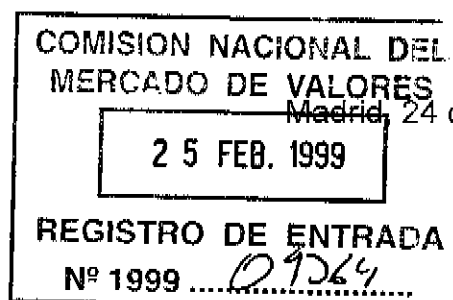




Madrid, 24 de Febrero de 1999

ASUNTO : COMUNICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

Les adjuntamos documentación correspondiente a los resultados del segundo semestre de 1998, junto con el resto de información correspondiente al período. Asimismo, les adjuntamos copia de la presentación que se realizará ante los analistas financieros, mañana día 25 de febrero, a las 17:00 horas, una vez cerrado el mercado.

Anexo : Resultados del segundo semestre de 1998.
Presentación analistas.

GENERAL

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL :

SEMESTRE

2º

AÑO

1998

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social :

METROVACESA, S.A.

Domicilio Social :

Pl. Carlos Trias Bertrán, 7 - 6ª Planta

N.I.F. :

A-28017804

Personas que asumen la responsabilidad de esta información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:

Dña Ana de Pro Gonzalo
Directora Financiera
Poder nº 515 de D. José María Álvarez Vega de fecha
6/2/1997, inscrito en el registro de Madrid.

Firma :

CONTENIDO INFORMACION SEMESTRAL

(marcar con una X en caso afirmativo)

	Individual	Consolidado
I. Datos Identificativos del Emisor	X	
II. Varlación del Grupo Consolidado		X
III. Bases de Presentación y Normas de Valoración	X	X
IV. Balance de Situación	x	x
V. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	x	x
VI. Distribución por Actividad del Importe Neto de la Cifra de Negocio	x	x
VII. Número de Personas Empleadas	x	x
VIII. Evolución de los Negocios	x	x
IX. Dividendos Distribuidos	x	
X. Hechos Significativos	x	x
XI. Anexo Explicativo Hechos Significativos	X	X
XII. Informe Especial de los Auditores	-	-

II. VARIACION DE LAS SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO CONSOLIDADO (19)

Ventas Sociedades:

Gestión de Suelo de Alicante, S.A. (50%)

Inpromo, S.L. (48%)

Alempre, S.A. (68,97%)

Metrofisa Park, S.A. (56,26%)

Compras Sociedades:

East Building, S.L. (100%)

La Maquinista Vila Global, S.A. (51%)

III. BASES DE PRESENTACION Y NORMAS DE VALORACION

(En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable a incorporar a las cuentas anuales y estados financieros intermedios correspondiente al sector al que pertenece la entidad. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, debiendo explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a lo previsto en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente).

Se han aplicado los mismos principios contables que en el ejercicio anterior.

IV. BALANCE DE SITUACION DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Uds.: Millones de pesetas

ACTIVO

A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS
I. Gastos de Establecimiento
II. Inmovilizaciones Inmateriales
II.1 Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero
II.2 Otro Inmovilizado Inmaterial
III. Inmovilizaciones Materiales
IV. Inmovilizaciones Financieras
V. Acciones Propias a Largo Plazo
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo
B) INMOVILIZADO (1)
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (2)
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos
II. Existencias
III. Deudores
IV. Inversiones Financieras Temporales
V. Acciones Propias a Corto Plazo
VI. Tesorería
VII. Ajustes por Periodificación
D) ACTIVO CIRCULANTE
TOTAL ACTIVO (A+B+C+D)

PASIVO

I. Capital Suscrito
II. Reservas
III. Resultados de Ejercicios Anteriores
IV. Resultado del Periodo
V. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio
A) FONDOS PROPIOS
B) INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS (3)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables
II. Deudas con Entidades de Crédito
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas
IV. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo
V. Otras Deudas a Largo
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables
II. Deudas con Entidades de Crédito
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas
IV. Acreedores Comerciales
V. Otras Deudas a Corto
VI. Ajustes por Periodificación
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (4)
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO
TOTAL PASIVO (A+B+C+D+E+F)

EJERCICIO ACTUAL EJERCICIO ANTERIOR

0200		
0210	43	79
0220	124	78
0221		
0222	124	78
0230	59.581	61.166
0240	30.324	28.616
0250		
0255		
0260	90.072	89.938
0280	125	75
0290		
0300	174	779
0310	4.001	3.968
0320		170
0330		
0340	1.367	328
0350	-43	1
0360	5.499	5.245
0370	95.696	95.259

EJERCICIO ACTUAL EJERCICIO ANTERIOR

0500	12.389	11.799
0510	57.851	57.378
0520		
0530	4.234	3.964
0550	-1.487	-1.298
0560	72.987	71.843
0590		
0600	3.333	2.842
0610		3.000
0615	11.848	9.800
0620		
0625		
0630	3.218	1.428
0640	15.066	14.228
0650		1
0655	165	73
0660		
0665	1.945	2.819
0670	2.198	3.451
0680	2	2
0690	4.310	6.346
0695		
0700	95.696	95.259

V. RESULTADOS INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD

Uds.: Millones de pesetas

+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)
+ Otros Ingresos (6)
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCION
- Compras netas
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles
- Gastos Externos y de Explotación (7)
= VALOR AÑADIDO AJUSTADO
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)
- Gastos de Personal
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado
- Dotaciones al Fondo de Reversión
- Variación Provisiones de Circulante (9)
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACION
+ Ingresos Financieros
- Gastos Financieros
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
+/- Impuestos sobre Sociedades y Otros
= RESULTADO DEL EJERCICIO

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR	
	Importe	%	Importe	%
0800	9.541	100	8.552	100
0810	916	10%	840	10%
0820				
0830	10.457	110%	9.392	110%
0840				
0850	-1.628	-17%	-1.604	-19%
0860	-2.240	-23%	-2.091	-24%
0870	6.589	69%	5.697	67%
0880				
0890	-1.092	-11%	- 933	-11%
0900	5.497	58%	4.764	56%
0910	-1.548	-16%	-1.432	-17%
0915				
0920	-14	0	- 76	- 1%
0930	3.935	41%	3.256	38%
0940	221	2%	397	5%
0950	-449	-5%	-917	-11%
0960	99	1%	260	3%
0970				
1020	3.806	40%	2.996	35%
1021	2.365	25%	2.654	31%
1023	-70	-1%	-116	-1%
1025				
1026				
1030	49	1%	-22	-0%
1040	6.150	84%	5.512	64%
1042	-1.916	-20%	-1.548	-18%
1044	4.234	44%	3.964	46%

IV. BALANCE DE SITUACION DEL GRUPO CONSOLIDADO

Uds.: Millones de pesetas

ACTIVO

A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS
I. Gastos de Establecimiento
II. Intmovilizaciones Inmateriales
II.1 Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero
II.2 Otro Intmovilizado Inmaterial
III. Intmovilizaciones Materiales
IV. Intmovilizaciones Financieras
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Largo Plazo
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo
B) INMOVILIZADO (1)
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION
D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (2)
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos
II. Existencias
III. Deudores
IV. Inversiones Financieras Temporales
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Corto Plazo
VI. Tesorería
VII. Ajustes por Periodificación
E) ACTIVO CIRCULANTE
TOTAL ACTIVO (A+B+C+D+E)

PASIVO

I. Capital Suscrito
II. Reservas Sociedad Dominante
III. Reservas Sociedades Consolidadas (16)
IV. Diferencias de Conversión (17)
V. Resultados Atribuibles a la Sociedad Dominante
VI. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio
A) FONDOS PROPIOS
B) SOCIOS EXTERNOS
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACION
D) INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS (3)
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables
II. Deudas con Entidades de Crédito
III. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo
IV. Otras Deudas a Largo
F) F) ACREEDORES A LARGO PLAZO
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables
II. Deudas con Entidades de Crédito
III. Acreedores Comerciales
IV. Otras Deudas a Corto
V. Ajustes por Periodificación
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO (4)
H) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO
TOTAL PASIVO (A+B+C+D+E+F+G+H)

EJERCICIO ACTUAL EJERCICIO ANTERIOR

1200		
1210	653	425
1220	798	733
1221	332	525
1222	466	208
1230	105.222	86.733
1240	9.176	8.664
1250		
1255		
1260	115.849	96.555
1270		
1280	223	312
1290		
1300	34.580	24.733
1310	18.669	10.297
1320	822	2.133
1330		
1340	1.955	987
1350	23	56
1360	56.049	38.206
1370	172.121	135.073

