,8%	399,46	60,6%
BAI	144,05	49,5%	179,91	20,7%	88,41	19,6%	96,99	75,5%
IMPUESTOS	41,12	38,9%	38,40	-7,5%	28,00	20,5%	34,20	117,4%
MINORITARIOS	2,64	646,6%	0,53	226,1%	-	-	-0,01	-
BENEFICIO NETO	100,29	51,0%	140,98	31,3%	60,41	19,1%	62,80	58,8%

BALANCE € Millones	Metrovacesa		Vallehermoso		Colonial		Urbis	
	31.12.01	% Var.	31.12.01	% Var.	31.12.01	% Var.	31.12.01	% Var.
TOTAL INMOVILIZADO	1.147,29	9%	1.665,11	23%	1.001,44	29%	425,86	24%
TOTAL CIRCULANTE	742,78	32%	1.454,29	31%	372,04	21%	1.241,84	39%
TOTAL FONDOS PROPIOS	650,08	9%	901,26	-	641,30	4%	585,05	45%
ACTIVO - PASIVO	1.890,07	17%	3.119,40	27%	1.373,47	27%	1.667,70	35%

IV.3. Circunstancias condicionantes

No existen circunstancias condicionantes significativas que puedan alterar o modificar de forma sustancial la actividad social de la Compañía.

Metrovacesa se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diluir el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado inmobiliario. La actual coyuntura económica y los aún bajos tipos de interés han venido provocando en los últimos ejercicios, una mayor venta de viviendas, en detrimento de los alquileres de viviendas.

En el patrimonio en alquiler, tras varios años de gran crecimiento en precios y ocupación, desde mediados del ejercicio 2000 el mercado, especialmente el de alquiler de oficinas, comienza a mostrar una cierta desaceleración. Esta ralentización, por otra parte lógica tras unos excelentes ejercicios, se reflejará en una presión a la baja sobre los precios de alquiler, especialmente en las periferias de las grandes ciudades, y un descenso en los niveles de ocupación. Sin embargo, estos síntomas incidirán más en ciertos productos, oficinas, que otros como centros comerciales, hoteles, industrial y parkings, donde la demanda y precios bien continuará expandiéndose, o cuanto menos manteniéndose estable.

Metrovacesa, tiende a crear un equilibrio, aprovechando el momento de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el ciclo en que nos encontramos. No obstante, la economía nacional e internacional tiene demasiado peso para que el negocio no se vea claramente influenciados por las mismas.

Para adaptarse a las tendencias de demanda actuales, los nuevos productos destinados al alquiler construidos por Metrovacesa suponen una modernización en contraste con los productos tradicionales, que se venían construyendo con anterioridad. Estos productos eran mixtos de oficinas, viviendas y locales comerciales, o en el caso de centros comerciales con una oferta comercial muy concreta. En los últimos años, el Grupo Metrovacesa está procediendo a la



construcción de productos que se enmarcan dentro de una mayor especialización, es decir, en el caso de oficinas con un uso más exclusivo de la actividad concreta a que están destinados y con una mayor combinación en la oferta para el producto de centros comerciales. Podemos citar, por nombrar los incorporados a la cesta de alquileres en el último ejercicio, el parque empresarial de Puerta de Las Naciones en Madrid, el edificio de oficinas Océano II en Barcelona o la segunda fase del centro comercial Moraleja Green en Alcobendas Madrid. Son edificios inteligentes con alta especialización y tecnología aplicada que se caracterizan por:

- Eficiencia en el uso de energéticos consumibles.
- Adaptabilidad a bajo costo a los continuos cambios tecnológicos requeridos por sus ocupantes y su entorno.
- Búsqueda de un entorno ecológico en el interior y en el exterior del edificio, que maximice la eficiencia en el trabajo a los niveles óptimos de confort de sus ocupantes.
- Máxima automatización de su operatividad y mantenimiento.

En resumen, una automatización, control e ingeniería para reducir costos de operación e inversión, con economía energética financiada por el propio ahorro.

IV.4. Informaciones laborales

IV.4.1. Número medio del personal empleado y su evolución durante los tres últimos años desglosado por categorías

El número medio de personas empleadas en los tres últimos ejercicios, desglosado por categorías profesionales es el siguiente:

	<u>1999</u>		<u>2000</u>		<u>2001</u>	
	Grupo	Mvc	Grupo	Mvc	Grupo	Mvc
Dirección General	5	6	6	4	6	4
Dirección	16	15	21	7	14	7
Jefes y Técnicos	75	15	87	28	57	33
Administrativos y Comerciales	78	38	116	48	236	63
Oficios Varios y Subalternos	39	60	45	35	23	32
Total	213	134	275	122	336	139

IV.4.2. Negociación colectiva en el marco de la Sociedad

No existe negociación colectiva en el marco individual de la Sociedad, dado que Metrovacesa a efectos de retribuciones salariales y prestaciones sociales, está incluida en el Convenio Colectivo de la Construcción.

IV.4.3. Descripción de la política seguida por la Sociedad en materia de ventajas al personal y en particular, en materia de pensiones de toda clase

Metrovacesa no tiene concedidas otras ventajas al personal, ni prestaciones sociales adicionales que las contempladas en el Convenio de la Construcción, al cual está adscrita. (ver apartado VI.6)



IV.5. Política de inversiones

IV.5.1. Descripción de las principales inversiones realizadas por el emisor durante los tres últimos ejercicios

Actividad de Promoción de viviendas

El importe de adquisición de **terrenos para la promoción de vivienda** de los tres últimos ejercicios se eleva a 374,54 millones de euros, en Barcelona, Málaga, Oviedo, Ciudad Real, Valencia, Palma de Mallorca, Cádiz, Valladolid, León, Zamora, La Coruña, Vizcaya, Alicante, Pontevedra y Madrid, adquiridos por las distintas delegaciones. La mayor parte de esta inversión, el 47% correspondió al ejercicio 2001, el 32% al año 2000 y el 21% restante al ejercicio 1999.

Actividad Patrimonial

Por lo que respecta **al alquiler y en oficinas**, en 1999 se adquirieron tres inmuebles por un importe total de 46,48 millones de euros. Los dos primeros están situados en la plaza Federico Moyúa de Bilbao y suman una superficie de 9.933 metros cuadrados, el otro se sitúa en el número 6 de la calle Alfonso XI de Madrid y tiene una superficie alquilable de 12.367 metros cuadrados. Además se adquirió suelo en Barcelona, junto al centro comercial La Maquinista para desarrollar oficinas por 25.000 metros cuadrados, con una inversión total de 33,05 millones de euros, así como suelo en Madrid para 24.000 metros cuadrados de oficinas en la Avda. de los poblados con una inversión total de 45,97 millones de euros. El solar supuso una inversión en 1999 de 2,24 millones de euros. En 2000, se inició la construcción del edificio de oficinas Océano II en Barcelona, con una superficie de 6.354 metros cuadrados y una inversión de 13,52 millones de euros. Además, se iniciaron las obras de construcción de edificio de oficinas Duque de Ávila, en Lisboa, con una inversión estimada de 10,13 millones de euros. Se continúan las obras del parque empresarial Alvento, en Madrid, con una inversión total estimada de 61,9 millones de euros y una superficie alquilable de aproximadamente 34.000 metros cuadrados. Además, se compraron solares para el desarrollo futuro de oficinas en Sanchinarro y Las Rozas, ambos en Madrid, con una inversión prevista de 96,16 millones de euros y una superficie de 23.000 metros cuadrados y 17.000 metros, respectivamente. Así mismo, como inversión en producto terminado, Metrovacesa adquirió, por 16,77 millones de euros, el 33% del edificio de oficinas Retama, en Madrid que aportará 3.710 metros cuadrados a la cesta de alquileres del Grupo.

En **centros comerciales**, cabe destacar en 1999 las obras del centro comercial La Maquinista, con una inversión total de aproximadamente 120,20 millones de euros. En 2000, se inició la construcción de 8065 metros cuadrados adicionales en el Centro la Moraleja Green con una inversión estimada de 18,97 millones de euros. Metrovacesa, tiene en propiedad el 40% de la segunda fase del centro. Finalmente, en 2001 se inició la construcción de 11.000 metros cuadrados adicionales del centro comercial Artea (Vizcaya) con una inversión estimada de 17,43 millones de euros.

Las inversiones realizadas en obras de construcción de **viviendas** en régimen de Protección Oficial para arrendamiento en Madrid (Valdebernardo, Pavones y Alcorcón) y Bilbao (Benta Berri) fue en 1999 de 6,01 millones de euros.

IV.5.2. Inversiones en curso

La composición de las existencias a 31 de diciembre de 2001 es la siguiente:



Valor Neto en Libros	(En Miles de Euros)
Solares y Terrenos	329.728
Inmuebles Terminados	18.957
Promociones en Curso	157.438
Otras	24.265
Total	530.388

IV.5.3. Inversiones futuras con compromiso en firme

No existen inversiones futuras con compromiso en firme. Todas las inversiones futuras de Metrovacesa, se adaptarán a la evolución del mercado, siendo por tanto flexibles en función de la situación de oferta y demanda para cada producto inmobiliario.



**CAPITULO V: EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS
RESULTADOS DEL EMISOR**



V.1. Informaciones contables individuales

V.1.1. Cuadro comparativo del balance y cuenta de pérdidas y ganancias del último ejercicio cerrado con los de los dos ejercicios anteriores

Los principios y criterios más significativos aplicados por Metrovacesa, según la adaptación sectorial del Plan General Contable a las empresas Inmobiliarias, serían los relativos a Existencias e Ingresos y Gastos, que se detallan a continuación:

Las Existencias corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el solar, el de los proyectos, el de financiación hasta el final de la promoción, los costes subcontratados 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, o al valor estimado de realización si éste fuera menor, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

Los Ingresos correspondientes a las ventas de promociones inmobiliarias desarrolladas por las 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 aquellos están substancialmente terminados cuando los costes previstos pendientes de terminación de la obra no sean superiores al 20% del presupuesto final de obra.

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

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado el beneficio se recoge como “Resultados Extraordinarios” en el epígrafe “Beneficios procedentes del Inmovilizado”, por así exigirlo una aplicación estricta de las normas de adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aún cuando dichas operaciones forman parte de la actividad ordinaria del Grupo 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, el Grupo únicamente contabiliza a la fecha de cierre del ejercicio los beneficios realizados. Los riesgos previsible y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Metrovacesa S.A., Balances de Situación a 31 de diciembre de 2001,2000 y 1999 (en Miles de Euros)

Activo	2001	2000	1999
Inmovilizado	879.297	790.584	594.789
Gastos de Establecimiento	-	61	404
Inmovilizaciones Inmateriales	3.491	1.275	1.067
Inmovilizaciones Materiales	619.459	562.154	372.209
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	638.920	513.653	357.581
Otras Instalaciones y Mobiliario	3.621	2.525	2.172
Inmovilizado Material en Curso	59.090	116.541	70.972
Otro Inmovilizado	1.269	1.042	953
Amortizaciones	(83.122)	(71.269)	(59.270)
Provisiones	(319)	(338)	(200)
Inmovilizaciones Financieras	256.347	227.094	221.109
Participaciones en Empresas del Grupo	191.043	150.569	145.138
Participaciones en Empresas Asociadas	8.997	29.140	33.156
Otras Participaciones Financieras	6.039	179	185
Cartera de Valores a L.P.	0	0	0
Otros Créditos	49.669	50.033	42.880
Fianzas y Depósitos constituidos a L.P.	7.725	5.156	4.442
Provisiones	(7.126)	(7.983)	(4.692)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	700	738
Activo circulante	43.631	59.528	24.945
Existencias	1.033	2.223	1.359
Deudores	40.377	56.210	22.864
Clientes por Ventas	794	766	950
Arrendatarios	6.733	7.207	4.587
Empresas Asociadas Deudoras	8.099	15.509	1.304
Deudores Varios	7.648	7.061	9.828
Administraciones Públicas	17.103	25.667	6.196
Inversiones Financieras Temporales	0	0	-
Tesorería	3.450	1.812	1.146
Ajustes por Periodificación	(1.229)	(717)	(425)
Total Activo	922.928	850.812	620.472



