



# Resultados Junio 2002



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
<b>TOTAL</b>	<b>134,79</b>	<b>93,77</b>	<b>41,02</b>	<b>189,13</b>	<b>111,49</b>	<b>77,65</b>

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.

## Cuenta de Resultados

<i>Millones de Euros</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>% Variación</b>
<i>Alquileres</i>	57,74	63,40	9,81%
<i>Ventas</i>	134,79	189,14	40,32%
<i>Ingresos por Servicios</i>	13,75	15,05	9,50%
<i>Resultado Puesta en Equivalencia</i>	7,55	-0,43	-105,64%
<i>Otros Ingresos</i>	2,41	4,62	91,86%
<i>Ingresos Financieros</i>	0,24	0,50	105,86%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>216,49</b>	<b>272,29</b>	<b>25,78%</b>
<i>Coste de Ventas</i>	93,77	111,49	18,90%
<i>Otros Gastos de Explotación</i>	16,98	15,94	-6,16%
<i>Gastos de Personal</i>	9,29	9,78	5,31%
<i>Gastos Financieros</i>	8,80	11,20	27,18%
<i>Amortización</i>	11,73	13,28	13,20%
<i>Provisiones</i>	0,48	1,23	154,30%
<i>Gastos Extraordinarios</i>	0,92	1,19	29,65%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>141,97</b>	<b>164,10</b>	<b>15,58%</b>
<b>BAI</b>	<b>74,51</b>	<b>108,19</b>	<b>45,21%</b>
<i>Impuestos</i>	17,09	27,51	60,95%
<i>Minoritarios</i>	-2,33	-1,08	-53,56%
<b>BN</b>	<b>55,09</b>	<b>79,60</b>	<b>44,50%</b>
<b>CASH FLOW</b>	<b>66,82</b>	<b>92,88</b>	<b>39,01%</b>



## Balance de Situación

<b>Millones de Euros</b>	<b>31.12.01</b>	<b>31.03.02</b>	<b>% Variación</b>
<i>Inmov. Mat., Gtos. Est.</i>	1.225,13	1.234,57	0,77%
- <i>Amortización</i>	-117,85	-128,41	8,96%
<i>Inmovilizado Neto</i>	1.107,28	1.106,17	-0,10%
<i>Inmovilizado Financiero</i>	40,01	54,26	35,60%
<i>Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios</i>	0,00	0,64	-
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>1.147,29</b>	<b>1.161,06</b>	<b>1,20%</b>
<i>Tesorería / Inversiones Financieras</i>	21,37	22,97	7,49%
<i>Existencias en Inmuebles</i>	506,12	662,65	30,93%
<i>Deudores</i>	215,26	0,05	-99,98%
<i>Otro Circulante</i>	-0,08	0,05	-163,73%
<b>TOTAL CIRCULANTE</b>	<b>742,67</b>	<b>959,55</b>	<b>29,20%</b>
<b>ACTIVO - PASIVO</b>	<b>1.889,96</b>	<b>2.120,61</b>	<b>12,20%</b>
<i>Capital</i>	93,65	93,65	0,00%
<i>Reservas</i>	481,11	521,11	8,31%
<i>Resultados</i>	100,29	79,60	-20,63%
<i>Dividendo a Cuenta</i>	-25,60	0,00	-100,00%
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>649,45</b>	<b>694,36</b>	<b>6,92%</b>
<i>Intereses Minoritarios</i>	26,23	27,23	3,82%
<i>Provisiones a Largo</i>	55,57	52,99	-4,63%
<i>Acreeedores a Largo</i>	640,04	682,09	6,57%
<i>Acreeedores a Corto</i>	518,68	663,93	28,01%