EJERCICIO ACTUAL EJERCICIO ANTERIOR

1500	12.389	11.799
1510	57.851	57.378
1520	3.289	2.205
1530	275	282
1540	6.009	5.000
1550	-1.487	-1.298
1560	78.326	75.366
1570	4.373	805
1580		
1590		161
1600	4.899	3.937
1610		3.000
1615	37.686	25.254
1625		
1630	3.118	2.218
1640	40.804	30.472
1650		1
1655	13.926	4.913
1665	12.291	8.428
1670	17.505	10.987
1680	-4	-17
1690	43.719	24.312
1695		
1700	172.121	135.074

V. RESULTADOS DEL GRUPO CONSOLIDADO

Uds.: Millones de pesetas

+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)
+ Otros Ingresos (6)
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCION
- Compras netas
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles
- Gastos Externos y de Explotación (7)
= VALOR AÑADIDO AJUSTADO
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)
- Gastos de Personal
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado
- Dotaciones al Fondo de Reversión
- Variación Provisiones de Circulante (9)
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACION
+ Ingresos Financieros
- Gastos Financieros
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)
+/- Resultados de Conversión (18)
+/- Participación Resultad. Sociedades Puestas Equivalencia
- Amortización Fondo Comercio Consolidación
+ Reversión Diferencias Negativas de Consolidación
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)
= RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS
+/- Impuestos sobre Beneficios
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
+/- Resultado Atribuido a Socios Externos
= RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR	
	Importe	%	Importe	%
1800	28.699	100	18.769	100
1810	1.637	6%	1.254	7%
1820				
1830	30.336	106%	20.023	107%
1840				
1850	-14.387	-50%	-7.413	-39%
1860	-3.488	-12%	-2.952	-16%
1870	12.461	43%	9.658	51%
1880				
1890	-1.315	-5%	-1.193	-6%
1900	11.146	39%	8.465	45%
1910	-2.544	-9%	-2.134	-11%
1915				
1920	-348	-1%	-463	-2%
1930	8.254	29%	5.868	31%
1940	84	0%	263	1%
1950	-1.408	-5%	-1.143	-6%
1960	-887	-3%	-646	-3%
1970	-9	-0%	-26	-0%
1980				
1990	751	3%	156	1%
2000				
2010				
2020	6.785	24%	4.472	24%
2021	2.303	8%	2.708	14%
2023	-369	-1%	-152	-1%
2025				
2026				
2030	303	1%	50	0%
2040	9.022	31%	7.078	38%
2042	-2.661	-9%	-2.038	-11%
2044	6.361	22%	5.040	27%
2050	-352	-1%	-40	-0%
2060	6.009	21%	5.000	27%

VI. DISTRIBUCION POR ACTIVIDAD DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

ACTIVIDAD		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anter	Ejerc. Actual	Ejerc. Anter
Alquileres	2100	7.023	6.366	10.431	8.538
Ventas	2105	2.020	1.888	17.579	9.616
Servicios	2110	498	298	689	615
TOTAL	2115	9.541	8.552	28.699	18.769
	2120				
	2125				
	2130				
	2135				
	2140				
Obra Ejecutada Pendiente de Certificar (*)	2145				
Total I.N.C.N.	2150				
Mercado Interior	2160				
Exportación: Unión Europea	2170				
Países O.C.D.E.	2173				
Resto Países	2175				

(*) A completar únicamente por Empresas Constructoras.

VII. NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS EN EL CURSO DEL PERIODO

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anter	Ejerc. Actual	Ejerc. Anter
TOTAL PERSONAS EMPLEADAS	3000	150	139	200	189

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto de los comunicados en el trimestre anterior).

El Grupo Metrovacesa ha obtenido un beneficio neto en 1998 de 6.009 millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 20,2% respecto al mismo período del año anterior.

El resultado antes de impuestos ha ascendido a 9.022 millones de pesetas, cifra superior en un 27,5% a los 7.078 millones de pesetas del año anterior.

El cash-flow (B.Net+Amort+Prov) se elevó a 9.279 millones de pesetas, que frente a 7.746 millones de pesetas alcanzados en 1997, supone un incremento del 19,8%.

El importe de los ingresos inmobiliarios del Grupo Metrovacesa, es decir, la cifra de negocios más las ventas de activos en explotación ascienden al 31 de diciembre de 1998 a 31.311 millones de pesetas, con el siguiente detalle:

(En millones de Pesetas)

	Actual	Anterior	%
Alquileres	10.431	8.538	22,17%
Ventas	17.579	9.616	82,81%
Servicios	689	615	12,03%
Total Cifra de Negocios	28.699	18.769	52,91%
Ventas Activos Antiguos	2.612	3.480	-24,94%
Total Ingresos Inmobiliarios	31.311	22.249	40,73%

VHL EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto de los comunicados en el trimestre anterior).

ALQUILERES

Por lo que respecta a las rentas obtenidas del patrimonio en explotación, han sido de 10.431 millones de pesetas, superiores en un 22,2% a las del 1997.

Este aumento ha venido motivado por dos factores:

- La **variación del patrimonio en alquiler** por incorporación de nuevas superficies tales como:
 - *el edificio FNAC que comenzó a devengar rentas en el segundo semestre de 1997
 - *los aparcamientos de las calles Goya y Hernani que han comenzado a generar rentas a principios del presente ejercicio
 - *el centro comercial Artea en Lejona inaugurado a finales de mes de abril
 - *el centro comercial de la Moraleja, adquirido en julio
 - *el edificio de oficinas Santiago de Compostela, que se adquirió vacío en diciembre de 1997 y se ha ocupado al 100% durante los tres primeros meses de 1998

Estas variaciones han supuesto un crecimiento de las rentas del 16,8%

- La **mejora de gestión** en edificios en explotación tanto por incremento en precios como por reducción de vacío, que supone el 5,4% restante.

El nivel de desocupación se sitúa al 31 de diciembre en el 2,8%, y se ha reducido de forma significativa a lo largo de 1998 (al 31 de diciembre de 1997 el vacío total se situaba en el 5,3%). En la actualidad, se han alcanzado unos niveles que están incluso muy por debajo del vacío técnico.

VENTAS

Durante el ejercicio de 1998 se han contabilizado las ventas por un importe total de 14.289 millones de pesetas de las siguientes promociones:

- Entreparkes II
- Fontes Picoas
- San Cugat II
- San Cugat III
- La Perla I
- Santa Ana I

Además, se han contabilizado las ventas de otras 3 promociones más:

- San Ignacio
- Urdanibia
- La Alzina

Si bien de estas tres últimas se recoge el resultado en la línea de Beneficios de sociedades puestas en equivalencia y no en la de ventas.

(continua)

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto de los comunicados en el trimestre anterior).

Igualmente, se ha entregado la gran superficie del Centro Comercial Artea a Eroski, lo que ha supuesto una venta de cerca de 900 millones de pesetas. Además se han vendido solares, plazas de aparcamiento y naves industriales por valor aproximado de 2.390 millones de pesetas.

El margen total de las ventas a 31 de diciembre alcanza los 4.131 millones de pesetas, que frente a los 4.091 millones obtenidos en 1997 supone un aumento del 1,0%.

No obstante, es muy importante resaltar que la composición de este margen en 1998 se basa en una mayor medida en ventas recurrentes de promociones de viviendas, habiéndose disminuido el margen de ventas procedentes de patrimonio en explotación. El margen aportado por estas últimas alcanza los 1.908 millones de pesetas en 1998, lo que supone una disminución 27,3% frente a los 2.626 millones de 1997.

Por lo que respecta a la actividad comercial, reseñar que durante 1998 se han comprometido ventas por importe superior a los 22.300 millones de pesetas, unas 1.000 viviendas, siendo al 31 de diciembre de 1998 la cifra de ventas comprometidas pendiente de contabilizar de 26.844 millones de pesetas.

OTROS INGRESOS

Otros Ingresos incluye como partida más significativa, los resultados de las sociedades puestas en equivalencia, por importe de 751 millones de pesetas, correspondientes a las ya indicadas promociones de San Ignacio, Urdanibia y a la inclusión del Encinar de los Reyes en el perímetro de consolidación del Grupo.

También se incluyen los resultados procedentes de la enajenación de algunas participaciones financieras, por importe de 392 millones de pesetas.

Los gastos netos totales, excluyendo las amortizaciones y el impuesto sobre sociedades, ascendieron a 4.492 millones de pesetas frente a los 3.943 del ejercicio anterior. Esto supone un crecimiento del 13,9%, motivado principalmente por el aumento de la carga financiera. El endeudamiento se sitúa al cierre de ejercicio en 51.612 millones de pesetas.

Las amortizaciones crecen un 19,2% respecto al ejercicio anterior, como consecuencia de las inversiones llevadas a cabo por el Grupo en los últimos ejercicios.

La presión fiscal se sitúa en el 29%.

IX. DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERIODO :

(Se hará mención de los dividendos distribuidos desde el inicio del ejercicio económico).