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Pasivo	2001	2000	1999
Fondos Propios	539.720	527.353	450.265
Capital Suscrito	93.648	89.189	78.048
Prima de Emisión	239.526	243.985	191.958
Reserva de Revalorización	6.530	6.530	6.530
Reservas	167.135	159.298	151.101
Reserva Legal	17.838	15.610	14.891
Otras Reservas	149.297	143.688	136.210
Resultados de Ejercicios Anteriores	-	-	2,81
Pérdidas y Ganancias	57.854	43.737	33.571
Dividendo a Cuenta Entregado	(24.973)	(15.386)	(10.945)
Provisiones para Riesgos y Gastos	45.660	36.414	26.370
Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	312	312	191
Acreeedores a Largo Plazo	251.944	234.841	117.818
Emisión de Obligaciones	-	-	-
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	208.504	197.728	96.906
Desembolsos Pendientes sobre Acciones	-	-	-
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	1.425	10.994	-
Impuestos Diferidos a Largo Plazo	25.103	17.173	15.165
Otros Acreeedores	16.912	8.946	5.747
Acreeedores a Corto Plazo	85.292	51.892	25.827
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	24.402	8.495	1.256
Deudas con Emp. del Grupo y Asociadas a C.P.	63	135	113
Acreeedores Comerciales	25.216	24.286	9.930
Anticipos de Clientes	7.735	2.008	2.190
Deudas por Compras o Prestación de Servicios	17.481	22.278	7.740
Otras deudas no Comerciales	33.164	17.610	13.404
Administraciones Públicas	3.918	1.450	1.672
Otros Acreeedores	29.246	16.160	11.732
Provisiones para Operaciones de Tráfico	2.436	1.355	1.114
Ajustes por Periodificación	11	11	10
Total Pasivo	922.928	850.812	620.472



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Metrovacesa, S.A. Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los Ejercicios Terminados el 31 de diciembre de 2001, 2000 y 1999 (en Miles de Euros)

Debe	2001	2000	1999
Gastos			
Reducción de Existencias, de Promoc. en Curso y Edificios Construidos	-	124	616
Aprovisionamientos	581	83.107	23.301
Consumos de edificios, terrenos y solares	581	83.107	23.301
Consumos de otras materias consumibles	-	-	-
Gastos de Personal	8.632	6.087	7.127
Dotaciones para Amortizaciones de Inmovilizado	16.597	12.916	9.933
Amortización Gastos Primer Establecimiento	104	411	306
Amortización Inmovilizado Material	13.632	10.866	9.220
Amortización Inmovilizado Inmaterial	589	274	204
Amortización Otros Gastos Amortizables	2.271	1.365	203
Variación de las Provisiones de Tráfico	(340)	452	298
Variación de las Provisiones de Existencias	(18)	(44)	(55)
Variación de las Provisiones de Insolvencia	(502)	496	353
Variación otras provisiones de tráfico	180	-	-
Otros Gastos de Explotación	20.683	16.649	14.605
Servicios Exteriores	17.476	13.506	12.420
Tributos	3.103	2.726	2.185
Dotación al fondo de reversión	104	417	-
Beneficio de Explotación	52.572	37.325	28.867
Gastos Financieros y Asimilados	13.045	9.091	3.273
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	-	3.700	-
Resultados Financiero Positivos	17.249	20.851	14.134
Beneficios de las Actividades Ordinarias	69.821	58.176	43.001
Perdidas procedentes del inmovilizado financiero	12.144	-	-
Perdidas del inmovilizado inmaterial	-	398	-
Gastos Extraordinarios	581	80	104
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	8.856	15.856	9.226
Resultados Extraordinarios Positivos	3.349	-	-
Beneficios antes de Impuestos	73.170	50.148	41.379
Impuesto sobre Sociedades	(15.316)	(6.411)	(7.808)
Resultado del Ejercicio (Beneficios)	57.854	43.737	33.571



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Haber	2001	2000	1999
Ingresos			
Importe Neto de la Cifra de Negocios	82.443	63.043	55.205
Ventas de Inmuebles	34	97	2.743
Ingresos por Alquileres	78.422	61.008	48.523
Prestaciones de Servicios	3.987	1.938	3.939
Aumento de Existencias, de P. Curso y Edificios Construidos	-	275	-
Trabajos Efectuados por la Empresa para Inmovilizado	7.393	86.314	23.687
Existencias de Promociones en Curso Incorporadas al Inmovilizado	-	-	50,01
Otros Ingresos de Explotación	8.887	7.029	5.806
Ingresos de Participaciones en Capital	27.649	30.284	16.446
De Empresas del Grupo	26.328	15.355	1.309
De Empresas Asociadas	1.321	14.929	15.133
De Otras Empresas	-	0,13	4,08
Ingresos de Otros Valores Negociables	0	0	0
Otros Intereses e Ingresos Asimilados	1.788	3.358	760
Empresas del Grupo	1.639	2.066	718
Otros intereses	149	199	40
Diferencias positivas de cambio	-	1.093	2
Variación de las Provisiones de Inversiones Financieras	857	-	201
Resultados Financieros Negativos	-	-	-
Variación de las provisiones inmovilizado material	19	-	174
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Financiero	-	603	1.696
Beneficios Procedentes del Inmovilizado Material	23.090	7.674	5.979
Ingresos Extraordinarios	1.820	29	208
Variación de Provisiones para Riesgos y Gastos	0	0	0
Resultados Extraordinarios Negativos	-	8.028	1.622



V.1.2. Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio cerrado con los dos ejercicios anteriores



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Aplicaciones	2001	2000	1999	Orígenes	(En Miles de Euros)		
					2001	2000	1999
Gastos de Establecimiento y a Distribuir en Varios Ejercicios	43	68	482	Procedentes de las Operaciones	71.589	68.747	45.028
Adquisiciones de Inmovilizado				Enajenación de Inmovilizado			
Inmovilizaciones Inmateriales	3.074	880	527	Inmovilizaciones Inmateriales	269		
Inmovilizaciones Materiales	99.874	208.329	27.732	Inmovilizaciones Materiales	51.202	14.472	9.888
Inmovilizaciones Financieras				Inmovilizaciones Financieras			
Empresas del Grupo	36.604	6.784	6.921	Empresas del Grupo	5.122	1.956	5.321
Empresas Asociadas	5.601	709	1.363	Empresas Asociadas	16.752	4.317	9.476
Otras Inversiones Financieras	30.824	24.351	52.795	Otros créditos y participaciones	10.614	16.490	9.471
Gastos a distribuir en varios ejercicios	727	606		Deudas a Largo Plazo	17.103	117.023	27.271
Dividendos				Provisiones para Riesgos y gastos	582	-	-
A cuenta	24.973	15.386	10.945	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	121	162
Complementario año anterior	19.918	13.760	10.424	Ampliación capital y Prima de Emisión	-	63.168	-
Prima a Junta	596	673	596				
Provisiones para Riesgos y Gastos	296	6.230	2.858				
Total Aplicaciones	222.530	277.776	114.642	Total Orígenes	173.233	286.294	106.617
Aumento Capital Circulante	-	8.518		Disminución Capital Circulante	49.297	-	8.025
Total	222.530	286.294	114.642	Total	222.530	286.294	114.642



Recursos Procedentes de las Operaciones	(En Miles de Euros)		
	2001	2000	1999
Resultado del Ejercicio	57.854	43737	33.571
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	16.597	12.916	10.107
Variación de las Provisiones de Inmovilizado Financiero	(857)	-	(201)
Variación de las Provisiones de Inmovilizado Material	(19)	(603)	
Dotación Provisión para Riesgos y Gastos	8.856	15.856	9.226
Dotación al fondo de reversión	104	417	
Pérdidas Inmovilizado Financiero	12.144	398	
Variación Inmovilizado Financiero		3.700	-
Beneficio en Ventas de Inmovilizado Financiero		(603)	(1.696)
Beneficios en Ventas de Inmovilizado Material	(23.090)	(7.674)	(5.979)
Total	71.589	68.747	45.028

Variación del Capital Circulante	(En Miles de Euros)					
	<u>Aumentos</u>			<u>Disminuciones</u>		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999
Existencias	-	863	-	1.190	-	754
Deudores	-	33.346	-	15.833	-	116
Inv. Fin. Temporales	-	-	-	-	-	-
Tesorería	1.638	666	-	-	-	7.069
Prov. Operac. Tráfico	-	-	-	1.081	242	460
Ajustes Periodific.	-	-	-	512	292	162
Acreedores	-	-	537	32.319	25.823	
Total	1.638	34.875	537	50.935	26.357	8.561
Variación del Capital Circulante		8.518		49.297		8.024

V.1.3. Se incluye como Anexo II el informe de auditoría acompañado de las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y el informe de gestión, correspondientes al último ejercicio cerrado, referidas a Metrovacesa

V.2. Informaciones contables del Grupo Metrovacesa

V.2.1. Cuadro comparativo del balance y cuenta de pérdidas y ganancias del último ejercicio cerrado con los de los dos ejercicios anteriores del Grupo Metrovacesa



Metrovacesa S.A., y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa) Balances de Situación a 31 de diciembre de 2001, 2000 y 1999 (en Miles de Euros)

* En el año 2000 se procedió a la fusión por absorción de Gesinar Rentas, S.L. Por lo tanto, los datos a 2001 no son comparables con el 2000 y 1999.

Activo	2001	2000	1999
Inmovilizado	1.147.291	1.051.854	829.758
Gastos de Establecimiento	4.085	2.633	3.044
Inmovilizaciones Inmateriales	8.749	6.834	5.178
Inmovilizaciones Materiales	1.093.031	1.004.204	771.899
Terrenos e Inmuebles para Arrendamiento	1.107.829	965.215	666.490
Otras Instalaciones y Mobiliario	4.012	3.506	2.810
Inmovilizado Material en Curso	90.862	125.865	185.181
Otro Inmovilizado	5.834	4.058	3.132
Amortizaciones	(115.506)	(94.439)	(85.713)
Inmovilizaciones Financieras	40.015	37.105	48.300
Participaciones Puestas en Equivalencia	16.973	23.914	37.908
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	1.250	-	-
Cartera de Valores a Largo Plazo	7.774	1.599	3.333
Otros Créditos	972	1.944	
Fianzas Constituidas a Largo Plazo	13.046	9.921	7.410
Provisiones	-	(273)	(350)
Autocartera	1.411	1.077	1.336
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	1.284	1.350
Activo Circulante	742.666	560.879	412.412
Existencias	530.388	356.586	259.285
Deudores	190.913	187.913	138.283
Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios	125.015	115.484	80.612
Arrendatarios	8.499	8.386	6.087
Deudores Varios	24.582	13.547	21.549
Administraciones Públicas	39.479	57.243	48.026
Provisiones	(6.662)	(6.747)	(17.992)
Inversiones Financieras Temporales	11.082	9.544	6.545
Tesorería	10.283	6.936	8.200
Ajustes Periodificación	-	(101)	99
Total Activo	1.889.957	1.614.016	1.243.520



Pasivo	2001	2000	1999
Fondos Propios	649.452	595.041	495.226
Capital Suscrito	93.648	89.189	78.048
Prima de Emisión	239.526	243.985	191.958
Reserva de Revalorización	6.530	6.530	6.530
Reserva Legal	17.838	15.610	14.891
Otras Reservas de la Sociedad Dominante	149.297	143.688	136.213
Reservas de Sociedades por Integración Global o Proporcional	76.242	41.174	24.819
Reservas de Sociedades Puestas en Equivalencia(*)	(10.763)	1.696	5.520
Diferencias de Conversión	2.444	2.127	2.101
Beneficios Atribuibles a la Sociedad Dominante	100.287	66.428	46.092
Dividendo a Cuenta Entregado	(25.597)	(15.386)	(10.945)
Socios Externos	26.227	25.931	21.109
Ingresos a Distribuir en varios ejercicios	595	402	415
Provisiones para Riesgos y Gastos	54.971	44.264	30.188
Acreedores a Largo Plazo	640.037	530.220	402.807
Deudas con Entidades de Crédito	550.635	486.304	327.023
Otros Acreedores	50.398	16.143	60.620
Impuesto Diferido a Largo Plazo	39.004	27.773	15.165
Acreedores a Corto Plazo	518.675	418.157	293.776
Emisión Obligaciones y otros Valores Negociables	5	5	5
Deudas con Entidades de Crédito	248.182	135.824	118.138
Empresas Puestas en Equivalencia	-	90	-
Acreedores Comerciales	175.368	232.088	129.669
Anticipos Recibidos	45.449	45.457	52.767
Deudas por Compras y Prestaciones de Servicios	67.928	126.780	57.524
Deudas por Efectos a Pagar	61.991	59.852	19.379
Administraciones Públicas	20.786	8.078	13.806
Otros Acreedores	48.852	42.140	31.534
Provisiones Operativas	24.242		
Ajustes por Periodificación	1.240	(68)	625
Total Pasivo	1.889.957	1.614.016	1.243.520

* Tras la venta en 2001 de la Sociedad el Encinar Metropolitano con una perdida de 12,7 millones de euros, las reservas de sociedades puestas en equivalencia alcanzaron una cifra negativa de 10, 8 millones comparada con el 1,7 millones de euros positivos de 2000.



Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Metrovacesa) **Cuentas de Pérdidas y Ganancias**
para los Ejercicios Terminados el 31 de diciembre de 2001, 2000 y 1999 (en Miles de Euros)

Debe	2001	2000	1999
Gastos			
Reducción de Promociones en Curso e Inmuebles Terminados	203.182	161.950	98.678
Aprovisionamientos	321.524	255.183	137.600
Compras de Solares	174.011	119.738	80.333
Obras y Servicios Realizados por Terceros	147.513	135.445	57.267
Transferencia de Inmovilizado a Existencias	0	0	0
Gastos de Personal	20.419	13.349	8.710
Dotación Amortización Inmovilizado	28.113	30.983	16.288
Amortización Gastos 1er. Establecimiento	2.131	12.325	1.578
Amortización Inmovilizado Inmaterial	1.045	363	242
Amortización Inmovilizado Material	24.937	18.295	14.467
Variación Provisiones de Tráfico	1.371	3.735	1.256
Otros Gastos de Explotación	52.713	37.134	25.248
Servicios Exteriores	48.220	33.461	22.249
Tributos	4.493.	3.673	2.999
Beneficios de Explotación	163.125	83.042	69.201
Pérdidas Inversiones Financieras Temporales	904	438	396
Gastos Financieros y Asimilados	41.066	22.320	15.101
Dotación a las Provisiones de Inversiones Financieras	122	268	553
Participación en Pérdidas de Sociedades Puestas en Equivalencia	-		247
Resultados Financieros Positivos	0	0	0
Beneficios de Actividades Ordinarios	131.289	64.351	65.409
Pérdidas Procedentes del Inmovilizado	295	591	137
Variación de las Provisiones del Inmovilizado Material e Inmaterial	189	486	51
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos	11.958	20.099	7.784
Gastos Extraordinarios	2.917	1.465	654
Resultados Extraordinarios Positivos	12.762	32.036	508
Beneficio antes de Impuestos	144.050	96.387	65.916
Impuesto sobre Beneficios	41.120	29.600	19.062
Resultado Atribuido a Socios Externos	(2.643)	(359)	(763)
Resultado del Ejercicio	100.287	66.428	46.092



Haber	2001	2000	1999
Ingresos			
Importe Neto de la Cifra de Negocios	417.065	305.850	198.204
Venta de Inmuebles	262.047	188.166	117.958
Ingresos por alquileres	125.934	99.593	76.040
Prestaciones de Servicios	29.084	18.092	4.206
Aumento de Promociones en Curso e Inmuebles Terminados	348.760	259.093	143.980
Trabajos Realizados por la empresa para Inmovilizado	3.948	4.724	2.893
Existencias Incorporadas al Inmovilizado	-	-	-
Otros Ingresos de Explotación	20.674	15.709	11.905
Ingresos Participaciones en Capital	21	32	52
Beneficios Inversiones Financieras Temporales	-	-	53
Otros Ingresos Financieros	1.155	1.802	600
Participaciones en Beneficios de Sociedades Puestas en Equivalencia (1)	9.080	2.501	11.800
Resultados Financieros Negativos	31.836	18.691	3.793
Beneficios Procedentes del Inmovilizado (2)	23.804	52.768	7.119
Variación de las Provisiones para Riesgos y Gastos			0
Ingresos Extraordinarios	4.317	1.909	2.014
Resultados Extraordinarios Negativos	0	0	0

- (1) El aumento en 2001 en 6,57 millones de euros de las participaciones en beneficios de Sociedades puestas en equivalencia se debe, principalmente a los resultados obtenidos en la ventas de suelo residencial de la Sociedad Nova Cala Villajoyosa, S.A., Sociedad en la que el Grupo Metrovacesa tiene una participación del 26%.
- (2) El descenso en 2001 del 54,89% en los beneficios procedentes del inmovilizado ha se debe principalmente a que en 2000, se procedió a la enajenación por parte del Grupo de cinco centros comerciales por un importe de 82,64 millones de euros y una plusvalía de 43,91 millones de euros.



V.2.2. Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio cerrado con los dos ejercicios anteriores del Grupo Metrovacesa



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Aplicaciones (miles de €)	2001	2000	1999	Orígenes (miles de €)	2001	2000	1999
				Procedentes de las Operaciones	122.605	79.992	70.767
				Aumento de Capital		63.168	
Gastos de Establecimiento	3.571	11.858	696	Gastos de Establecimiento	-		-
Adquisiciones de Inmovilizado				Retiros y Enajenaciones de Inmovilizado			
Inmovilizaciones Inmateriales	3.301	2.027	686	Inmovilizaciones Inmateriales	329	7	-
Inmovilizaciones Materiales	147.471	208.309	149.234	Inmovilizaciones Materiales	57.490	113.652	9.907
Inmovilizaciones Financieras				Inmovilizaciones Financieras			
Participaciones Puestas en Equivalencia	405	2.758	3.592	Participaciones Puestas en Equivalencia	8.855	4.324	8.890
Otras Inversiones Financieras	10.550	3.135	3.102	Otras Inversiones Financieras	972	414	3.014
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		13					
Autocartera	1.169		1.632				
Dividendos y Prima de Junta	45.487	29.771	21.965	Aportaciones de Accionistas	-	-	-
Gastos de Establecimiento		56					
Inmovilizado Material		105.324					
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	3.609	324	252	Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios	193	-	
Provisión para Riesgos	1.251	6.024	6.242	Provisión para Riesgos			-
Cancelación o Traspaso a Corto Deuda a Largo	215	-	-	Deudas a Largo Plazo	109.817	127.413	120.872
Socios Externos	2.347	-	-	Socios Externos	-	4.463	4.375
Otros		11	257	Otros	235	-	404
Total Aplicaciones	219.436	369.608	187.657	Total Orígenes	301.331	393.693	218.228
Aumento Capital Circulante	81.895	24.085	30.571	Disminución Capital Circulante	-	-	-



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Aplicaciones (miles de €)	2001	2000	1999	Origenes (miles de €)	2001	2000	1999
				Procedentes de las Operaciones	122.605	79.992	70.767
Total	301.331	393.693	218.228	Total	301.331	393.693	218.228



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Recursos Procedentes de las Operaciones (En Miles de Euros)	2001	2000	1999
Resultado del Ejercicio	100.287	66.428	46.092
Dotaciones y Provisiones del Inmovilizado	28.113	30.984	16.891
Bº en venta Inmovilizado Financiero	-	-	-
Variación Provisión para Riesgos y Gastos	11.958	20.099	7.784
Amortización gastos a distribuir	4.893	1.111	
Provisión inmovilizado		486	
Dividendos distribuidos por Soc. Puestas en Equivalencia.	7.571	14.929	
Resultados Sociedades puestas en equivalencia	(9.080)	(2.502)	
Provisión acciones	(273)	(77)	
Extraordinarios	(23.507)	(51.825)	
Socios Externos	2.643	359	
Total (1)	122.605	79.992	70.767

(1) En el informe de auditoría, por error se excluyó una línea, aún cuando los totales son correctos.

(En Miles de Euros)

Variación del Capital Circulante	Aumentos			Disminuciones		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999
Existencias	173.802	97.301	69.453	-	-	-
Deudores	3.000	49.631	35.495	-	-	-
Inv. Fin. Temporales	1.538	2.999	340	-	-	-
Tesorería	3.347	-	-	-	1.264	2.283
Ajustes Periodificación	101	-	22	-	200	-
Acreeedores	-	-	-	99.893	124.382	72457
Total	181.788	149.931	105.310	99.893	125.846	74.739
Variación del Capital Circulante	81.895	24.085	30.571	-	-	

El Grupo Metrovacesa, en continuo crecimiento, mantiene una estructura en la que los Fondos Propios representan cifras entorno al 34% respecto al total del pasivo, mientras que el exigible se mantiene en un entorno del 66%. Los recursos tomados en el mercado bancario han ido ganando peso en el total, cedido en su mayor parte por los recursos propios, que crecen pero a una tasa inferior. Hay que tener en cuenta que la política de retribución al accionista ha sido, en los últimos ejercicios, creciente. Se ha cambiado en esta compañía la forma de financiar toda inversión de nuevos inmuebles con excedentes de tesorería ya que ello ralentizaría el crecimiento y objetivos del Grupo.

El ejercicio 2001 nos presenta una estructura en la que los Fondos Propios suponen un 34% del total del pasivo, y el exigible el 66%. A pesar del cambio de tendencia en la estructura patrimonial, nuestro balance sigue teniendo una estructura muy sólida.



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Estructura de Financiación	(en Millones de Euros)					
	2001	%	2000	%	1999	%
Fondos Propios	649,45	34,37%	595,04	36,87%	495,23	39,82%
Recursos Ajenos a Largo	721,84	38,19%	600,82	37,22%	454,52	36,55%
Recursos Permanentes	1.371,29	72,58%	1.195,86	74,09%	949,74	76,38%
Recursos Ajenos a Corto	518,67	27,44%	418,16	25,91%	293,77	23,62%
Total Pasivo	1.889,96	100,0%	1.614,02	100,0%	1.243,52	100,0%

Endeudamiento Financiero	(en Millones de Euros)		
	2001	2000	1999
Endeudamiento Bancario	550,63	486,31	327,02
Créditos Personales	276,63	336,76	259,46
Préstamos Hipotecarios	259,87	146,82	65,61
Préstamos Hipotecarios Subrogables	14,14	0,00	1,20
Leasings	0,00	2,73	0,76
Deudas por Leasing	0,00	2,73	0,76
Empréstitos y Pagarés	0,00	0,00	0,00
Emisión Obligaciones	0,00	0,00	0,00
Total Endeudamiento a Largo	550,63	486,31	327,02
Endeudamiento Bancario	238,43	131,15	118,13
Créditos Personales	227,73	127,02	117,86
Préstamos Hipotecarios	10,69	3,81	0,00
Préstamos Hipotecarios Subrogables	0,00	0,00	0,00
Leasings	0,00	0,31	0,28
Empréstitos y Pagarés	0,00	0,00	0,00
Emisión Obligaciones	0,00	0,00	0,00
Total Endeudamiento a Corto	238,43	131,15	118,13
Total Endeudamiento	789,06	617,46	445,16

En el ejercicio 2001 el Grupo Metrovacesa ha incrementado su endeudamiento financiero en 172 millones de euros. Este endeudamiento es el resultado de una política expansiva en inversiones en activo fijo y nuevas promociones para venta. Estos préstamos han sido contratados con entidades financieras de primer nivel, estando referenciados al mibor más un diferencial entorno al 0,20%.