## Desglose de Rentas

<b>Millones de Euros</b>	<b>jun-01</b>	<b>jun-02</b>	<b>% Variación</b>	<b>Peso</b>
<i>Oficinas</i>	27,03	30,79	13,9%	48,6%
<i>Centros Comerciales</i>	18,63	18,59	-0,2%	29,3%
<i>Hoteles</i>	3,57	4,23	18,5%	6,7%
<i>Vivienda</i>	3,88	3,99	2,8%	6,3%
<i>Locales Comerciales</i>	1,67	1,60	-4,2%	2,5%
<i>Parking y Garages</i>	2,21	3,12	40,9%	4,9%
<i>Industriales</i>	0,74	0,92	23,9%	1,4%
<i>Residencias</i>	0,00	0,17	-	0,3%
<b>TOTAL</b>	<b>57,74</b>	<b>63,40</b>	<b>9,8%</b>	<b>100,0%</b>



## **Analítica**

<b>Millones de Euros</b>	<b>jun-01</b>	<b>jun-02</b>	<b>% VARIACION</b>
CONTRIBUCION Patrimonio	47,33	77,93	64,6%
CONTRIBUCION Promoción	28,01	38,40	37,1%
CONTRIBUCION Servicios	3,53	3,85	8,9%
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>78,88</b>	<b>120,17</b>	<b>52,4%</b>
Resultados Pta. Equivalencia	7,55	-0,43	-105,6%
Otros Ingresos	2,41	4,62	91,8%
Gastos de Estructura	-5,29	-4,25	-19,6%
Gastos Financieros	-8,56	-10,70	25,0%
Provisiones	-0,48	-1,23	154,4%
<b>BAI</b>	<b>74,51</b>	<b>108,19</b>	<b>45,2%</b>
Impuestos	17,09	27,51	61,0%
Minoritarios	-2,33	-1,08	-53,6%
<b>BFº NETO</b>	<b>55,09</b>	<b>79,60</b>	<b>44,5%</b>

## **Patrimonio**

<b>Millones de Euros</b>	<b>jun-01</b>	<b>jun-02</b>	<b>% variación</b>
Alquileres	57,74	63,40	9,8%
Ventas	20,74	64,21	209,6%
Coste de Ventas	10,76	27,95	159,8%
<b>CIFRA NEGOCIO</b>	<b>67,72</b>	<b>99,66</b>	<b>47,2%</b>
Gtos. Operativos	9,47	9,37	-1,0%
Amortización	10,92	12,36	13,2%
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>20,39</b>	<b>21,73</b>	<b>6,6%</b>
<b>MGN. Contribución Patrimonio</b>	<b>47,33</b>	<b>77,93</b>	<b>64,6%</b>



## Promoción

<b>Millones de Euros</b>	<b>jun-01</b>	<b>jun-02</b>	<b>% variación</b>
Ventas Promoción Residencial	53,12	47,91	-9,8%
Coste Ventas Promoción Residencial	47,73	36,75	-23,0%
Ventas Promoción Otros Productos	8,44	10,89	29,0%
Coste Ventas Promoción Otros Pdtos.	7,06	8,80	24,5%
Ventas Suelo	52,49	66,13	26,0%
Coste Suelo	28,22	37,98	34,6%
<b>Ingresos Netos</b>	<b>31,04</b>	<b>41,39</b>	<b>33,3%</b>
Gtos. Operativos	3,03	3,00	-1,0%
Amortización			-
<b>Total Gastos</b>	<b>3,03</b>	<b>3,00</b>	<b>-1,0%</b>
<b>MGN Contribución Promoción</b>	<b>28,01</b>	<b>38,40</b>	<b>37,1%</b>

## Servicios

<b>Millones de Euros</b>	<b>jun-01</b>	<b>jun-02</b>	<b>% variación</b>
Ingresos	13,75	15,05	9,5%
<b>CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>13,75</b>	<b>15,05</b>	<b>9,5%</b>
Gastos Operativos	9,78	10,53	7,6%
Amortizaciones	0,43	0,68	56,4%
<b>MARGÉN CONTRIBUCION</b>	<b>3,53</b>	<b>3,85</b>	<b>8,9%</b>