		% sobre Nominal	Pesetas por Acción	Importe (millones de Pesetas)
1. Acciones Ordinarias	3100	24,2%	121	2.855
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones sin Voto	3120			

Información adicional sobre el reparto de dividendos (a cuenta, complementario, etc.)

Fecha	Ptas. por Acción	Concepto
2-ene-98	55	Dividendo a cuenta con cargo a 1997
3-jun-98	64	Dividendo complementario con cargo a 1997
16-abr-98	2	Prima de Asistencia a Junta
	121	

X HECHOS SIGNIFICATIVOS (*)

1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en Bolsa determinantes de la obligación de comunicar contemplada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 y múltiplos)

	SI	NO
3200		X

2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100)

3210		X
------	--	---

3. Otros aumentos o disminuciones significativos del inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc)

3220		X
------	--	---

4. Aumentos y reducciones del capital social o del valor de los títulos

3230	X	
------	---	--

5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos

3240	X	
------	---	--

6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración

3250		X
------	--	---

7. Modificaciones de los Estatutos Sociales

3260	X	
------	---	--

8. Transformaciones, fusiones o escisiones

3270		X
------	--	---

9. Cambios en la regulación institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la Sociedad o del Grupo.

3280		X
------	--	---

10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo

3290		X
------	--	---

11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.

3310		X
------	--	---

12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.

3320		X
------	--	---

13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc)

3330		X
------	--	---

14. Otros hechos significativos

3340		X
------	--	---

(*) Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso afirmativo anexo explicativo en el que se detalle la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRBV

El 3 de Junio de 1998 quedó inscrito en el Registro Mercantil el cambio de denominación de la Compañía Inmobiliaria Metropolitana Vasco Central, S.A. por Metrovacesa, S.A..

El 8 de Junio 1998 se produce la exclusión de las 23.597.154 acciones de 500 pesetas y la simultánea cotización de 47.194.308 acciones de 250 pesetas de valor nominal en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIB), en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

Con modificación en el valor nominal de las acciones mediante desdoblamiento se inician los trámites para una Ampliación de capital liberada por importe de 589.928.750 pesetas, con cargo a Prima de Emisión. El periodo de cotización de los derechos de ampliación de capital fue de un mes a contar desde el 24 de Junio de 1998, y las nuevas acciones procedentes de la ampliación cotizaron desde el 7 de Septiembre de 1998.

Así mismo, se ejercitó el derecho de cancelación anticipada de la emisión de obligaciones. Dicha emisión de 3.000 millones de pesetas, tenía un vencimiento a 15 años y tipo de interés indexado al mibor. La fecha de amortización era el 30 de junio del año 2008, no obstante, se podía amortizar anticipadamente la totalidad de la emisión el 30 de junio de 1998 al precio del 101% del valor nominal, es decir 10.100 pesetas por cada uno de los 300.000 títulos en circulación. El total del importe por la cancelación anticipada ascendió a 3.030.000.000 Pesetas.

XII. INFORME ESPECIAL DE LOS AUDITORES.

(Este apartado solo deberá ser completado en la información correspondiente al I Semestre del ejercicio siguiente al último cerrado y auditado, y será de aplicación para aquellas sociedades emisoras que, de conformidad con lo previsto en el apartado decimotercero de la Orden Ministerial de 18 de enero de 1991, resulten obligadas a la presentación de un informe especial de sus auditores de cuentas, cuando el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio inmediato anterior hubiera denegado la opinión o contuviere una opinión adversa o con salvedades. En el mismo, se incluirá la mención de que se adjunta como anexo de la información semestral el referido informe especial de los auditores de cuentas, así como la reproducción de la información o manifestaciones aportadas o efectuadas por los Administradores de la Sociedad sobre la situación actualizada de las salvedades incluidas por el auditor en su informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior y que, de conformidad con las Normas Técnicas de Auditoría aplicables, hubiere servido de base para la elaboración del mencionado informe especial).



GRUPO METROVACESA

Diciembre, 1998

**METROVACESA
INDICE**

2.



♦ **SECTOR INMOBILIARIO**

♦ **METROVACESA**

♦ **ESTRATEGIA**



METROPLANISTA

SECTOR INMOBILIARIO INGRESOS POR ALQUILER

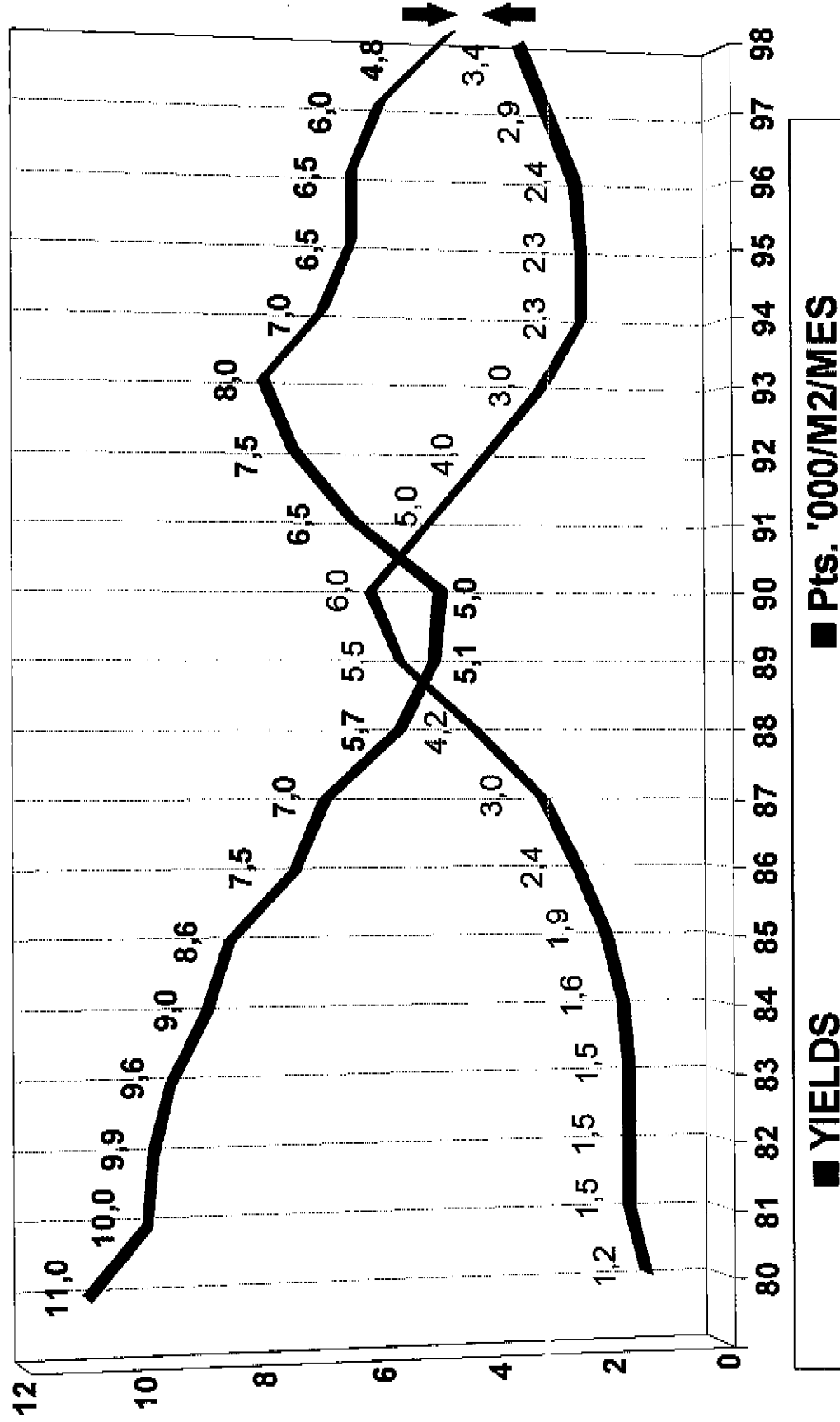
3.

- **OFICINAS:**
 - TODOS LOS INDICADORES BUENOS
 - MENOR VACIO
 - PRECIOS SUBIENDO
- **CENTROS COMERCIALES :**
 - BUEN NIVEL DE RENTAS + REACTIVACION CONSUMO
- **HOTELES :**
 - MUY SENSIBLE A MEJORA
 - PRECIOS Y NIVELES DE OCUPACION AL ALZA
- **VIVIENDA :** GRAN NECESIDAD DE ALQUILER
- **OTROS:** APARCAMIENTOS, NAVES INDUSTRIALES, RESIDENCIAS 3ª EDAD.