A 31 de diciembre de 2001 el Grupo Metrovacesa tenía autorizadas líneas de crédito a largo y corto plazo por un importe total de 1.017,98 millones de euros, de los que se hallaban dispuestos sólo 228,92 millones, lo que supone un grado de disposición del 22,5%. El vencimiento medio de las líneas de crédito es de 54 meses.

Las inversiones netas efectuadas en inmovilizado y existencias en el último ejercicio ascendieron a 287,29 millones de euros, de los que el 39,5% corresponde a inmovilizado y el resto a existencias. Este volumen de inversión supera en 13 puntos porcentuales al nivel de inversión alcanzado en el ejercicio anterior.



De estas inversiones, el 49% fueron financiadas con el cashflow generado durante el ejercicio y el resto, 51%, con endeudamiento financiero y otros recursos de cliente, según puede apreciarse en la información siguiente:

Inversiones en Inmovilizado y Existencias

	(en Millones de Euros)			
	1999	2000	2001	% Variación
Inversiones				
Inversiones Brutas en Inmovilizado	155,69	313,63	147,47	-52,98%
Desinversiones	19,25	60,54	33,98	-43,87%
Inversiones Netas en Inmovilizado	136,44	253,09	113,49	-55,16%
Inversiones Netas en Existencias	69,45	0,58	173,80	2.986,55%
Total Inversiones Netas	205,89	253,68	287,29	13,24%
Origen de Fondos				
Cashflow Generado	71,47	122,00	142,04	16,43%
Endeudamiento Financiero	132,05	172,30	171,60	-0,04%
Resto Recursos Ajenos	2,36	(40,62)	(26,35)	35,13%
Total Orígenes	205,89	253,68	287,29	13,24%

Operación de Cobertura de Riesgo

Con el objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante el ejercicio 2001 se contrataron operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (Interest Rate Swap), mediante las que, en base a endeudamientos estimados, se intercambian tipos de interés variables por fijos durante la vida de los mismos. Estas operaciones de cobertura garantizan el 44% de la deuda. El desglose de estas operaciones es:

Importes contratados a 31 de diciembre de cada ejercicio

	(en Millones de euros)		
	2001	2002	2003
Cobertura	318,49	182,15	179,84

V.2.3. Anexo: Se incluye como Anexo II el informe de auditoría acompañado de las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y el informe de gestión, correspondientes al último ejercicio cerrado, referidas al Grupo Metrovacesa



**CAPITULO VI: LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL
DEL EMISOR**



VI.1. Identificación y función en la Sociedad de las personas que se mencionan

		Fecha de Nombramiento
Presidente		
D. Joaquín Rivero Valcarce	Externo dominical (Bami)	19/07/2002
Vicepresidente		
D. Santiago Javier Fernández Valbuena	Externo dominical (PGGM)	(*)19/07/2002
Consejero Delegado		
D. Manuel González García	Ejecutivo	19/07/2002
Vocales		
D. José Aguinaga Cárdenas	Externo (Independiente)	19/12/1995
D. Alejandro Churruca Otamendi	Externo (Independiente)	29/06/1990
D. José Gracia Barba	Externo dominical (BAMI)	19/07/2002
Controlview, BV	Externo dominical (ADIA)	24/02/1994
Rep.: Mr. Khalifa M. Al-Mehairi		
D. Ignacio Javier López del Hierro Bravo	Externo dominical (Bami)	19/07/2002
D. José Ramón Marco Gardoqui Ibáñez	Externo (Independiente)	31/03/1993
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogea	Externo (Independiente)	30/06/1995
D. Juan Sureda Martínez	Externo dominical (PGGM)	25/10/2001
D. Santiago de Ybarra y Churruca	Externo (Independiente)	28/02/1975
D. Emilio Zurutuza Reigosa	Externo (Independiente)	23/09/1997
Secretario no consejero		
D. José Luis Alonso Iglesias		19/07/2002

(*) Nombrado Consejero el 24/11/1999.

Bami: Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos.

PGGM: Pensioenfonds PGGM

Controlview pertenece al Grupo ADIA: Abu Dhabi Investment Authority

Ninguno de los Consejeros, excepto los dominicales de Bami y el Consejero Ejecutivo, a título de miembros de su Consejo según se detalla posteriormente, están vinculados a entidades del Grupo Bami.

Todos los miembros del órgano de Administración de la Sociedad, así como todo el personal directivo de la misma, están sometidos en sus actuaciones a un Reglamento Interno de Conducta aprobado por el Consejo de Administración en su sesión del día 20 de diciembre de 1993 y registrado ante la C.N.M.V. en fecha 25 de febrero de 1994.

Además el Consejo de Administración aprobó un Reglamento, registrado con fecha 9 de Abril de 1999 en la C.N.M.V. y se encuentra a disposición del público.

En cuanto a la composición del Consejo, tal y como se refleja en la relación de consejeros de Metrovacesa, S.A., pretende el Reglamento que dentro del grupo mayoritario de los consejeros externos se integren los titulares o los representantes



de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Compañía (Consejeros dominicales) así como profesionales de reconocido prestigio (Consejeros independientes).

En línea con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno, se siguen totalmente 18 recomendaciones, y respecto a las cinco restantes se siguen parcialmente las números 8 y 18, mientras que no se cumplen la 4, 7 y 15. Se expone a continuación el detalle y justificación del seguimiento de las que se cumplen total o parcialmente:

- 1) El Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. asume expresamente, como núcleo de su misión, la función general de supervisión y ejerce con carácter indelegable las responsabilidades que comporta, reservándose determinadas materias a su conocimiento.

Así, en el artículo 5 del Reglamento del Consejo, denominado “Función general de supervisión” se recoge de forma expresa el contenido de la recomendación. Se transcribe a continuación el contenido del artículo 5:

Artículo 5. Función general de supervisión.

1. Salvo en aquellas materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración (el “Consejo”) es el máximo órgano de decisión de la Compañía.

2. El Consejo delegará la gestión ordinaria de la Compañía en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección, concentrando su actividad en la función general de supervisión.

3. No podrán ser objeto de delegación aquellas facultades legal o estatutariamente reservadas al conocimiento directo del Consejo ni aquellas otras necesarias o inherentes al ejercicio responsable de la función general de supervisión.

Corresponde, en particular, al Consejo el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) aprobación de las estrategias generales de la Compañía;
- b) nombramiento, política de retribución, control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos;
- c) definición de la política de la Compañía en materia de autocartera; de los sistemas adecuados de control interno y de información;
- e) decisión sobre las operaciones que entrañen la disposición de activos sustanciales de la Compañía y sobre las operaciones societarias de destacada importancia en que pudiera intervenir la misma; las específicamente previstas en este Reglamento.

- 2) En el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. se integran 6 consejeros independientes, cuyo perfil responde a personas de prestigio profesional, desvinculadas del equipo ejecutivo y de los accionistas significativos
- 3) En la composición del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. los consejeros externos (dominicales e independientes) en la actualidad son 12



- sobre un total de 13 consejeros. De ellos los dominicales son 6 y los independientes también 6.
- 5) Están bajo el control del Consejero Delegado la dirección de las operaciones al nivel más elevado. El Presidente dirige los órganos de decisión colectivos y actúa de puente entre la Comisión Ejecutiva y el Consejo.
 - 6) El Secretario del Consejo es también el Secretario de la Comisión Ejecutiva y de las comisiones de Nombramientos y Retribuciones y de Auditoría.
 - 7) El Consejo de Administración ha constituido en su seno las Comisiones de Nombramientos y Retribuciones, así como la de Auditoría, que están formadas todas ellas por consejeros externos.
 - 8) Los consejeros disponen con la antelación precisa de la información suficiente, específicamente elaborada y orientada para preparar las sesiones del Consejo. Se les envía la información financiera siempre y la general cuando así se requiera, con cinco días de antelación.
 - 9) Se celebran seis reuniones anuales del Consejo y once de la Comisión Ejecutiva, aproximadamente, y se evalúa la eficiencia y calidad una vez al año.
 - 10) La intervención del Consejo en la selección y reelección de sus miembros se atiene a un procedimiento formal y transparente, a partir de la propuesta razonada de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, de conformidad con lo previsto en el Reglamento del Consejo.
 - 11) El Reglamento del Consejo recoge como causa de cese de los consejeros, entre otras, cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos y cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Compañía.
 - 12) Los Estatutos Sociales establecen como edad límite para el desempeño del cargo de consejero la de setenta y cinco años, mientras que para el Presidente, Vicepresidente y Consejero Delegado, la edad límite está establecida en setenta años.
 - 13) El Reglamento del Consejo reconoce formalmente el derecho de todo consejero a recabar y obtener información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de las funciones de supervisión. El ejercicio de estas facultades está canalizado a través del Presidente quien ofrecerá en cada caso los interlocutores apropiados en el estrato de la organización que proceda o arbitrando las medidas para que pueda practicar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas.
 - 16) Tanto el Reglamento Interno de Conducta, como el Reglamento del Consejo, recogen con detalle las obligaciones que dimanar de los deberes generales de la diligencia y lealtad de los consejeros, en particular, la situación de conflictos de intereses, deber de confidencialidad, prohibición de aprovechamiento en beneficio propio o de allegados, de oportunidades de negocio de la Compañía y prohibición de uso de los activos de la compañía o de valerse de su posición para obtener ventajas patrimoniales.
 - 17) Las transacciones que se realicen entre accionistas significativos y la sociedad habrán de ser aprobadas por el Consejo con la abstención de los consejeros representantes de los accionistas significativos.
 - 18) La delegación de voto es la establecida en la Ley de Sociedades Anónimas y en la práctica mercantil española. Respecto a las relaciones con inversores institucionales se han visto potenciadas en el último año, disponiendo todos
-



ellos de la misma base informativa, que además figura en la página Web de la Compañía.

- 19) Como se ha indicado, el Consejo de Administración suministra a los mercados información rápida, precisa y fiable.
- 20) La información financiera periódica ofrecida a los mercados se elabora conforme a los mismos principios y prácticas profesionales de las cuentas anuales y antes de ser difundida, es verificada por la Comisión de Auditoría.
- 21) El Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría vigilan de forma sistemática las situaciones que puedan suponer riesgo para la independencia de los auditores externos.
- 22) El Consejo de Administración procura evitar que las cuentas por él formuladas se presenten a la Junta General con reservas y salvedades en el informe de auditoría.

Por último, el consejo de Administración incluye en su informe público anual información sobre sus reglas de gobierno.

Estructura del Consejo

El Consejo de Metrovacesa está compuesto en su inmensa mayoría por Consejeros externos. Para el adecuado cumplimiento de sus fines, el Consejo ha constituido tres Comisiones: una Ejecutiva, con facultades decisorias generales; otra de auditoría y una última de Nombramientos y Retribuciones, teniendo éstas únicamente facultades de información y asesoramiento en las materias específicamente previstas en el acuerdo de su creación y en el Reglamento.

En lo que va de año, el Consejo de Administración se ha reunido en cinco ocasiones, la Comisión Ejecutiva siete, la de Nombramientos y Retribuciones cuatro y la de Auditoría dos.

Estatuto del Consejero

El Reglamento del Consejo recoge específicamente el conjunto de obligaciones y deberes de los Consejeros para el desempeño de sus funciones.

Entre las funciones indelegables del Consejo se encuentran las siguientes:

1. Aprobación de las estrategias generales de la Compañía.
2. Nombramiento, política de retribución, control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
3. Definición de la política de la Compañía en materia de autocartera.
4. Identificación de los principales riesgos de la Compañía, e implantación y seguimiento de los sistemas adecuados de control interno y de información.
5. Decisión sobre las operaciones que entrañen la disposición de activos substanciales de la Compañía y sobre las operaciones societarias de destacada importancia en que pudiera intervenir la misma.

