

Madrid, 20 de Abril de 1999

ASUNTO : COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

Les adjuntamos documentación correspondiente a los resultados del primer trimestre de 1999, junto con el resto de información correspondiente al período.

GENERAL

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE

PRIMER

AÑO

1999

Denominación Social : METROVACESA, S.A.

Domicilio Social :

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:

D. Francisco Javier García-Renedo Martínez

Poder otorgado ante notario de Madrid D. José María Álvarez Vega el día 10 de mayo de 1990 con número 3.076 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 8006, folio 194, hoja 7037-1, inscripción 143.

A) AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS

Uds.: Millones de pesetas

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO (1)	0800	2.105	1.792	5.959	2.448
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	4.242	2.353	3.687	2.732
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1044	3.640	1.589	2.498	1.893
Resultado Atribuido a Socios Externos	2050			-17	-7
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060			2.481	1.886
CAPITAL SUSCRITO	0500	12.389	11.237		
NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	157	147	212	194

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el periodo cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad).

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (continuación)

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el periodo cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad).

El beneficio neto obtenido por el Grupo Metrovacesa en el primer trimestre del ejercicio 1999, creció un 31,5 por ciento respecto al mismo período del año anterior alcanzando la cifra de 2.481 millones de pesetas.

El importe global de ingresos inmobiliarios del Grupo Metrovacesa, incluyendo la venta de activos en rotación asciende a 6.912 millones de pesetas.

Los ingresos por alquiler han aumentado un 27,6%. De éste, un 24,4% se debe a la incorporación de nuevas superficies durante el resto de trimestres de 1.997 y el primero de 1.998. Estas nuevas superficies son Benta Berri en viviendas, Federico Moyúa en oficinas y La Moraleja, Fontes Picoas y Artea en centros comerciales.

La mejora en gestión en edificios en explotación tanto por incremento en precios como por reducción de vacío supone un aumento del 5,1% de dicho porcentaje. Las desinversiones por rotación de patrimonio en explotación supone una disminución de 1,9%. El nivel de desocupación en gestión se sitúa en el 2,5%.

Dentro de las ventas destacamos la contabilización de la venta por parte de la filial Metrovacesa de Viviendas de la parcela "Las Rosas", con una contribución al margen en 602 millones de pesetas y la venta por parte de Promotora Metrovacesa de otra parcela con un margen de 306 millones de pesetas. Las ventas de patrimonio han disminuido un 45,3% en el margen, como se detalla a continuación:

	marzo 1999	marzo 1998	Variación (%)
Alquileres	2.810	2.203	27,6%
Ventas	3.013	109	2664,2%
Servicios	136	136	0,0%
Total Cifra de Negocios	5.959	2.448	143,4%
Ventas Activos Antiguos	953	1.741	-45,3%
Total Ingresos Inmobiliarios	6.912	4.189	65,0%

A principios de este ejercicio se ha realizado la venta del edificio de oficinas Exchange Tower en Londres. La revalorización de la libra británica unido al alza del mercado inmobiliario británico ha permitido aflorar unas plusvalías de 729 millones de pesetas, unos ingresos materializados a través de resultados de equivalencia de nuestra filial Valdevivar en la que participábamos al 45%.

Los gastos generales y operativos han crecido en un 27%, como consecuencia del proceso diversificador y de la mayor actividad en la que se encuentra inmerso el Grupo. Durante 1998 se llevó a cabo un impulso al proceso de crecimiento, abriendo nuevas delegaciones en las zonas de Norte (Asturias, Santander, Navarra, La Rioja y País Vasco), Castilla y León, Galicia, Andalucía y Levante (Valencia y Murcia), que junto con las ya operativas de Centro, Cataluña y Portugal cubren el espacio geográfico en el que se desarrolla nuestra actividad de promoción. Esta red permite un conocimiento más profundo y puntual del mercado con peculiaridades regionales.

C) 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).

Los datos contenidos en la presente información están elaborados conforme al Plan General de Contabilidad y la adaptación sectorial para las empresas inmobiliarias al mismo, así como según las normas de consolidación.

D) 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	0,12	30	1.487
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones sin Voto	3120			

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

Se propone a la aprobación de la Junta General un dividendo complementario de 35 pesetas brutas por acción a pagar el día 3 de junio de 1999.

E 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)
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100)
3. Otros aumentos o disminuciones significativos del inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc)
4. Aumentos y reducciones del capital social o del valor de los títulos
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos
6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración
7. Modificaciones de los Estatutos Sociales
8. Transformaciones, fusiones o escisiones
9. Cambios en la regulación institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la Sociedad o del Grupo.
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc)
14. Otros hechos significativos

	SI	NO
3200		X
3210		X
3220		X
3230		X
3240		X
3250		X
3260		X
3270		X
3280		X
3290		X
3310		X
3320		X
3330		X
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

F) ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en este cuadro para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.