SECTOR INMOBILIARIO

PRODUCTO: OFICINAS EN MADRID

AREA ESTIMADA 2,7 MILL. m² → 7,37 MILL. m²



FUENTE : R. Ellis

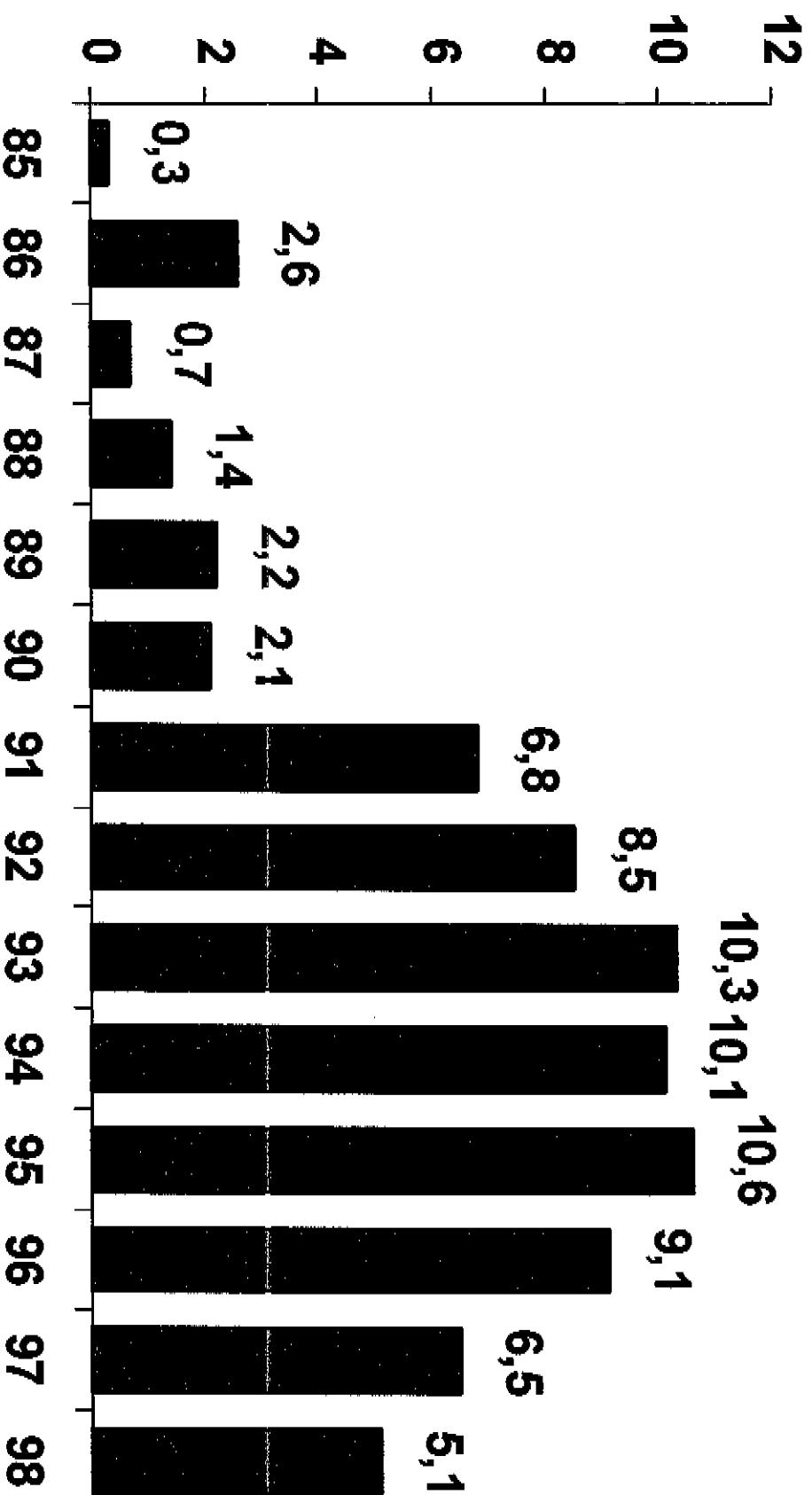


METROMADRID

SECTOR INMOBILIARIO PRODUCTO: OFICINAS EN MADRID

%

EVOLUCION DEL RATIO DE VACIO



FUENTE: R. ELLIS



METROVACESA

SECTOR INMOBILIARIO PRODUCTO: OFICINAS EN MADRID

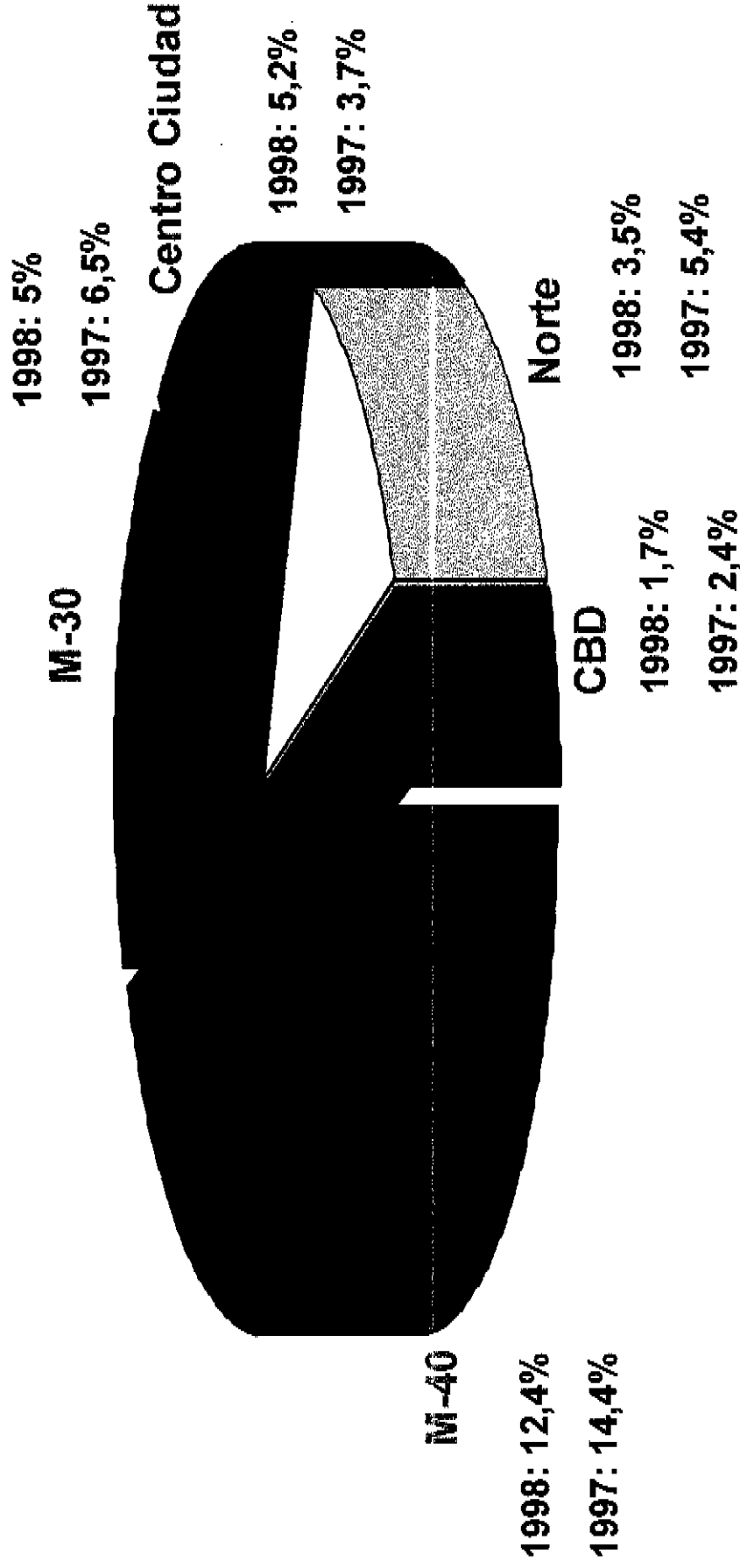
6.

TOTAL MADRID :

1998: 5,1%

1997: 6,5%

VACIO SOBRE TOTAL M2 POR AREAS



Fuente : R. Ellis. Dic. 1998

SECTOR INMOBILIARIO

PRODUCTO: CENTROS COMERCIALES

NUEVAS APERTURAS

1994	29
1995	20
1996	20
1997	19
1998	18(*)

TOTAL CENTROS COMERCIALES : 398
TOTAL M² S/R: 5.827.000

(*) NO INCLUIDO EN EL TOTAL DE C.C.
 NI EN EL TOTAL DE M2.

DATOS EN EUROPA: 1997

	Total M² (000)	Total M² S/R (000)
Francia	13.444	236
U.K.	13.320	230
Alemania	7.189	89
España	5.827	149
Italia	4.204	82
Holanda	3.657	240
Suecia	3.086	355
Austria	1.418	179
TOTAL	52.146	1.088

Fuente : ASOCIACION ESPAÑOLA DE C.C.