Cuenta con un máximo de 20 consejeros y un mínimo de 10, siendo su número actual de 13. La mayoría de los mismos son externos, excepto D. Manuel González García, Consejero Delegado de Metrovacesa, S.A. El número de reuniones anuales aproximadamente es de seis.



La renovación de los miembros del Consejo de Administración se hará por quintas partes cada año. Los supuestos que originan su cese, además de la edad estatutariamente prevista de 75 años con carácter general y 70 años para el Presidente, Vicepresidente y el Consejero Delegado, se recogen expresamente en el Reglamento del Consejo.

No existen restricciones para ser nombrado Consejero.

Ejercerán su cargo durante el plazo de cinco años. Podrán ser reelegidos una o más veces por periodo de igual duración.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría entre los administradores presentes o representados en la sesión.

No está previsto en los Estatutos Sociales que el Presidente tenga voto de calidad.

Otros Órganos de control de la Sociedad

La “**Comisión Ejecutiva**”, creada en 1989, siendo sus miembros nombrados sucesivamente en el tiempo y cuya composición se detalla a continuación:

	Fecha de Nombramiento	Comisión Ejecutiva
D. Joaquín Rivero Valcarce	19/07/2002	Presidente
D. Santiago Javier Fernández Valbuena	24/11/1999	Vocal
D. Manuel González García	19/07/2002	Vocal
D. José Gracia Barba	19/07/2002	Vocal
D. José Aguinaga Cárdenas	22/07/1997	Vocal
D. José Ramón Marco-Gardoqui	20/07/2000	Vocal
D. Ignacio Javier López del Hierro Bravo	19/07/2002	Vocal
Controlview, B.V.	24/02/1994	Vocal
D. Santiago de Ybarra y Churruca	01/08/1989	Vocal
D. José Luis Alonso Iglesias	19/07/2002	Secretario

La “Comisión Ejecutiva” tiene amplias facultades, ya que existe una delegación permanente de las facultades del Consejo en la Comisión Ejecutiva, salvo las que son legalmente indelegables o las que no pueden ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos Sociales. No obstante, en aquellos casos en que, a juicio de la mayoría de los miembros de la Comisión Ejecutiva, la importancia del asunto así lo aconseje, los acuerdos adoptados por la Comisión se someterán a la ratificación del Consejo. Lo anterior será de aplicación a aquellos asuntos que el Consejo hubiese remitido para su estudio a la Comisión Ejecutiva, reservándose la última decisión sobre los mismos.

El Presidente no tiene delegadas funciones. Esta comisión se reúne aproximadamente once veces al año.

La “**Comisión de Nombramientos y Retribuciones**” y la “**Comisión de auditoria**” fueron creadas el 26 de marzo de 1998. Estas comisiones se reúnen aproximadamente cuatro veces al año.



La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está formada por:

	Fecha de Nombramiento	Nombramientos y Retribuciones
D. Santiago Javier Fernández Valbuena	19/07/2002	Presidente
D. José Gracia Barba	19/07/2002	Vocal
D. José Ramón Marco-Gardoqui Ibáñez	26/03/1998	Vocal
D. José Luis Alonso Iglesias	19/07/2002	Secretario

Entre las responsabilidades de la “Comisión de Nombramientos y Retribuciones” destaca:

1. Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste.
2. Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento o reelección de Consejeros para que proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.
3. Proponer al Consejo los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones.
4. Proponer al Consejo el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración.
5. Velar por la transparencia de las retribuciones de la Compañía.
6. Informar la contratación de los miembros de la Alta Dirección del Grupo.
7. Informar en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses y, en general, sobre las materias contempladas en el Reglamento.
8. Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la Compañía y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión de nombramientos y Retribuciones recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias que afecten a miembros del alto equipo directivo de la Compañía.

La Comisión de Auditoría, está formada por:

	Fecha de Nombramiento	Comisión Auditoría
D. Emilio Zurutuza Reigosa	26/03/1998	Presidente
D. Alejandro Churruca Otamendi	26/03/1998	Vocal
D. Juan Sureda Martínez	19/07/2002	Vocal
D. José Luis Alonso Iglesias	19/07/2002	Secretario

Entre las responsabilidades de la “Comisión de Auditoría” cabe destacar:

1. Proponer la designación del auditor de cuentas de la Compañía, las condiciones de su contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación del mismo.
2. Revisar las cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente



- aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
3. Servir de cauce de comunicación entre el Consejo y el auditor de cuentas de la Compañía, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones, y mediar en los casos de discrepancia entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
 4. Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control.
 5. Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
 6. Revisar los folletos de emisión y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
 7. De acuerdo con el Reglamento del Consejo está formada por tres consejeros externos, ninguno de ellos de la comisión ejecutiva.

VI.1.2. Directores y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad a nivel más elevado

El Consejero Delegado asume al nivel más elevado la gestión de la Compañía. De él dependen las siguientes Áreas/Departamentos:

Área Patrimonio	
Área Promoción	D. Luis Basagoiti Robles
Área Terciario	D. Carlos Cristóbal Vara Sánchez
Área Diversificación	
Dpto. Financiero	D ^a . Ana de Pro Gonzalo
Área de Servicios Inmobiliarios	D ^a María Marín Romano
Dpto. Construcción	D. Rafael del Río Zuazo
Dpto. Marketing	D ^a . Silvia Llanes Gómez
Dpto. Asesoría Jurídica	D. Manuel Liedo Álvarez
Dpto. Medios	D. Juan Antonio del Rincón García

Como consecuencia de las modificaciones habidas en los órganos de administración de la Compañía, y de la elaboración de un nuevo presupuesto, se estima que dentro de un plazo de sesenta días se producirá algún cambio en las anteriores áreas y departamentos, que será comunicado oportunamente a la C.N.M.V. como hecho relevante.

VI.1.3. Fundadores de la Sociedad si fue fundada hace menos de cinco años

No se consignan por llevar constituida la Sociedad más de cinco años.



VI.2. Conjunto de intereses en la Sociedad de las personas citadas en el apartado VI.1.

VI.2.1. Acciones con derecho de voto y otros valores que den derecho a su adquisición, de los que dichas personas sean titulares o representantes directa o indirectamente

Denominación del Consejero	Acciones poseídas directamente	Acciones poseídas indirectamente	Acciones representadas	Acciones totales	% de participación
D. Joaquín Rivero Valcarce	25		(1) 14.921.312	14.921.337	23,9
D. Santiago J. Fernández Valbuen:	300		(2) 7.136.047	7.136.347	11,43
D. Manuel González García	25			25	0,00
D. José Aguinaga Cárdenas	242		(3) 930.720	930.962	1,49
D. Alejandro Churruca Otamendi	34.074	(4) 32.547	(5) 402.465	469.086	0,75
D. José-Ramón Marco-Gardoqui II	26.022			26.022	0,04
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogea	90	5		905	0,00
Controlview, BV Rep.: D. Khalifa	4.370.682			4.370.682	7,00
D. José Gracia Barba	25			25	0,00
D. Juan Sureda Martínez	18			18	0,00
D. Ignación J. López del Hierro Br	25			25	0,00
D. Santiago de Ybarra y Churruca	5.062	(6) 97.106	(5) 78.297	180.465	0,29
D. Emilio Zurutuza Reigosa	3.000		6.000	9.000	0,02
Total	4.440.405	129.653	23.474.841	28.044.899	44,92

Los datos corresponden a la información disponible por la Sociedad a la fecha actual. Se detalla a continuación las sociedades titulares de las acciones indirectas y representadas:

- (1) BAMI Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos.
- (2) PENSIOENFONDOS PGGM
- (3) EUROKIS, S.A.
- (4) SATURRARÁN, S.A. y VALORES BILBAÍNOS, S.A.



- (5) Las representaciones de los Sres. Churruca e Ybarra corresponden a diversos accionistas que se la confirieron en la última Junta de accionistas de METROVACESA, S.A.
- (6) ALEICO.

Las participaciones de los miembros del consejo de Administración y de la Dirección en el Capital de la Sociedad, al margen de BAMI, de PENSIOENFONDS y ADIA, alcanza el 0,33% del Capital Social.

El porcentaje que representaba el Consejo en la última Junta de Accionistas, de fecha 21 de marzo de 2002, fue del 63,34%.

VI.2.2. Participaciones de las personas citadas en las transacciones inhabituales y relevantes de la Sociedad en el transcurso del último ejercicio y del corriente.

Ningún miembro del Consejo de Administración, ninguna persona representada en el Consejo ni ningún directivo de la Compañía ni ninguna entidad donde sean consejeros, altos directivos o accionistas significativos dichas personas, ni personas que tengan acción concertada o actúen como personas interpuestas, han realizado transacciones inhabituales y relevantes con la Sociedad.

VI.2.3. Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el último ejercicio cerrado

La política general de retribución de los consejeros viene regulado en los artículos 32 y 36 de los Estatutos:

Art.32º - Retribución del Consejo de Administración.

“El Consejo de Administración percibirá como remuneración a sus trabajos lo establecido en el Artículo 36º de los Estatutos, sin perjuicio de las remuneraciones por dietas, indemnizaciones y honorarios y demás prestaciones accesorias que estime necesarias o convenientes, establecer a favor de los Consejeros y Comisión Ejecutiva por los trabajos que desarrollen”.

Art. 36º - Distribución de Resultados.

“Los beneficios sociales, determinados con arreglo a la Ley de Sociedades Anónimas y a la del Impuesto sobre Sociedades, se repartirán de acuerdo con la siguiente distribución.

1. Dotación al fondo de reserva legal, hasta que se halle constituida con el límite legal.
2. Constitución de una reserva voluntaria.



3. Dotación para el pago de dividendos. El Consejo de Administración puede acordar la distribución de cantidades a cuenta, de dividendos, dando cumplimiento a lo prevenido por la Ley.
4. La retribución al Consejo de Administración no podrá exceder como máximo de un 5% de los beneficios líquidos.

En los importes devengados por el Consejo distinguimos:

En Miles de €	2000	2001	2002
Dietas	0	0	0
Sueldos	311,32	327,27	214,12
Asignaciones Estatutarias (Art.32)	1.021,69	1.124,78	808,48
Participación en beneficios (Art.36.4)	0	0	0
Total	1.333,01	1.452,05	1.022,6

Durante 2002 han sido satisfechos a dos ex consejeros, con ocasión de su salida del Consejo, 5.029,17 miles de euros en concepto de indemnización.

Ningún Consejero percibe remuneración alguna por pertenecer a Consejos de empresas del Grupo.

Las remuneraciones de los altos directivos del apartado VI.1.2 devengadas por Metrovacesa en el ejercicio 2001 en concepto de sueldos y salarios ascendieron a 2.245.000 Euros. Durante el 2002 han sido satisfechos a dos ex directivos, con ocasión de su salida del Grupo, 2.261,59 miles de euros en concepto de indemnización. Ningún directivo percibe retribuciones por pertenecer a Consejos de Administración de Sociedades del Grupo. No han cobrado por otros conceptos ninguna otra cantidad.

Las cantidades satisfechas por indemnización a los dos ex directivos y a los dos ex consejeros han sido cargadas al saldo de la cuenta para Riesgos y Gastos que figura en el Balance de Situación al 31 de diciembre de 2001 con un saldo de 54.971 miles de euros. En la provisión para Riesgos y Gastos se han ido produciendo dotaciones en diversos ejercicios a fin de cubrir, entre otros, el riesgo de Argentina, liquidaciones fiscales y otras posibles contingencias. Las indemnizaciones ahora pagadas estaban comprendidas en el concepto de otras posibles contingencias, por tanto no afectarán a la cuenta de resultados de METROVACESA de este ejercicio ni a la de los siguientes.

La Sociedad no tiene que pagar ningún otro importe a los ex consejeros y ex directivos salientes.

