



## METROVACESA

Metrovacesa ha cerrado el ejercicio 2001 con un Beneficio antes de impuestos de 144,04 millones de euros lo que supone un incremento interanual del 49%.

El beneficio neto ha sido de 100,29 millones de euros que respecto a los 66,43 millones contabilizados a diciembre de 2000 supone un incremento del 51%.

El cash flow a diciembre, con 128,40 millones de euros, crece en un 32% respecto al año anterior.

El total de Ingresos se sitúa en los 496,33 millones de euros con un crecimiento del 22% respecto al ejercicio anterior. En este capítulo, destacamos los 125,93 millones de euros de cifra de alquileres con un incremento del 27%. Un 10% es debido a un crecimiento homogéneo en las superficies alquiladas, (si descontamos el efecto de no crecimiento de los hoteles, las superficies homogéneas del resto de productos crecen el 12%) otro 20% proviene de nuevos activos en explotación (5% por la fusión con Gesinar) y las ventas suponen una caída del 3%. Del crecimiento global homogéneo por productos estratégicos destacamos: oficinas crecen un 16%, C. Comerciales crecen un 7% y Hoteles un 1%, este último producto ha sufrido en el cuarto trimestre del ejercicio las consecuencias de los actos terroristas del 11 de septiembre, si bien en el primer mes del ejercicio 2002 han iniciado una clara recuperación. .

### AREA DE PATRIMONIO

En MM de €	2001	2000	% var
Alquileres	125,93	99,59	26,4
Ventas	67,43	93,57	15,4
Coste de Ventas	40,33	41,98	15,0
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>153,03</b>	<b>151,18</b>	<b>1,2</b>
Gtos. Operativos	18,42	13,65	34,9
Provisiones	0,91	1,85	-51,0
Amortización	26,58	29,73	-10,6
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>45,91</b>	<b>45,23</b>	<b>1,5</b>
<b>MGN. CONTRIBUCIÓN PATRIMONIO</b>	<b>107,13</b>	<b>105,95</b>	<b>1,1</b>

En el apartado de alquileres destacamos la entrada en funcionamiento en el pasado mes de Junio del parque empresarial Puerta de las Naciones en Madrid, así como el edificio de oficinas Océano II en Barcelona. Igualmente se ha inaugurado en el cuarto trimestre del año la residencia de tercera edad de Valencia y se ha adquirido el aparcamiento de La Paz en Madrid.

Como otros activos considerados nueva superficie en la comparación interanual, destacamos: el centro comercial de La Maquinista en Barcelona, inaugurado en junio de 2000, los inmuebles básicamente de oficinas, procedentes de la fusión con Gesinar, incorporados al patrimonio del Grupo METROVACESA en mayo de 2000, el edificio de oficinas Balnes, de Barcelona incorporado en el cuarto trimestre de 2000, las viviendas en Madrid de Alcorcón incorporadas al patrimonio en explotación en el tercer trimestre de 2000 y los hoteles Holiday Inn Express de Valencia y Mercator de Madrid en el primer y último trimestre de 2000.

El nivel de ocupación sigue siendo excelente, del 98%.



## METROVACESA

### CONTRIBUCIÓN ALQUILERES

En MM de €	2001	2000	PESO	% VAR
Oficinas	51,52	36,52	40,9	41,1
C. Comerciales	36,08	30,71	28,7	17,5
Hoteles	13,86	12,90	11,0	7,4
Vivienda	7,37	6,00	5,9	22,9
Locales Comerciales	7,53	5,86	6,0	28,5
Parking y Garajes	7,95	6,79	6,3	17,0
Naves Industriales	1,59	0,81	1,2	98,7
Tercera Edad	0,03	0,00	0,0	N/a
<b>TOTAL RENTAS</b>	<b>125,93</b>	<b>99,59</b>	<b>100,0</b>	<b>26,4</b>