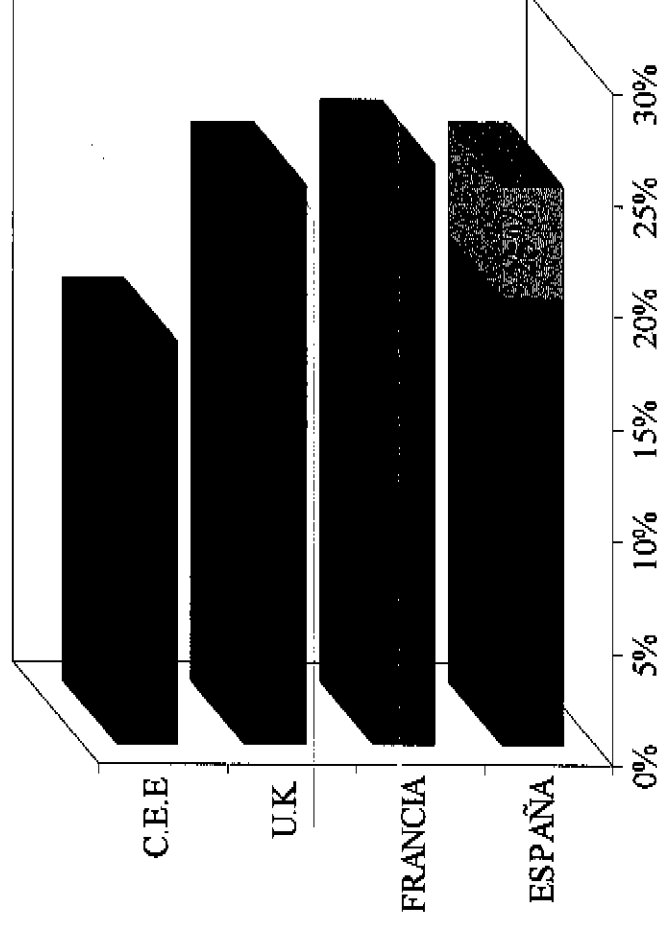
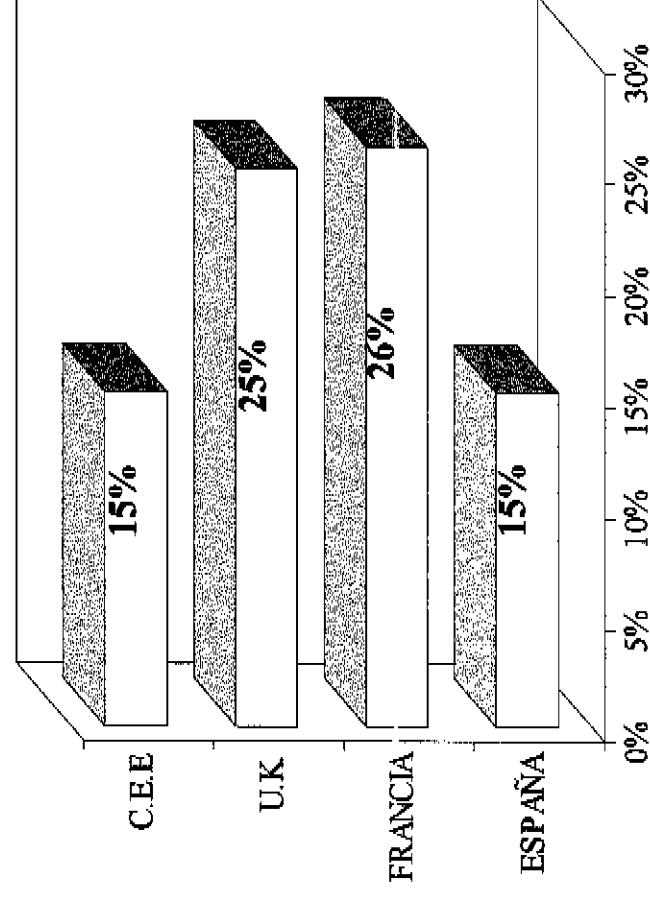
SECTOR INMOBILIARIO PRODUCTO: CENTROS COMERCIALES

SE MANTIENE UN GRAN POTENCIAL EN ESPAÑA

CUOTA DE MERCADO

1998

2000



Fuente : Healey & Baker

SECTOR INMOBILIARIO **PRODUCTO: HOTELES**

AÑO	HOTEL PRINCESA	HOTEL PLAZA	HOTEL MONCLOA	HOTEL T. CANTOS	TOTAL	VAR. ANUAL %
1995	500	210	100		810	14 %
1996	500	231	148	8	887	10 %
1997	516	349	192	49	1.106	25 %
1998	643	466	221	55	1.385	25 %

SECTOR INMOBILIARIO VENTA DE PROMOCIONES

•VIVIENDA :

- 2/3 AÑOS DE FUERTE DEMANDA
- SUBIDA DE PRECIOS.

MVC: VENTAS COMPROMETIDAS A 31/12/98 DE 26.844 Mill. de Pts.(1.125 Uds.)
(80% PRE-VENDIDO)
VENTAS DE 1998 = 22.300 Mill. de Ptas. (931 Uds)

•OTROS PRODUCTOS:

- LOCALES COMERCIALES, APARCAMIENTOS PARA
RESIDENTES, NAVES INDUSTRIALES

•INVERSORES PARA PRODUCTOS DE ALQUILER:

- FUERTE DEMANDA CON VOCACION DE
CONTINUIDAD



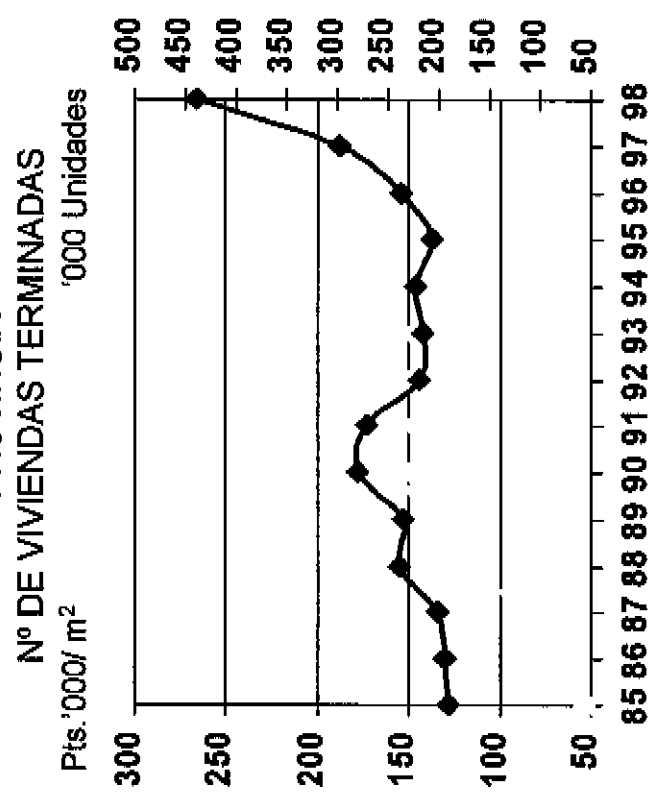
METROVACESA

11.

SECTOR INMOBILIARIO PRODUCTO: VIVIENDAS

EVOLUCION

PRECIO VIVIENDA NUEVA EN CAPITAL DE
PROVINCIA

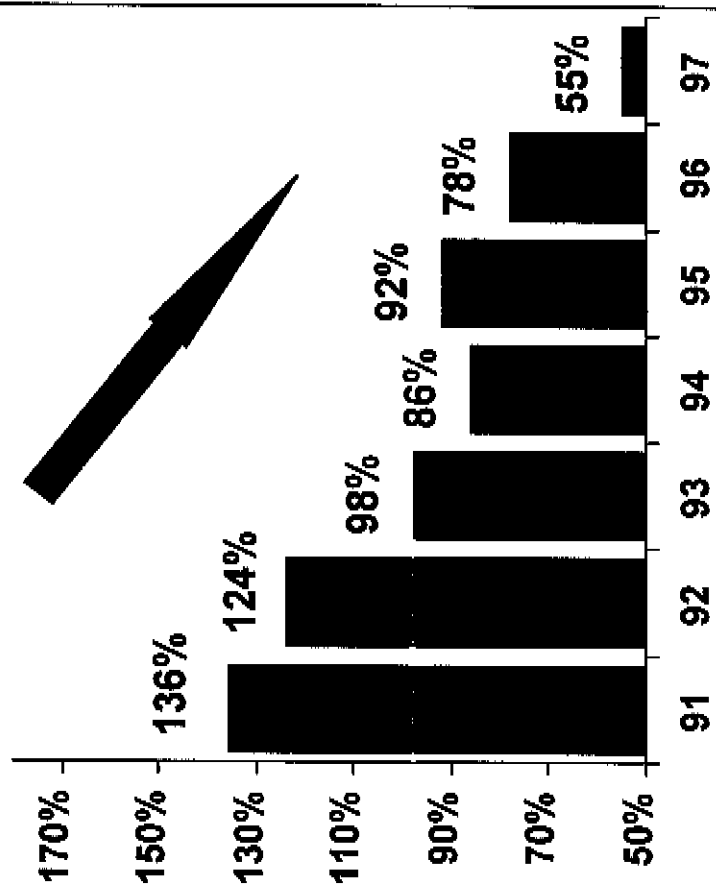


PRECIO
—♦— VIVIENDAS TERMINADAS

Fuente: Tinsa, DIC 98

ESFUERZO ECONOMICO

INVERSION ANUAL EN VIVIENDA SOBRE RENTA
DISPONIBLE



Fuente : INE/I.S.

