



METROVIAS S.A.

# **Resultados**

## **Septiembre 2002**



El Grupo Metrovacesa ha obtenido un Beneficio Antes de Impuestos al 30 de septiembre de 2002 de 124,41 millones de euros, con un crecimiento del 33,50% respecto a los 93,21 millones obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior.

En cuanto al Beneficio Neto, se ha incrementado respecto a los 85,77 millones de euros de Septiembre de 2001 en un 34,90%, totalizando 88,70 millones de euros.

El cash flow asciende a 111,10 millones de euros con un crecimiento del 14,41% sobre los 97,11 millones de euros obtenidos en 2001.

Por lo que respecta a la evolución de los negocios, destacar los alquileres, que alcanzan la cifra de 96,67 millones de euros, con un crecimiento respecto a los 91,77 del ejercicio anterior del 5,34%.

Las superficies homogéneas están creciendo 4,5% (oficinas un 7,1%, centros comerciales un 2,5% y hoteles un 2,6%), las nuevas superficies incorporadas a lo largo de 2002, han supuesto un crecimiento del 6,6%. La rotación de patrimonio ha supuesto una caída en las rentas del 5,2%.

El nivel de vacío continúa en niveles muy inferiores a los del mercado nacional, situándose en un porcentaje del 3,86%.

En cuanto a las ventas (incluida la rotación de patrimonio), el margen alcanzado en los nueve primeros meses de 2002 asciende a 88,63 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 57,20% respecto a los 56,38 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 | 39,68         | 21,82         | 17,86        | 78,07         | 33,85         | 42,22        |
| Vivienda y Suelo    | 140,11        | 103,03        | 37,08        | 143,73        | 98,10         | 45,63        |
| Otros               | 8,47          | 7,04          | 1,43         | 5,69          | 4,90          | 0,79         |
| <b>TOTAL</b>        | <b>188,26</b> | <b>131,89</b> | <b>56,37</b> | <b>225,49</b> | <b>136,85</b> | <b>88,64</b> |

Los márgenes de ventas de promoción y suelo residencial ascienden un 31,75% como consecuencia de las ventas de suelo residencial.

Las ventas comprometidas a esta fecha ascienden a 241,76 millones de euros (1.312 unidades + suelo), cifra un 2,64% superior a la de septiembre 2002.

Los gastos totales (generales, operativos y financieros) ascienden a 44,73 millones de euros, con un crecimiento del 18% respecto a los 37,89 millones de euros de 2001.

Las amortizaciones crecen un 11,6% como consecuencia de la incorporación de los nuevos activos y suponen un gasto total de 20,29 millones de euros.

El balance aumenta desde el cierre de diciembre de 2001 en 277,44 millones de euros, por las inversiones realizadas. Entre ellas cabe 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 han ejercitado distintas opciones de compra sobre suelo patrimonial para el desarrollo los centros comerciales de Murcia, El Ferrol, Torre Vieja así como la ampliación del centro comercial La Maquinista en Barcelona. Todo esto han supuesto inversiones por €127,5 millones.



Las inversiones brutas en existencias (promoción) ascienden aproximadamente a 290,39 millones de euros, entre las que destacan 161,06 millones en nuevos suelos y 129,32 millones de euros en las obras en curso correspondientes a las 3.922 viviendas actualmente en desarrollo.

Estas inversiones se han financiado con un incremento del endeudamiento, que ha pasado de 754,38 millones de euros a septiembre de 2002 a 1.018,82 millones de euros a 30 de septiembre de 2002.

### Cuenta de Resultados

| <i>Millones de Euros</i>         | <i>2001</i>   | <i>2002</i>   | <i>% Variación</i> |
|----------------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| Alquileres                       | 91,77         | 96,67         | 5,34%              |
| Ventas                           | 188,27        | 225,49        | 19,76%             |
| Ingresos por Servicios           | 16,20         | 19,18         | 5,42%              |
| Resultado Puesta en Equivalencia | 8,27          | -0,53         | -106,38%           |
| Otros Ingresos                   | 3,86          | 6,18          | 59,94%             |
| Ingresos Financieros             | 0,00          | 1,20          | 98,45%             |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>            | <b>310,97</b> | <b>348,18</b> | <b>11,97%</b>      |
| Coste de Ventas                  | 131,89        | 136,85        | 3,76%              |
| Otros Gastos de Explotación      | 21,89         | 25,28         | 14,93%             |
| Gastos de Personal               | 14,74         | 16,69         | 13,23%             |
| Gastos Financieros               | 15,90         | 19,45         | 22,38%             |
| Amortización                     | 10,19         | 20,29         | 11,58%             |
| Provisiones                      | 13,15         | 2,11          | -83,96%            |
| Gastos Extraordinarios           | 1,91          | 3,10          | 62,45%             |
| <b>TOTAL GASTOS</b>              | <b>217,76</b> | <b>223,77</b> | <b>2,76%</b>       |
| <b>BAI</b>                       | <b>93,21</b>  | <b>124,41</b> | <b>33,47%</b>      |
| Impuestos                        | 24,53         | 34,11         | 39,07%             |
| Minoritarios                     | -2,91         | -1,60         | -45,09%            |
| <b>BN</b>                        | <b>65,77</b>  | <b>88,70</b>  | <b>34,85%</b>      |
| <b>CASH FLOW</b>                 | <b>97,11</b>  | <b>111,10</b> | <b>14,41%</b>      |