Plan de compra de acciones para empleados:

El Consejo de Administración del Grupo Metrovacesa del 18 de Noviembre de 1998 aprobó un Plan de compra de acciones ordinarias de la Sociedad consistente en la adquisición de acciones ordinarias para ofrecerlas a los cuadros directivos, en



periodos anuales de compra, y por un plazo inicial de tres años, ampliable según conveniencia. Supone un sistema de incentivos extraordinario en virtud del cual quienes sean seleccionados para participar en el mismo podrán optar por aplicar una parte porcentual de su retribución variable a la adquisición de acciones de la autocartera de la sociedad, con un descuento específico sobre su valor de mercado.

El objetivo del Plan es el de mejorar el régimen de retribución a los empleados para que participen del crecimiento y revalorización de la Compañía, de forma progresiva con su tiempo de permanencia dentro de la Sociedad y la reiteración en el ejercicio de sus derechos de opción, incidiendo todo ello en la mejora de los incentivos a largo plazo de dichos empleados y en la alineación de sus intereses con los de los accionistas de la Compañía.

La oferta de venta de acciones ordinarias de la Sociedad se dirige a aquellos empleados de la Compañía y de sus filiales participadas cuya retribución variable viene fijada por la consecución en mayor o menor grado de objetivos ligados a su desempeño profesional. En virtud de lo anterior, alrededor de 65 empleados forman el colectivo de potenciales inversores a los que se dirige el Plan. Ello no es óbice para que la Dirección de Recursos Humanos permita la participación en el Plan de determinados empleados de la sociedad que por sus especiales merecimientos profesionales puedan acogerse a este sistema, si bien en ningún caso se superarán en conjunto los 65 participantes.

En relación con este plan, se registró en la C.N.M.V. un suplemento de folleto informativo a la ampliación de capital de junio de 1999, con fecha 16 de marzo de 2000.

Este Plan fue renovado, con muy pocas diferencias respecto al anterior, por otros tres años, en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de marzo de 2001.

En la citada Junta General de Accionistas del 21 de marzo de 2001 se aprobó también un sistema retributivo para el Consejero Delegado de la Compañía, alta dirección y directivos del Grupo, consistente en vincular una parte de la retribución variable a la evolución de la cotización de la acción, dando derecho a los beneficiarios a percibir una cantidad en dinero en el supuesto de que el valor de la acción de METROVACESA, S.A. experimente un aumento en su valor de cotización en cualquiera de las tres fases de vigencia del programa cuyas fechas de comienzo son el uno de mayo de los años 2001, 2002 y 2003, siendo la fecha de finalización el uno de mayo de los años 2004, 2005 y 2006. Al vencimiento de cada una de las fases del programa el beneficiario percibirá, en caso de haberla, la diferencia entre el valor final y el valor inicial multiplicada por el número de opciones ideales que tenga asignadas en esa fase. La cantidad o cantidades que finalmente resulten atribuidas a cada uno de los integrados en el programa se abonará al beneficiario en metálico en su cifra neta después de la retención por el I.R.P.F. que corresponda. En el supuesto de que el beneficiario decida invertir el importe que le corresponda en metálico, o una parte del mismo, en la adquisición de acciones de METROVACESA, S.A., se le concederá un descuento del 5% sobre el valor de la acción en la fecha de finalización de cada fase. La Compañía ha efectuado la cobertura del presente plan mediante la contratación de un “equity swap” con BBVA.

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.



El Consejero-Delegado y los directivos salientes no han percibido ni percibirán importe alguno por los planes de opciones, dado que es condición contractual la permanencia en METROVACESA. Respecto al nuevo Consejero Delegado, no ha habido pronunciamiento aún por parte de los órganos competentes al respecto; en su caso y en su momento se comunicará a la C.N.M.V. a través del procedimiento legalmente establecido.

VI.2.4. Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los fundadores, miembros antiguos y actuales del órgano de administración y directivos actuales y sus antecesores

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones.

El importe total en Primas de los Seguros de vida satisfechos por la sociedad respecto de los miembros de su Dirección asciende a 26.444,53 euros en 2001.

VI.2.5. Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las mencionadas personas y todavía en vigor

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración, Dirección y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad al nivel más elevado.

VI.2.6. Actividades principales que las personas citadas ejercen fuera de la Sociedad

Los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. ocupan los siguientes cargos en sociedades cotizadas y otras relevantes:

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Joaquín Rivero Valcarce	Presidente de Metrovacesa, S.A. Presidente de Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos. (*) Consejero de Compañía de Transportes e Inversiones, S.A.
D. Santiago J. Fernández Valbuena	Vicepresidente de Metrovacesa, S.A. Director General de Telefónica, S.A. Vicepresidente y Consejero Delegado de Fonditel Apoderado de Telefónica Capital, S.A. Consejero Delegado de Bucle Inversor SIMCAV, S.A.
D. Manuel González García	Consejero Delegado de METROVACESA, S.A. Vicepresidente 1º de Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos.
D. José Aguinaga Cárdenas	Consejero de Metrovacesa, S.A. Consejero-Secretario de Mobinversora, S.A. SIMCAV Consejero-Secretario de Cartera Baseibar S.A., SIMCAV Consejero de Transportes Colectivos, S.A. Presidente de Invermar, S.A. Administrador Unico de Inversiones Núñez de Balboa, S.A. Secretario de Cartera Deva, S.A. Consejero de Industrias Aragonesas del Alumnio, S.A.
D. Alejandro Churruca Otamendi	Consejero de Metrovacesa, S.A.,



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

	Consejero de Compañía Urbanizadora del Coto, S.A. y Consejero de Inmobiliaria Nueva Orleans, S.A.
D. José Gracia Barba	Consejero de Metrovacesa, S.A. Consejero de Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos. Consejero Delegado de Fastibex, S.A.
D. Ignacio J. López del Hierro Bravo	Consejero de METROVACESA, S.A. Representante de Stenberg Holding, B.V., Vicepresidente 2º de Bami Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos.
D. José Ramón Marco-Gardoqui Ibáñez	Consejero de Metrovacesa, S.A. Consejero de Ibereucalptos, S.A.
D. Juan Ignacio de Muguruza Garteizgogea	Consejero de METROVACESA, S.A. Presidente de Carteras Reunidas, S.A. Consejero-Secretario de Señorío de Barriain, S.A. Consejero-Vicesecretario de Langostinos de Huelva, S.A. Presidente de Estudio Muguruza, S.L.
D. Juan Sureda Martínez	Consejero de Metrovacesa, S.A. Presidente de Bossar, S.A. Presidente en rep. de Milton Hill, S.L. de: Decoración y Termograbado, S.L. Plásticos T.V., S.A. Flotisa, S.L. Samec-98, S.L. Ensamblaje de Componentes Técnicos, S.L. Araven, S.A. Administrador Único en rep. de Milton Hill, S.L.: Greenford 2000, S.L. Gener-98, S.L. Administrador Único de Milton Hill, S.L.
D. Santiago de Ybarra y Churrua	Consejero de Metrovacesa, S.A. Consejero de Grupo Correo Prensa Española Consejero de Valores Bilbainos SIM Consejero de Norte de Castilla, S.A. Consejero de Siemens, S.A. Presidente de Sociedad Vascongada de Publicaciones, S.A.
D. Emilio Zurutuza Reigosa	Consejero de Metrovacesa, S.A. Consejero de Endesa Diversificación, S.A. Consejero de Elcogás, S.A. Presidente de Global Finanzas, SIMCAV S.A.

(*) Don Joaquín Rivero presentará su dimisión del cargo de Presidente del Consejo de Administración de BAMI en la próxima reunión del mismo, prevista para el mes de Septiembre/Octubre de 2002.



VI.3. Personas físicas o jurídicas que, directa o indirectamente, aislada o conjuntamente, ejerzan o puedan ejercer un control sobre el emisor, mención del importe de la fracción de Capital que tengan y que confiera derecho de voto.

No se conoce actuación concertada entre los accionistas de participaciones significativas.

Los accionistas significativos son: BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, titular de un porcentaje 23,9% del Capital Social, Pensioenfonds PGGM titular de un porcentaje del 11,56%, Controlview titular de un porcentaje del 7,0%, Eurocís, S.A. titular de un porcentaje del 1,49%, y BBVA, titular de un porcentaje del 1,13%.

Los órganos sociales de Metrovacesa son autónomos en sus decisiones y su capacidad a estos efectos no viene condicionada ni limitada por su pertenencia a una unidad de decisión en los términos del Art. 4 de la Ley del Mercado de Valores. Según la información disponible para la sociedad no existe ningún accionista que controle Metrovacesa en los términos del Art. 4 de la Ley del Mercado de Valores.

No se prevén cambios respecto de lo indicado en el párrafo anterior, máxime teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que figura transcrito en lo atinente en el apartado VI.4 siguiente.

VI.4. Preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros ajenos a la misma

Con arreglo al artículo 5 de los Estatutos Sociales ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del 25%.

Los Estatutos por los que se rige la Sociedad en su artículo cinco cita: “Cada acción confiere a su titular o representante el derecho a un voto. Sin embargo, ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que corresponda a acciones que representen un porcentaje del 25% del Capital Social, aun cuando el número de acciones que posea exceda de dicho porcentaje del Capital Social. Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto a las cuales un accionista ostenta la representación como consecuencia de lo previsto en el artículo 16, párrafo 2º de estos Estatutos, si bien en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado será también de aplicación la limitación a que se acaba de hacer referencia. En esta misma limitación será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo de sociedades o las personas físicas vinculadas a una sociedad accionista. Se entenderá que existe un grupo de sociedades cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 4º de la Ley del mercado de Valores, y se entenderá que una persona física se halla vinculada a una sociedad accionista cuando la misma posea más del 5% del capital de dicha sociedad, sea



miembro de su órgano de administración, o actúe en nombre propio pero por cuenta o de forma concertada con aquella.”

VI.5. Relación de participaciones significativas en el Capital de la Sociedad, a que se refiere el Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, con indicación de sus titulares

La relación de titulares y su participación significativa, se contiene en los apartados VI.3 y VI.2.1 anteriores. Cabe recordar no obstante, que Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, titular de un porcentaje 23,90% del Capital Social es el accionista mayoritario, Pensioenfonds PGGM es titular de un porcentaje del 11,43%, Abu Dhabi Investment Authority es titular de un porcentaje del 7%.

	Total acciones	Acciones directas	Acciones indirectas	Sociedad (*)
BAMI	14.921.312	14.921.312		
PGGM	7.136.047	7.136.047		
Abu Dhabi Investment Authority	4.370.682	0	4.370.682	Controlview BV
Chasse Manhattan (**)	3.192.717		3.192.717	
Total	29.620.758	22.057.359	7.563.399	

(*) Sociedad que controla el porcentaje indirecto.

(**) Son acciones que esta Entidad tiene en custodia según los registros de la CNMV.

La fecha a la que corresponde la anterior información es, en el caso de PGGM y ADIA la de la última Junta de accionistas de METROVACESA, S.A., y en el caso de BAMI, la actual.

VI.6. Número aproximado de accionistas de la Sociedad.

El número de accionistas de Metrovacesa, S.A. puede estar entre 15.000 y 18.000. Estas cifras se basan en la Lista de Asistencia a Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de marzo de 2002, a la que asistieron 6.182 accionistas, entre presentes y representados, titulares de un volumen de acciones propias o representadas de 44.246.474 acciones, lo que significaba un porcentaje del 70,87% del Capital Social. La estimación se hace considerando que el Capital que no acudió a la citada Junta está bastante repartido.