METROVACESA INDICE

♦ **SECTOR INMOBILIARIO**



♦ **METROVACESA : Evolución**

♦ **ESTRATEGIA**



METROVACESA

13.

METROVACESA EL MAYOR GRUPO INMOBILIARIO

- **EL MAYOR GRUPO INMOBILIARIO COTIZADO POR INGRESOS DE ALQUILERES Y CASH FLOW.**
- **INMOBILIARIA PATRIMONIALISTA COMPLEMENTADA CON VENTAS DE PROMOCIONES.**
 - **EN 1998,** **{** **INGRESOS DE 31.311 Mill. de Ptas.: +40,7%**
BENEFICIO NETO DE 6.009 Mill. de Ptas.: +20,2%
CASH-FLOW DE 9.279 Mill. de Ptas.: +19,8%
- **CAPITALIZACION EN BOLSA: 194.000 Mill. (23,5 EUROS / ACC.)**
- **PRINCIPALES ACCIONISTAS:**
 - GRUPO BBV 15,2 %
 - PGGM 8,3 %
 - ADIA 8,0 %



METROVACESA

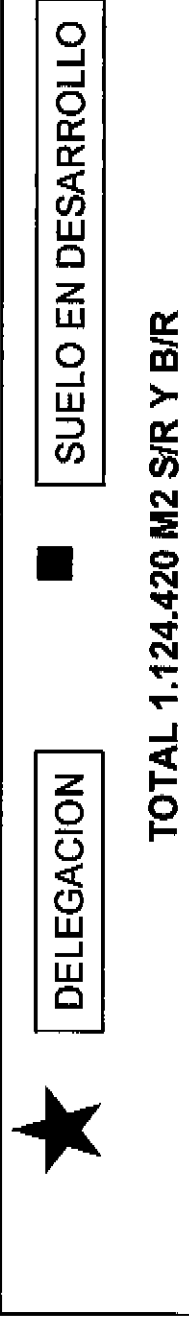
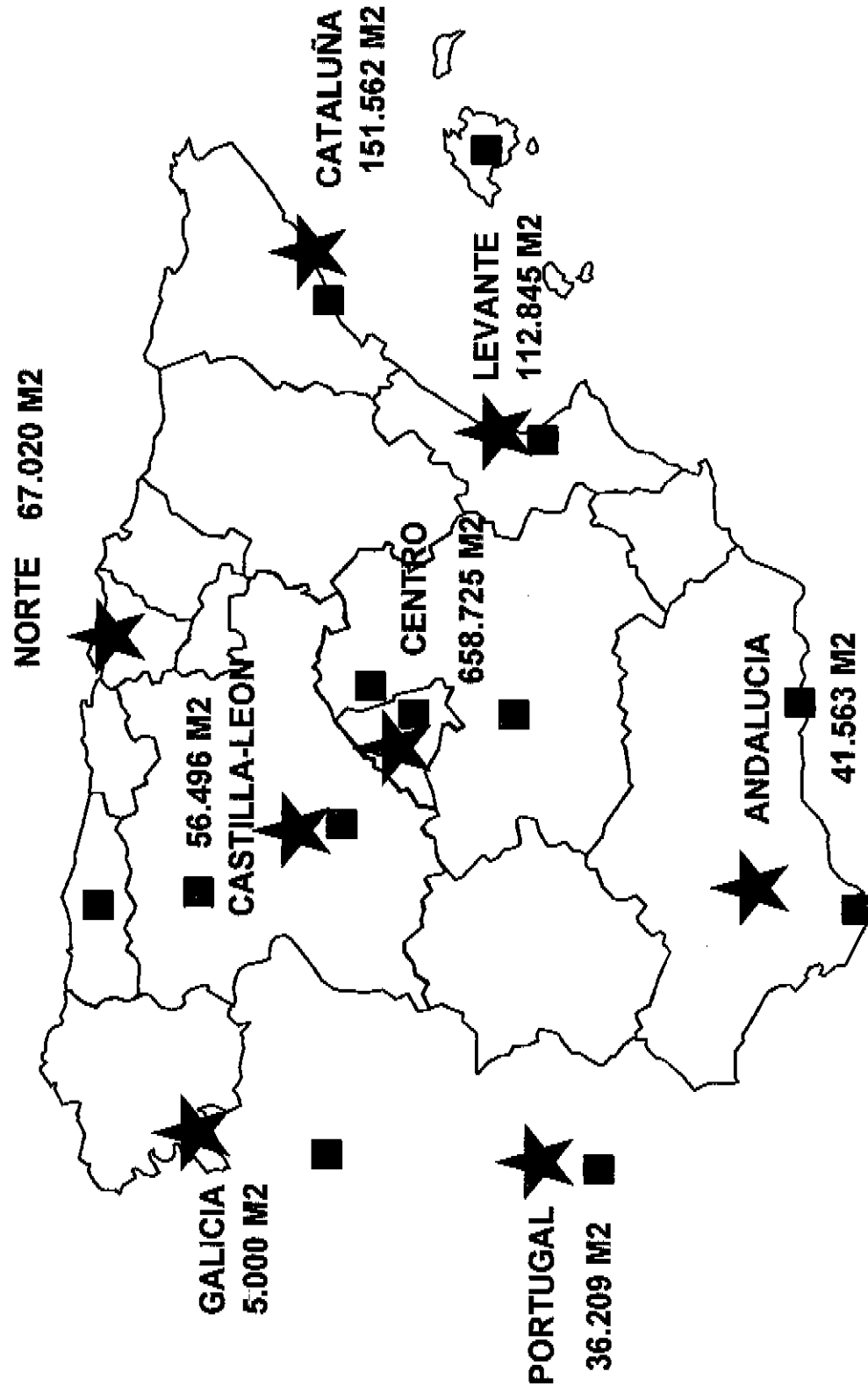
METROVACESA EVOLUCION EN NUMEROS

14.

INGRESOS POR ALQUILER	1989	1998
Rentas del Grupo (Pts. Mill.)	3.556	10.431
Superficie en alquiler (m2)	454.404	598.167
M2 < 15 años	129.051	395.034
% Contratos antiguos (en m2 alquilables)	71,6%	16,8%
% Gastos explotación repercutidos	10,0%	55,3%
% Rentas en Madrid	100,0%	75,0%
OTROS PRODUCTOS		
Ventas (Pts. Mill.)	690	20.191
Ingresos por servicios (Pts. Mill.)	0	689
% Rentas sobre Total Ingresos	75,5%	68,4%
OTROS		
Suelo (m2 edificables s/r y b/r)	102.000	1.124.420
Nº de graduados universitarios	6	95
Nº de obras en curso	1	47
Nº de acciones medias negociadas por día	38.532	81.219

NUEVOS PRODUCTOS: CENTROS COMERCIALES, NAVES INDUSTRIALES, HOTELES 3*, RESIDENCIAS 3ª EDAD, APARCAMIENTOS PARA RESIDENTES.