## Balance de Situación

| Millones de Euros                        | 31.12.01        | 30.09.02        | % Variación   |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Inmov. Mat., Gtos. Est.                  | 1.225,13        | 1.285,30        | 4,91%         |
| - Amortización                           | -117,85         | -132,48         | 12,41%        |
| Inmovilizado Neto                        | 1.107,28        | 1.152,82        | 4,11%         |
| Inmovilizado Financiero                  | 40,01           | 59,63           | 49,03%        |
| Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios | 0,20            | 0,58            | -             |
| <b>TOTAL INMOVILIZADO</b>                | <b>1.147,29</b> | <b>1.213,03</b> | <b>5,73%</b>  |
| Tesorería / Inversiones Financieras      | 21,37           | 24,26           | 13,55%        |
| Existencias en Inmuebles                 | 506,12          | 705,06          | 39,31%        |
| Deudores                                 | 215,26          | 225,25          | 4,64%         |
| Otro Circulante                          | -0,08           | -0,20           | 141,66%       |
| <b>TOTAL CIRCULANTE</b>                  | <b>742,67</b>   | <b>954,38</b>   | <b>28,51%</b> |
| <b>ACTIVO - PASIVO</b>                   | <b>1.889,96</b> | <b>2.167,40</b> | <b>14,68%</b> |
| Capital                                  | 93,65           | 98,33           | 5,00%         |
| Reservas                                 | 481,11          | 517,13          | 7,49%         |
| Resultados                               | 100,29          | 88,79           | -11,56%       |
| Dividendo a Cuenta                       | -25,60          | 0,00            | -100,00%      |
| <b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>              | <b>649,45</b>   | <b>704,16</b>   | <b>8,42%</b>  |
| Intereses Minoritarios                   | 26,23           | 27,74           | 5,78%         |
| Provisiones a Largo                      | 55,57           | 46,27           | -16,72%       |
| Acreedores a Largo                       | 640,64          | 748,81          | 16,95%        |
| Acreedores a Corto                       | 518,66          | 640,42          | 23,47%        |

## Desglose de Rentas

| Millones de Euros   | sep-01       | sep-02       | % Variación  | Peso           |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Oficinas            | 42,84        | 45,95        | 7,27%        | 47,54%         |
| Centros Comerciales | 27,41        | 27,40        | 0,00%        | 28,35%         |
| Hoteles             | 8,94         | 9,17         | 2,62%        | 9,49%          |
| Vivienda            | 5,85         | 5,93         | 1,32%        | 6,14%          |
| Locales Comerciales | 2,45         | 2,39         | -2,72%       | 2,47%          |
| Parking y Garages   | 3,13         | 4,17         | 33,25%       | 4,31%          |
| Industriales        | 1,14         | 1,38         | 20,90%       | 1,43%          |
| Residencias         | 0,60         | 0,27         | -            | 0,28%          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>91,77</b> | <b>96,67</b> | <b>5,34%</b> | <b>100,00%</b> |



## Analítica

| Millones de Euros            | Sep-01        | Sep-02        | % VARIACION   |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| CONTRIBUCION Patrimonio      | 79.25         | 104.31        | 31.61%        |
| CONTRIBUCION Promoción       | 34.21         | 41.39         | 20.97%        |
| CONTRIBUCION Servicios       | 3.30          | 2.32          | -29.66%       |
| <b>RESULTADO OPERATIVO</b>   | <b>116.77</b> | <b>148.02</b> | <b>26.76%</b> |
| Resultados Pta. Equivalencia | 8.27          | -0.53         | -106.37%      |
| Otros ingresos               | 3.86          | 6.18          | 59.94%        |
| Gastos de Estructura         | -7.25         | -8.90         | 22.84%        |
| Gastos Financieros           | -15.29        | -18.25        | 19.37%        |
| Provisiones                  | -13.15        | -2.11         | -83.96%       |
| <b>BAI</b>                   | <b>93.21</b>  | <b>124.41</b> | <b>33.47%</b> |
| Impuestos                    | 24.53         | 34.11         | 39.07%        |
| Minoritarios                 | -2.91         | -1.60         | -45.09%       |
| <b>BPº NETO</b>              | <b>65.77</b>  | <b>88.70</b>  | <b>34.85%</b> |