VI.7. Identificación de las personas o Entidades que sean prestamistas de la Sociedad, bajo cualquier forma jurídica y participen en las deudas a largo plazo, según la normativa contable en más de un 20 por 100 y cuantificación de intereses

(En Millones de Euros)



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

A 31 de diciembre de 2001	Largo Plazo	Corto Plazo
Líneas de Crédito	550,63	238,43
Deudas por Leasing	0	0
Total	550,63	238,43

Los importes dispuestos y límites disponibles con el Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, accionista del Grupo Metrovacesa (contratados según condiciones de mercado) son los siguientes



(En Miles de euros)

A 31 de Diciembre de 2001	Largo Plazo Límite	%	Largo Plazo Dispuesto	Corto Plazo Límite	%	Corto Plazo Dispuesto
Líneas de Crédito BBVA	208.109	33,75	199.298	229.194	57,10	123.798
Líneas de Crédito no BBVA	408.506	66,25	351.336	172.176	42,90	114.629
Total	616.615	100,00	550.635	401.370	100,00	238.428

Las pólizas con BBVA no tienen *covenants* por los que deban cancelarse las pólizas con ocasión de la transmisión de acciones de METROVACESA, S.A. por parte de BBVA.

VI.8. Identificación de clientes o suministradores que superen el 25% de las operaciones de la Sociedad

La Sociedad no tiene concentraciones de negocio significativas en cuanto a las relaciones comerciales que mantiene tanto con clientes como con suministradores o proveedores de bienes y servicios reales (constructoras, empresas de mantenimiento de inmuebles, etc.), si se exceptúan las entidades de crédito.

VI.9. Participación del personal en el capital.

Como se comenta en otros apartados hay un plan de compra de acciones. No existe otro plan que el descrito en el **apartado III.4**. Dicho plan va dirigido también a empleados distintos de los directivos indicados en el apartado VI.1.2.

VI.10. Retribución a auditores por conceptos distintos a los de auditoria

Durante el ejercicio 2001, los auditores ARTHUR ANDERSEN Y CIA, S.COM. y BDO AUDIBERIA AUDITORES, S.L., sociedades de su Grupo y Asociadas, no han facturado por conceptos distintos a los de auditoria. El Importe de los trabajos de auditoria, asciende, aproximadamente a 78.527 euros más I.V.A..



CAPITULO VII: EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR



VII.1. Indicaciones generales sobre la evolución de los negocios del emisor con posterioridad al cierre del último ejercicio y comparación con el último ejercicio

VII.1.1. La cifra de negocios

El Grupo Metrovacesa ha obtenido un Beneficio Antes de Impuestos al 30 de Junio de 2002 de 108,19 millones de euros, con un crecimiento del 45,21% respecto a los 74,51 millones obtenidos en el mismo período del ejercicio anterior.

En cuanto al Beneficio Neto, se ha incrementado respecto a los 55,09 millones de euros de Marzo de 2001 en un 44,50%, totalizando 79,60 millones de euros.

El cash flow asciende a 92,88 millones de euros con un crecimiento del 39,01% sobre los 66,82 millones de euros obtenidos en 2001.

Por lo que respecta a la evolución de los negocios, destacar los alquileres, que alcanzan la cifra de 63,40 millones de euros, con un crecimiento respecto a los 57,74 del ejercicio anterior del 9,81%.

Las superficies homogéneas están creciendo un 7% (oficinas un 9%, centros comerciales un 1,7% y hoteles un 18,5%), las nuevas superficies incorporadas a lo largo de 2002, han supuesto un crecimiento del 9,3%. La rotación de patrimonio ha supuesto una caída en las rentas del 5,7%.

El nivel de vacío sigue en mínimos, con un porcentaje del 2,69%.

En cuanto a las ventas (incluida la rotación de patrimonio), el margen alcanzado en los seis primeros meses de 2002 asciende a 77,65 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 89% respecto a los 41,01 millones de euros obtenidos en 2001. Por productos vendidos, el desglose de ventas y de márgenes es como sigue:

Mill. €	2001			2002		
	Ventas	Costes	Margen	Ventas	Costes	Margen
Rotación Patrimonio	20,74	10,76	9,98	64,21	27,96	36,26
Vivienda y Suelo	105,61	75,95	29,66	114,05	74,73	39,32
Otros	8,44	7,06	1,38	10,87	8,80	2,07
TOTAL	134,79	93,77	41,02	189,13	111,49	77,65

Los márgenes de ventas de promoción y suelo residencial ascienden un 35% como consecuencia de las ventas de suelo residencial.

Las ventas comprometidas a esta fecha ascienden a 230,63 millones de euros (1461 unidades + suelo), cifra un 4% superior a la de junio 2001.



Los gastos totales (generales, operativos y financieros) ascienden a 36,91 millones de euros, con un crecimiento moderado del 5% respecto a los 35,07 millones de euros de 2001.

Las amortizaciones crecen un 13% como consecuencia de la incorporación de los nuevos activos y suponen un gasto total de 13,28 millones de euros.

El incremento en provisiones de circulante se debe al cambio de criterio producido en el ejercicio 2002 respecto al seguido en 2001 en materia de insolvencias. Frente a la dotación por cliente específico, se ha pasado a dotar cualquier recibo de renta con más de 3 meses de antigüedad, si bien ello no implica que dicha deuda sea fallida.

El balance aumenta desde el cierre de diciembre de 2001 en 230,66 millones de euros, por las inversiones realizadas. Entre ellas destacar:

Para el inmovilizado material (alquiler), se continúan con las obras en curso en los parques empresariales Alvento, Las Rozas (Madrid) y Duque D' Avila en Portugal. Se ha continuado con los proyectos de hoteles actualmente en curso en Madrid, Barcelona, La Coruña. Finalmente en Mayo del presente ejercicio, se procedió a la apertura de la ampliación del Centro Comercial Artea en Vizcaya. Todo ello ha supuesto unas inversiones brutas por importe cercano a los 41,51 millones de euros.

Las inversiones brutas en existencias (promoción) ascienden aproximadamente a 226,21 millones de euros, entre las que destacan 124,49 millones en nuevos suelos y 101,72 millones de euros en las obras en curso correspondientes a las 2.956 viviendas actualmente en desarrollo.

Estas inversiones se han financiado con un incremento del endeudamiento, que ha pasado de 735,20 millones de euros a junio 2001 a 956.07 millones de euros a 30 de junio de 2002.



A continuación se adjunta cuenta de resultados y balance de situación del Grupo Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes a 30 de Junio de 2002:

CUENTA DE RESULTADOS Miles de €	Junio 2.001	Junio 2.002	% Var.
ALQUILERES	57.737	63.402	9,81%
VENTAS	134.793	189.140	40,32%
SERVICIOS	13.749	15.054	9,50%
INGRESOS INMOBILIARIOS	206.278	267.597	29,73%
INGRESOS FINANCIEROS	242	499	105,86%
RESULTADOS DE EQUIVALENCIA	7.555	(426)	-105,64%
OTROS INGRESOS	2.410	4.623	91,86%
INGRESOS TOTALES	216.485	272.292	25,78%
GASTOS GENERALES	7.161	7.738	8,06%
GASTOS OPERATIVOS	9.822	8.198	-16,53%
GASTOS DE PERSONAL	9.289	9.782	5,31%
GASTOS FINANCIEROS	8.803	11.196	27,18%
PROVISIONES	482	1.226	154,30%
GASTOS EXTRAORDINARIOS	919	1.191	29,65%
COSTE VENTAS	93.769	111.489	18,90%
GASTOS TOTALES	130.244	150.819	15,80%
AMORTIZACIONES	11.730	13.279	13,20%
BENEF. ANTES DE IMPUESTOS	74.510	108.194	45,21%
IMPUESTOS	17.091	27.509	60,95%
BENEFICIO NETO CONSOLIDADO	57.419	80.685	40,52%
RESULTADOS DE MINORITARIOS	(2.332)	(1.083)	-53,56%
BENEFICIO NETO GRUPO MVC	55.087	79.602	44,50%

Cabe destacar que los resultados de equivalencia son un 105% inferiores que en el ejercicio 2001, debido a que en el pasado ejercicio se procedió a la venta de suelo residencial por parte de la sociedad Nova Cala Villajoyosa, S.A., operación que no se ha repetido en este ejercicio.



BALANCE DE SITUACION Miles de €	31.12.01	30.06.02	% Var.
<i>INMOV. MAT., INMAT. Y GTOS. ESTAB.</i>	1.225.127	1.234.573	0,77%
<i>- AMORTIZACION</i>	<i>(117.851)</i>	<i>(128.408)</i>	8,96%
<i>INMOVILIZADO NETO</i>	1.107.276	1.106.165	-0,10%
<i>INMOVILIZADO FINANCIERO</i>	40.015	54.259	35,60%
<i>GTOS.A DIST.EN VARIOS EJERC.</i>		638	
TOTAL INMOVILIZADO	1.147.291	1.161.063	1,20%
<i>TESORERIA / INV.FINANCIERAS</i>	21.365	22.966	7,49%
<i>EXISTENCIAS EN INMUEBLES</i>	506.123	662.645	30,93%
<i>DEUDORES</i>	215.259	273.888	27,24%
<i>OTRO CIRCULANTE</i>	<i>(81)</i>	52	-163,73%
TOTAL CIRCULANTE	742.666	959.552	29,20%
ACTIVO - PASIVO	1.889.957	2.120.614	12,20%
<i>CAPITAL</i>	93.648	93.648	0,00%
<i>RESERVAS</i>	481.115	521.112	8,31%
<i>RESULTADOS</i>	100.287	79.602	-20,63%
<i>DIVIDENDO A CUENTA</i>	<i>(25.597)</i>	0	-100,00%
<i>INTERESES MINORITARIOS (RDOS.)</i>			
TOTAL FONDOS PROPIOS	649.452	694.362	6,92%
<i>INTERESES MINORITARIOS (BCE)</i>	26.227	27.229	3,82%
<i>PROVISIONES A LARGO</i>	55.565	52.995	-4,63%
<i>ACREEDORES A LARGO</i>	640.037	682.094	6,57%
<i>ACREEDORES A CORTO</i>	518.675	663.935	28,01%

A continuación se adjunta cta. de resultado y balance de Metrovacesa, S.A. a 30 de Junio de 2002:

**FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL**

CUENTA DE RESULTADOS Miles de €	JUNIO 2.001	JUNIO 2.002	% Var.
ALQUILERES	33.881	38.380	13,28%
VENTAS	18.847	85.327	352,73%
SERVICIOS	2.095	91	-95,64%
INGRESOS INMOBILIARIOS	54.823	123.799	125,82%
INGRESOS FINANCIEROS	1.853	3.112	67,95%
RESULT. DE EQUIV. Y MINORIT.	0	0	
OTROS INGRESOS	704	761	8,20%
INGRESOS TOTALES	57.380	127.673	122,50%
GASTOS GENERALES	2.755	3.279	19,02%
GASTOS OPERATIVOS	3.379	2.381	-29,54%
GASTOS DE PERSONAL	3.768	4.107	8,99%
GASTOS FINANCIEROS	2.420	4.087	68,90%
PROVISIONES	68	(573)	-736,91%
GASTOS EXTRAORDINARIOS	12.104	116	99,04%
COSTE VENTAS	10.798	33.018	205,78%
GASTOS TOTALES	35.292	46.415	31,52%
AMORTIZACIONES	6.810	7.940	16,60%
BENEF. ANTES DE IMPUESTOS	15.278	73.317	379,89%
IMPUESTOS	5.083	15.966	214,11%
BENEFICIO NETO	10.195	57.352	462,54%



BALANCE DE SITUACION			
Miles de €	31.12.01	30.06.02	% Var.
INMOV. MAT., INMAT. Y GTOS. ESTAB.	707.809	692.429	-2,17%
- AMORTIZACION	(84.859)	(90.632)	6,80%
INMOVILIZADO NETO	622.950	601.798	-3,40%
INMOVILIZADO FINANCIERO	256.347	301.901	17,77%
GTOS.A DIST.EN VARIOS EJERC.	0	0	0,00%
TOTAL INMOVILIZADO	879.297	903.698	2,78%
TESORERIA / INV.FINANCIERAS	3.450	3.661	6,10%
EXISTENCIAS EN INMUEBLES	1.033	182	-82,37%
DEUDORES	40.377	37.337	-7,53%
OTRO CIRCULANTE	(1.229)	(28)	-97,69%
TOTAL CIRCULANTE	43.631	41.151	-5,68%
ACTIVO - PASIVO	922.928	944.849	2,38%
CAPITAL	93.648	93.648	0,00%
RESERVAS	413.191	416.104	0,71%
RESULTADOS	57.854	57.352	-0,87%
DIVIDENDO A CUENTA	(24.973)	0	
INTERESES MINORITARIOS (RDOS.)			
TOTAL FONDOS PROPIOS	539.720	567.104	5,07%
INTERESES MINORITARIOS (BCE)	0	0	
PROVISIONES A LARGO	45.972	43.787	-4,75%
ACREEDORES A LARGO	251.944	257.762	2,31%
ACREEDORES A CORTO	85.292	76.197	-10,66%

VII.1.2. Descripción de las tendencias más recientes y significativas en relación con la demanda, producción, precios de venta y costes y evolución física de existencias, ventas y compras

El producto principal en el que se centra la actividad de ventas es el de residencial, que junto con la rotación de patrimonio, y la venta de suelo residencial en zonas saturadas o de alta concentración, contribuyen como un complemento a la estabilidad de la cuenta de resultados.