METROVACESA RED DE DELEGACIONES



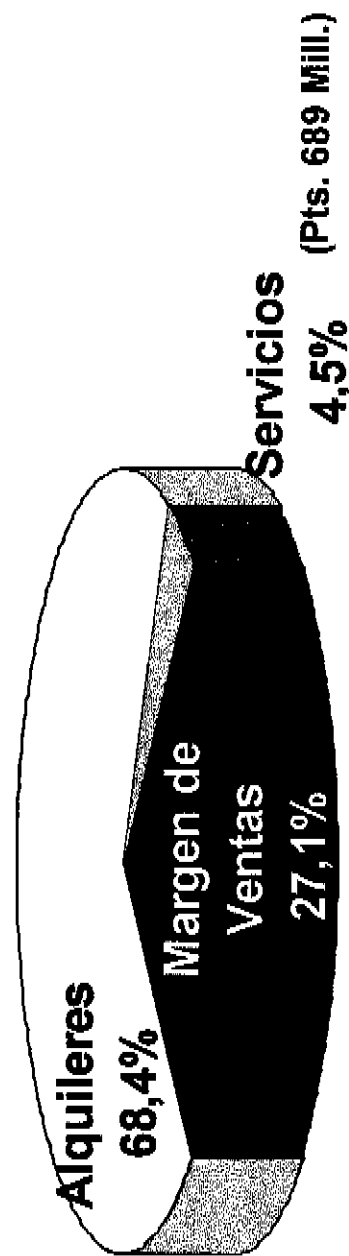


METROVACESA

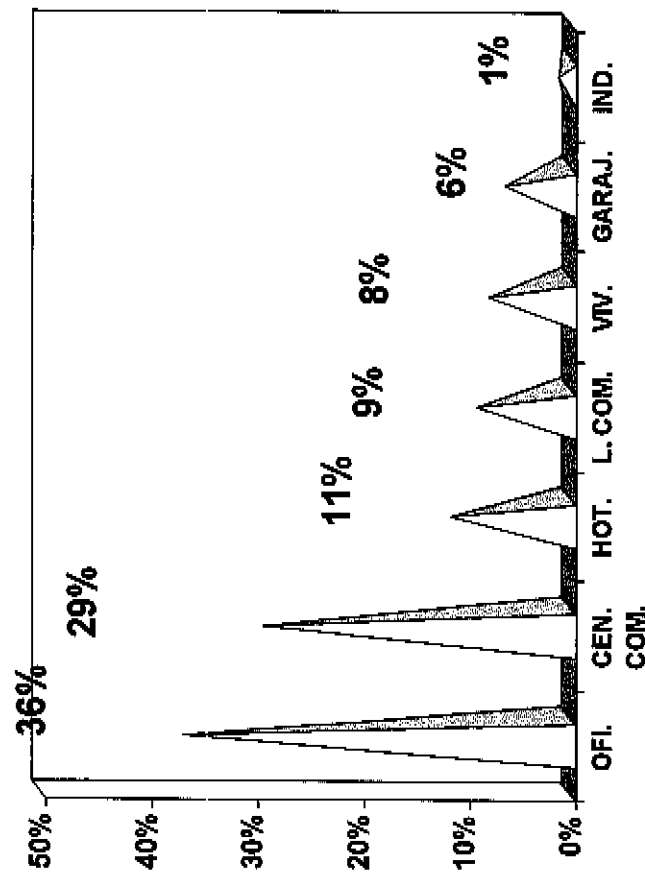
METROVACESA

INGRESOS INMOBILIARIOS 1998: DESGLOSE

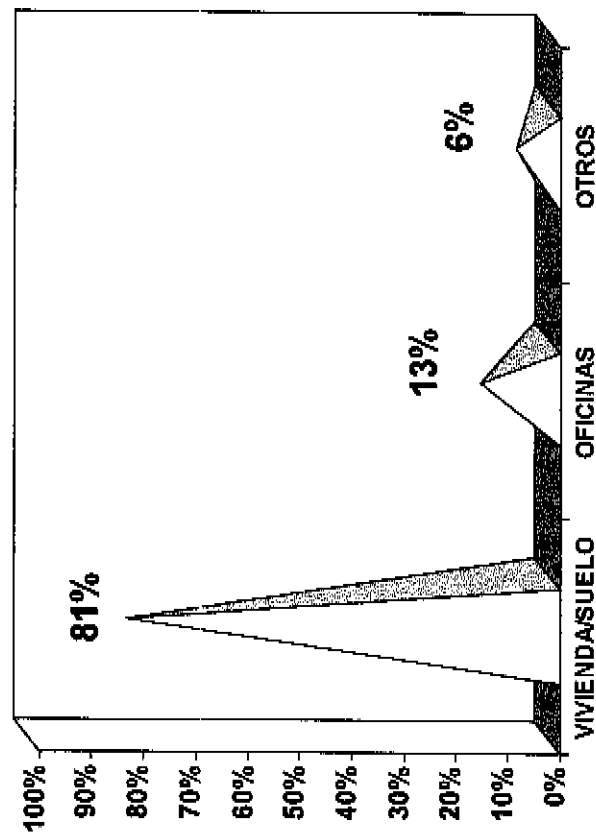
16.



PESOS RELATIVOS SOBRE EL TOTAL DE ALQUILERES
(Pts. 10.431 Mill.)



PESOS RELATIVOS SOBRE EL TOTAL DE ALQUILERES
(Pts. 4.131 Mill.)



METROVACESA **RATIO DE VACIO: DESGLOSE POR PRODUCTO**

EVOLUCION: TOTAL GRUPO

31-12-1995:	10,6%
31-12-1997:	5,3%
31-12-1998:	2,8%

DESGLOSE POR SITUACION COMERCIAL (31-12-1998)

EN GESTION	2,3%
EN VENTA	0,5%
TOTAL GRUPO	2,8%

DESGLOSE POR PRODUCTO (31-12-1998)

HOTELES:	0,0%
OFICINAS:	2,5%
VIVIENDAS:	5,9%
CENTROS COMERCIALES:	3,9%
GARAJES:	4,0%
LOCALES COMERCIALES:	0,3%
INDUSTRIAL:	3,9%



METROVACESA

METROVACESA

VENTAS COMPROMETIDAS A DICIEMBRE 1998

18.

Nº DE UNID.				Mill. Ptas.		Localización
Total	Vendido	m² constr.	Ventas Comprometidas			
Barajas I	24	12	2.421	259	Madrid	
Barajas II	157	147	14.180	2.698	Madrid	
El Retiro I	128	128	12.766	3.308	Madrid	
El Retiro II	160	157	16.953	4.119	Madrid	
El Retiro III	160	99	16.953	2.798	Madrid	
La Perla 2	105	99	11.554	1.575	Madrid	
O'Donnell	29	25	3.783	396	Alcalá H.	
Parc Central	43	39	4.549	1.111	Barcelona	
San Andreu	140	55	17.230	1.184	Barcelona	
Soto Boadilla	96	96	11.520	1.906	Madrid	
Soto Pozuelo	108	81	12.510	2.410	Madrid	
Sta. Ana II	48	48	8.103	1.234	Valladolid	
Sta. Ana III	42	42	7.026	1.129	Valladolid	
Sta. Ana IV	50	50	8.488	1.460	Valladolid	
Urdanibia II	14	14	4.405	315	Guipúzcoa	
Torres de la Alameda I	17	5	1.973	148	Valencia	
Torres de la Alameda II	110	28	13.050	794	Valencia	
TOTAL	1.431	1.125	167.464	26.844	(*)	

(*)26.707 Viviendas + 137 Garajes

METROVACESA
RESERVAS DE SUELO A DICIEMBRE 1998

M2 S/R		1998 En desarrollo (*)	
OFICINAS		51.429	51.429
VIVIENDAS EN ALQUILER		39.230	39.230
HOTELES & 3ª EDAD		6.600	6.600
CENT. COMERCIALES		44.000	40.800
INDUSTRIAL		193.560	22.500
VIVIENDAS EN PROMOCIONES		593.659	167.464
TOTAL		928.478	328.023

() Bajo Licencia Municipal*

METROVACESA RESULTADOS 1998

	Mill. de Ptas.			Var.	
	1996	1997	1998	98/97	
Alquileres	7.737	8.538	10.431		22,2%
Margen de Ventas	3.941	4.091	4.131		1,0%
Servicios	458	615	689		12,0%
Otros	677	612	1.614		163,7%
TOTAL INGRESOS	12.813	13.856	16.865		21,7%
Generales + Operativos + Otros	2.847	2.890	3.165		9,5%
Financieros	1.294	1.143	1.408		23,2%
Provisiones	455	612	726		18,6%
TOTAL GASTOS	4.596	4.645	5.299		14,1%
Amortización	1.998	2.134	2.544		19,2%
BAI GRUPO	6.219	7.077	9.022		27,5%
B. Neto atribuible a MVC	4.713	5.000	6.009		20,2%
Cash-Flow (BN + AMORT + PROV.)	7.166	7.746	9.279		19,8%

▲ CASH FLOW 19,8%= 9.279 Mill. de Ptas.



METROVACESA

21.

METROVACESA
ALQUILERES: DESGLOSE POR PRODUCTOS

Mill. De Ptas.				Var.
	1996	1997	1998	98/97
OFICINAS	3.119	3.300	3.614	9,5%
CENTROS COMERCIALES	1.664	1.895	3.121	64,7%
LOCALES COMERCIALES	800	805	826	2,6%
HOTELES	916	1.101	1.385	25,8%
VIVIENDAS	669	788	749	-5,0%
GARAJES & OTROS	569	649	737	13,5%
TOTAL	7.737	8.538	10.431	22,2%



METROVACESA

METROVACESA
MARGEN DE VENTAS: DESGLOSE POR PRODUCTOS

22.