## Patrimonio

| Millones de Euros                   | Sep-01        | Sep-02        | % variación   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Alquileres                          | 91.77         | 96.67         | 5.34%         |
| Ventas                              | 39.63         | 76.07         | 91.70%        |
| Coste de Ventas                     | 21.82         | 33.85         | 55.14%        |
| <b>CIFRA NEGOCIO</b>                | <b>109.63</b> | <b>138.88</b> | <b>26.68%</b> |
| Gtos. Operativos                    | 13.45         | 15.69         | 16.63%        |
| Amortización                        | 16.93         | 18.89         | 11.58%        |
| <b>TOTAL COSTES</b>                 | <b>30.38</b>  | <b>34.57</b>  | <b>13.61%</b> |
| <b>MGN. Contribución Patrimonio</b> | <b>79.25</b>  | <b>104.31</b> | <b>31.61%</b> |



## Promoción

| <i>Millones de Euros</i>            | <i>Sep-01</i> | <i>Sep-02</i> | <i>% variación</i> |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| Ventas Promoción Residencial        | 78.92         | 81.92         | 3.79%              |
| Coste Ventas Promoción Residencial  | 70.24         | 63.48         | -9.62%             |
| Ventas Promoción Otros Productos    | 8.47          | 5.69          | -32.86%            |
| Coste Ventas Promoción Otros Pdtos. | 7.04          | 4.90          | -30.35%            |
| Ventas Suelo                        | 61.19         | 61.81         | 1.00%              |
| Coste Suelo                         | 32.79         | 34.62         | 5.58%              |
| <b>Ingresos Netos</b>               | <b>38.52</b>  | <b>46.41</b>  | <b>20.48%</b>      |
| Gtos. Operativos                    | 4.30          | 5.02          | 16.63%             |
| Amortización                        | -             | -             | -                  |
| <b>Total Gastos</b>                 | <b>4.30</b>   | <b>5.02</b>   | <b>16.63%</b>      |
| <b>MGN Contribución Promoción</b>   | <b>34.21</b>  | <b>41.39</b>  | <b>20.97%</b>      |

## Servicios

| <i>Millones de Euros</i>   | <i>Sep-01</i> | <i>Sep-02</i> | <i>% variación</i> |
|----------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| Ingresos                   | 18.20         | 19.18         | 5.42%              |
| <b>CIFRA DE NEGOCIO</b>    | <b>18.20</b>  | <b>19.18</b>  | <b>5.42%</b>       |
| Gastos Operativos          | 14.27         | 15.81         | 10.75%             |
| Amortizaciones             | 0.63          | 1.06          | 68.79%             |
| <b>MARGEN CONTRIBUCION</b> | <b>3.30</b>   | <b>2.32</b>   | <b>-29.66%</b>     |



El pasado 4 de junio de 2002 BAMI SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS adquirió de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. el 23,9%, 14.921.316 acciones, del capital social de Metrovacesa, S.A.

Con fecha 19 de julio de 2002 el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. adoptó los siguientes acuerdos sobre su composición y cargos:

- a) Aceptar las dimisiones como administradores de la sociedad de D. José Antonio Sáenz-Azcónaga Usandizaga (Presidente del Consejo, de la Comisión Ejecutiva y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones), D. José Antonio Ramírez-Escudero Valdés (Vicepresidente del Consejo y de la Comisión Ejecutiva) y D. Fernando Vara Herrero (Consejero Delegado)  
  
Aceptar las dimisiones a todos sus cargos en el Consejo de Administración de los vocales D. Alfonso Bernal Castellanos, D. Ramón de Rotache Velasco, D. Roberto Botija Enciso.  
  
Aceptar las dimisiones a todos sus cargos como vocal en el Consejo de Administración y en la Comisión Ejecutiva de D. Jesús García de Ponga.  
  
Aceptar las dimisiones a todos sus cargos como vocal en el Consejo de Administración y en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de D. Gregorio Villalabeitia Galarraga.  
  
Aceptar las dimisiones a todos sus cargos como vocal en el Consejo de Administración y en la Comisión de Auditoría de D. Luis Lezama-Leguizamón Dolagoray.
- b) Nombrar Administradores de Metrovacesa, S.A. a D. Manuel González García, D. Joaquín Rivero Valcarlos, D. Ignacio Javier López del Hierro Bravo y a D. José Gracia Barba.
- c) Nombrar Presidente del Consejo de Administración a D. Joaquín Rivero Valcarlos.
- d) Nombrar Vicepresidente del Consejo de Administración a D. Santiago Javier Fernández Valbuena.
- e) Nombrar Consejero Delegado a D. Manuel González García con plenas facultades delegadas.
- f) Nombrar miembros de la Comisión Ejecutiva a D. Joaquín Rivero Valcarlos, D. Manuel González García, D. Ignacio Javier López del Hierro Bravo y D. José Gracia Barba.
- g) Aceptar la renuncia al cargo de Secretario del Consejo y Letrado asesor de D. Francisco Javier García-Renedo Martínez y nombrar para dichos cargos a D. José Luis Rafael Alonso Iglesias.
- h) Nombrar vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a D. José Gracia Barba, Presidente a D. Santiago Fernández Valbuena y Secretario a D. José Luis Rafael Alonso Iglesias.
- i) Nombrar vocal de la Comisión de Auditoría a D. Juan Sureda Martínez y Secretario a D. José Luis Rafael Alonso Iglesias.