A continuación se ofrece el desglose de las ventas del Grupo Metrovacesa:

Ventas y Margen de Ventas

Desglose de Ventas	(En Millones de Euros)			
	1999	2000	2001	Var. 01/00
Ventas Suelo y Residencial	114,16	153,28	247,16	61,2%
Rotación Activos en Alquiler	8,71	93,57	67,43	(27,9%)
Otros	3,79	35,13	10,77	(69,34%)
Total Ventas	126,67	281,98	325,36	15,4%

Desglose del Margen de Ventas	1999	2000	2001	Var. 01/00
Ventas Suelo y Residencial	20,39	26,10	61,92	137,2%
Rotación de Activos en Alquiler	5,98	51,58	27,10	(47,5)
Otros	0,68	0,36	1,88	422,2%
Total Margen	27,05	78,04	90,90	16,5%

El margen total de ventas, es decir, incluyendo nuevas promociones y suelo, rotación de activos y otros productos (plaza de garaje, etc.) ascendió a 90,90 millones de euros, que frente a los 78,04 millones obtenidos en 2000 supone un aumento del 16,5%. A finales del ejercicio, el 68% (61,92 millones de euros) del margen se basaba en ventas recurrentes de promoción de viviendas y suelo, un 30% (27,10 millones) en ventas de activos maduros o no estratégicos para el Grupo y un 2% (1,88 millones) en ventas de otros productos inmobiliarios.

Información sobre Productos y Ventas

Viviendas

El deterioro de la coyuntura económica de principios de los noventa generó en el mercado inmobiliario una bolsa de demanda estancada. Estaba compuesta por un estrato de población en edad de acceder a una vivienda (entre 25 y 35 años), y que por motivos coyunturales, no dio paso a la formación de hogares. Esto provocó que, ante una reactivación de la economía a principios del año 1996, la demanda de viviendas se disparase. Las condiciones favorables de financiación hipotecaria y la notable mejora del mercado de trabajo, unido a una gran bolsa de población joven en busca de su primera vivienda, determinaron un aumento considerable de la demanda en los últimos años, alcanzado la cifra de 500.000 unidades iniciadas en España en 2001. Sin embargo, en el transcurso del presente ejercicio, la demanda, aunque todavía considerable, comienza a mostrar síntomas de ralentización, que llevará al mercado a buscar un nuevo punto de equilibrio entre oferta y demanda.

En 2001 el número de viviendas contabilizadas en el Grupo ha sido un 21% superior al de 2000, y la producción ha alcanzado un récord. Al finalizar el año Metrovacesa tenía 2.500 viviendas en comercialización con un nivel de preventas cercano al 50%.

El Grupo Metrovacesa cubre distintos segmentos de mercado al tener promociones de vivienda económica, media y media-alta, y se han orientado hacia la residencia habitual.

La actividad comercial llevada a cabo por el Grupo Metrovacesa en el área de ventas durante 2001 se puede resumir en función de diversos parámetros como sigue:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

Delegación	Nº Viviendas			Importe (M. Euros)	
	Gestionadas 2001	Contabilizadas 2001	Ventas comprometidas	Contabilizado 2001	Ventas comprometidas
Andalucía	400	108	250	8,27	57,59
Castilla y León	368	113	85	17,94	17,68
Cataluña	653	253	65	40,75	11,58
Centro	758	457	119	72,72	18,73
Galicia	231		121		13,74
Levante(1)	518		212	2,30	29,31
Norte	496	127	239	19,47	31,88
Portugal	33	21		9,15	
Argentina	125		38		1,37
TOTAL	3.582	1.079	1.129	170,06	181,88

(1) Restos de antiguas promociones.

En cuanto a los futuros proyectos para la venta destacamos los siguientes:



FOLLETO COMPLETO DE AMPLIACION DE CAPITAL

	Nº. De Viviendas	m² Construidos S/R	Ubicación
Sotogrande	54	6.809	Cádiz
San Andréu de la Barca	114	15.378	Barcelona
Mataró III	60	6.466	Barcelona
Villamayor	55	7.450	Salamanca
Ponferrada	35	4.572	León
Villajoyosa	162	14.952	Alicante
Orriols II	69	10.352	Valencia
Sagunto	45	4.823	Valencia
Nuevo Naranco	66	6.880	Asturias
Avda. Lusida	79	12.803	Lisboa
Alcoutins	75	12.717	Lisboa
La Pipa I y II	192	21.370	Almería
Bahía de la Roca	260	33.228	Málaga
Cap Pont	220	25.000	Lérida
Copa D'or	100	12.573	Lérida
Montornes del Valles	172	17.550	Barcelona
Barbera del Valles	240	25.580	Barcelona
Las Ramblas I y II	135	15.336	Las Palmas
ALcorcon I y II	340	54.234	Madrid
Paracuellos del Jarama	266	37.418	Madrid
LAs Tablas	159	17.588	Madrid
Valdebebas	102	13.229	Madrid
La Ribera	100	13.824	Palma de Mallorca
Los Berrocales	200	19.673	Madrid
Camino del Barrial	74	7.379	Madrid
Vigo	153	16.700	Vigo
Rosalía de Castro	82	8.901	Vigo
Finca Solita	133	13.300	Vigo
Benicassim	122	14.775	Benicassim
Patraix	131	13.135	Valencia
Nuevo Naranco I y II	130	13.849	Oviedo
Bilbao	30	3.000	Bilbao
Prados de la Fuente	121	13.388	Oviedo
Santander	143	14.744	Santander
Damiá de Gois	45	4.667	Oporto
Total	4.464	547.177	



VII.2. Perspectivas del emisor

VII.2.1. Estimación de las perspectivas comerciales, industriales y financieras del emisor

Tras la entrada, en sustitución de BBVA, el pasado 19 de julio de 2002 de la inmobiliaria BAMI, S.A. como accionista de referencia del Grupo Metrovacesa, se está procediendo a la elaboración de un nuevo plan de negocio. Este nuevo plan de negocio, cuya intención es la de acelerar e incrementar los beneficios del Grupo Metrovacesa manteniendo intacta su solidez financiera, se encuentra, actualmente, en proceso de elaboración. En cuanto el plan de negocio haya sido finalizado se comunicará tanto a las autoridades pertinentes como a la comunidad inversora.

Independientemente de la entrada de un nuevo accionista de referencia, El Grupo Metrovacesa continúa con una ambiciosa cartera de proyectos a corto, medio y largo plazo, tanto en el negocio patrimonial como en el de promoción para la venta. El desarrollo de estos proyectos, y más concretamente los propios del negocio de alquiler, se adecuarán a la situación económica y se desarrollarán en función de la demanda existente.

En el producto oficinas están en construcción un nuevo parque empresarial en Madrid, Alvento, junto a la autovía del Aeropuerto, con una superficie aproximada sobre rasante, de 34.000 metros cuadrados y que supondrá una inversión total de 61,9 millones de euros. Asimismo, ha iniciado la construcción de dos nuevos edificios de oficinas, uno en Las Rozas, Madrid, con una superficie aproximada de 23.000 metros cuadrados y el segundo en Lisboa (Portugal) con una superficie de 4.000 metros cuadrados. La inversión total prevista en estos dos proyectos, ascenderá aproximadamente a 58,46 millones de euros. A estos proyectos en curso hay que añadir aquellos pendientes de definición o aspectos administrativos, que aportarán aproximadamente 100.000 metros cuadrados sobre rasante al negocio del alquiler. En centros comerciales se incorporará, en el transcurso del ejercicio, a la cartera patrimonial del Grupo la segunda fase del centro Comercial Artea (Vizcaya). Esta nueva fase aportará 11.000 metros cuadrados sobre rasante al Centro y tiene una inversión prevista de 17,43 millones de euros. Igualmente, el Grupo tiene en cartera proyectos de ampliaciones de centros existentes, La Maquinista Fase II (Barcelona) y de inversiones en nuevos desarrollos en Galicia, Alicante y Murcia. Finalmente, se desarrollarán las áreas comerciales de las estaciones de RENFE en Lérida y Logroño.

En el producto hoteles, Metrovacesa realizará inversiones a medio y largo plazo en varios proyectos, actualmente en definición, que doblarán nuestra presencia en este producto, para alcanzar una capacidad hotelera de aproximadamente 2000 habitaciones. En referencia al negocio residencial, en el ejercicio 2001 se ha realizado la venta de 1.212 viviendas y ventas de suelo por importe de 76 millones de euros. Metrovacesa continuará incrementando el número de viviendas vendidas hasta alcanzar las 2.000/2.500 unidades año.

El endeudamiento tenderá a crecer como consecuencia de nuestra política expansiva, en un marco con tipos de interés bajos, y estabilidad en el mercado nacional. Dicho endeudamiento podrá realizarse a través de entidades bancarias o recurrir al mercado primario. A la fecha de realización del presente folleto, se tiene



la aprobación en Junta General de Accionistas para la realización de emisión de obligaciones, pero no se ha tomado decisión alguna al respecto.

Finalmente, en referencia a la inversión del Grupo en el mercado Latinoamericano está ascendía a 31 de diciembre de 2001 a 8,12 millones de euros. En el año 2001 el Grupo Metrovacesa procedió a provisionar la totalidad de la inversión en el mercado Latinoamericano. No existe intención por parte del Grupo de aumentar o continuar con esta inversión.

VII.2.2. Política de distribución de resultados de inversión, de dotación a las cuentas de amortización, de ampliaciones de Capital, de emisión de obligaciones y de endeudamiento general a medio y largo plazo

La política de distribución de resultados a medio plazo será la de mantener los dividendos de la Sociedad dominante, destinando el resto de los resultados del ejercicio a Reservas Voluntarias. Es política del Grupo remunerar al máximo posible al accionista, bien sea a través de dividendos, bien mediante ampliaciones totalmente liberadas. Así lo demuestra el hecho de que con la presente ampliación de Capital serían cuatro las realizadas en estos últimos seis ejercicios. Igualmente, el pay-out (% Dividendo bruto sobre los beneficios de la Sociedad Dominante) se mantuvo entorno al 55% en los últimos cinco años. No hay prevista a fecha del presente folleto ninguna modificación relevante a la política de retribución al accionista.

Firma de la persona responsable del folleto completo

En prueba de conocimiento y conformidad con el contenido del presente folleto completo firmo en Madrid a nueve de septiembre de dos mil dos.

D^a Ana de Pro Gonzalo
P.P.
Directora Financiera



ANEXO I: ACUERDO SOCIAL DE EMISIÓN



**ANEXO II: COPIA DEL INFORME DE AUDITORÍA DE METROVACESA,
S.A. Y DE METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES (GRUPO METROVACESA)
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2001**