MIL. De Ptas.				Var.	
	1996	1997	1998	98/97	
MGN. EN VENTAS DE ANTIGUO	2.373	2.626	1.908	-27,3%	
MGN. EN VENTAS DE NUEVO	1.568	1.465	2.223	51,7%	
- VIVIENDA	344	427	1.960	359,0%	
- SUELO	1.142	761	141	-81,5%	
- C.COM., INDUST., OTROS	82	277	122	-56,0%	
TOTAL MGN. DE VENTAS	3.941	4.091	4.131	1,0%	
MGN. EN VENTAS EN EQUIVALENCIA	12	7	725	10257,1%	

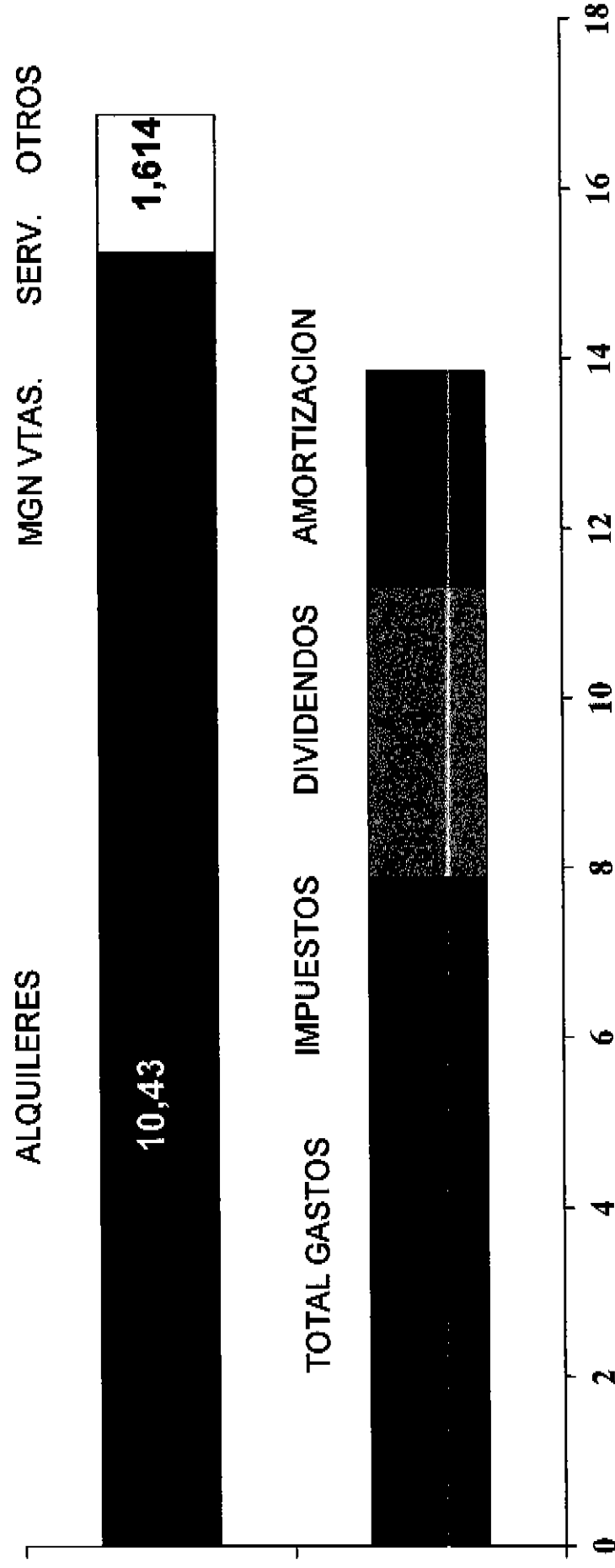


METROVACESA

23.

METROVACESA ESTRUCTURA DE CUENTA DE RESULTADOS 1998

ESTABILIDAD DE INGRESOS  ALQUILERES CUBREN TODOS LOS GASTOS



(En '000 de Mill. De Ptas.)

METROVACESA INVERSIONES 1998

<u>INVERSIONES</u>		<u>FINANCIACION</u>
▲ Act. Fijo Bruto	26.225 Mill.	Amortización 2.544 Mill.
		Desinversión 4.042 Mill.
▲ Act.Fijo Neto	19.639 Mill.	R. Propios 2.978 Mill.
▲ Act. Circulante	17.428 Mill.	Deuda Financiera 18.384 Mill.
		Otro Pasivo 15.705 Mill.
TOTAL	37.067 Mill.	TOTAL 37.067 Mill.

Inversiones en Activo Fijo

Centros Com.

La Maquinista	10.800 Mill.
La Moraleja	8.300 Mill.
Picoas	2.150 Mill.
Lejona	1.450 Mill.
Vivienda 688	1.800 Mill.
Hoteles + 3ª Edad + Otros	1.725 Mill
TOTAL	26.225 Mill



METROVACESA INDICE

♦ **SECTOR INMOBILIARIO**

♦ **METROVACESA**

↑ ♦ **ESTRATEGIA**

METROVACESA
HORIZONTE 2002 (I)

- **RENTABILIDAD AL ACCIONISTA:**
 - AUMENTAR EL VALOR PATRIMONIAL: ▲ INVERSIONES & GESTION
 - FUERTE CRECIMIENTO ANUAL DE RESULTADOS
- **PRODUCTOS BASICOS:**
 - 60% / 70% ALQUILERES 40% / 30% MARGEN DE VENTAS
 - * 40% OFICINAS * 90% VIVIENDAS & SUELO RESIDENCIAL
 - * 40% CENTROS COMERCIALES * 10% OTROS
 - * 20% OTROS
- **MARCO OPERATIVO:**
 - TENDENCIA DESCENDENTE EN YIELDS INMOBILIARIOS
 - * SE MANTIENE UN DIFERENCIAL POSITIVO ENTRE LOS YIELDS INMOBILIARIOS Y EL BONO.
 - * LOS YIELDS INMOBILIARIOS ESPAÑOLES COMPARAN FAVORABLEMENTE CON LA MEDIA EUROPEA.
 - BAJOS TIPOS DE INTERES / ATMOSFERA DE CONFIANZA

METROVACESA
HORIZONTE 2002 (II)**• ESTRATEGIA:**

- **FUERTE CRECIMIENTO EN VENTA DE VIVIENDAS (2/3 AÑOS) :**
- VENTAS DE 2.000/2.500 UNIDADES POR AÑO:**

RED DE DELEGACIONES CONSOLIDADA EN 1.998

AUMENTAR Y AFIANZAR LA CUOTA DE MERCADO

- **DEMANDA CRECIENTE PARA ACTIVOS DE ALQUILER:**
- MVC: INVERTIR ACTUALMENTE PARA AUMENTAR VENTAS EN 2/3**
- AÑOS**



METROVACESA

**METROVACESA
PRESUPUESTO 1999**

28.

Mill. de Ptas.	1997	1998	1999	98/97
				%
ALQUILERES	8.538	10.431	12.000	15,0
MARGEN VENTAS	4.091	4.131	4.200	1,7
SERVICIOS & OTROS	1.227	2.303	2.350	2,0
TOTAL INGRESOS	13.856	16.865	18.550	10,0
TOTAL GASTOS	4.645	5.299	5.370	1,3
AMORTIZACION	2.134	2.544	2.800	10,1
BAI GRUPO	7.077	9.022	10.380	15,1
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE MVC	5.000	6.009	7.215	20,1
ROE	6,7%	7,8%	9,0%	
ALQUILERES / TOTAL GASTOS (x)	1,8	2,0	2,2	

METROVACESA
HORIZONTE 2002**PROYECCION DE RESULTADOS**

MILL. DE PTAS.	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2002</u>
<u>ALQUILERES</u>	10.431	12.000	18.000
<u>BENEFICIO NETO</u>	6.009	7.215	10.500
<u>R. PROPIOS MEDIOS</u>	76.836	79.900	90.500
ROE (%)	7,8	9,0	11,6

BENEFICIO NETO: T.A.C.C. 1998-2002 15%



METROVACESA

30.

METROVACESA INVERSIONES FUTURAS

<u>INVERSION</u>		<u>FINANCIACION</u>
▲ A. Fijo Bruto	71.600	Amortización 13.500
		Desinversión A.F. 12.000
▲ A. Fijo Neto	46.100	R. Propios 12.200
		Deuda Financiera 40.300
▲ A. Circulante	34.900	Otras deudas 28.500
TOTAL	81.000	TOTAL 81.000

INVERSIONES EN ACTIVO FIJO

OFICINAS	12.200
CENTROS COMERCIALES	10.000
OTROS	3.300
TOTAL EN CONSTRUCCION	25.500
EN PROYECTO	15.000
COMPROMISO	31.100
TOTAL	71.600

En Mill. de Ptas.

31.

METROVACESA HORIZONTE 2002