En M2	2001	2000	PESO	% VAR
Oficinas	324.879	295.046	36,9	10,1
C. Comerciales	139.097	137.770	15,8	1,0
Hoteles	70.166	70.420	8,0	-0,4
Vivienda	96.879	99.154	11,0	-2,3
Locales Comerciales	44.351	43.354	5,0	2,3
Parking y Garajes	157.742	159.151	17,9	-0,9
Naves Industriales	44.915	36.087	5,0	24,5
Tercera Edad	3.259		0,4	N/a
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>881.288</b>	<b>840.982</b>	<b>100,0</b>	<b>4,8</b>

La venta de patrimonio, si bien es extraordinaria, se encaja dentro de la política del Grupo de rotar su patrimonio. En el ejercicio 2001 se ha procedido a enajenar básicamente oficinas situadas en inmuebles de uso mixto, o de pequeño tamaño, etc consideradas por el Grupo METROVACESA como los productos de menor calidad y de mayor nivel de maduración dentro de su patrimonio. En la actualidad tenemos suelo para desarrollar más de 100.000 m2 de nuevas oficinas de uso exclusivo y que contarán con los más modernos servicios para sustituirlas.

### AREA DE PROMOCION

En MM de €	2001	2000	% var
Ventas Promoción Residencial	170,28	138,93	22,6
Coste Ventas Promoción Residencial	141,75	117,40	20,7
Ventas Promoción Otros Productos	10,77	35,13	-69,4
Coste Ventas Promoción Otros Pdtos.	8,90	34,77	-74,4
Ventas Suelo	76,88	14,34	436,2
Coste Suelo	43,49	9,77	345,0
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>63,80</b>	<b>26,45</b>	<b>141,2</b>
Gtos. Operativos	6,22	4,63	34,2
Provisiones	0,00	0,00	0,0
Amortización	0,05	0,93	-94,2
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>6,27</b>	<b>5,56</b>	<b>12,6</b>
<b>MGN. CONTRIBUCIÓN PROMOCION</b>	<b>57,53</b>	<b>20,89</b>	<b>175,4</b>



## METROVACESA

Los márgenes de la actividad residencial ( suelo + promoción) están en el 20% siendo estos netos de todos los gastos incurridos en esta actividad. Las ventas de residencial corresponden a la contabilización de fases de Santa Ana (Valladolid), Tarrasa, El Prat y Mataró (Barcelona), Ribadesella (Asturias), Etxebarri (Vizcaya), Algeciras (Cádiz), Santa Rita, Retiro, La Perla y Balcón de las Naciones (Madrid) con cerca de 1.100 viviendas.

Por lo que respecta al residencial, las ventas comprometidas al cierre de diciembre ascienden a 38.960 millones de € y representan 1,113 viviendas y suelo.

A estas cifras de márgenes habría que sumarle los resultados de las sociedades puestas en equivalencia, que en el presente ejercicio recogen, básicamente la venta de suelo en Nova Cala Villajoyosa (Levante) y que aportan un margen neto después de impuestos de 8,15 millones de €.

### AREA DE SERVICIOS

En MM de €	2001	2000	% var
Ingresos por servicios	29,08	18,09	60,8
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>29,08</b>	<b>18,09</b>	<b>60,8</b>
Gtos. Operativos	20,33	9,65	110,8
Amortización	1,48	0,32	357,4
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>21,82</b>	<b>9,97</b>	<b>118,9</b>
<b>MGN. CONTRIBUCIÓN SERVICIOS</b>	<b>7,26</b>	<b>8,12</b>	<b>-10,5</b>

Por lo que respecta a los ingresos por servicios, el Grupo, tras la fusión con Gesinar en el 2000, ha pasado incrementado los ingresos por servicios en un 61%. El incremento de costes en este área es debido al proceso de reestructuración llevado a cabo por la compañía en el proceso de consolidación tras la referida fusión.

El EBITDA de la división de servicios de Gesinar para el conjunto del año 2001 ha sido de 7,26 millones de.



## METROVACESA

### CONTRIBUCIÓN POR AREAS

En MM de €	2001	2000	% var
CONTRIBUCION Patrimonio	107,13	105,95	1,1
CONTRIBUCION Promoción	57,53	20,88	175,4
CONTRIBUCION Servicios	7,26	8,12	-10,5
<b>RESULTADO OPERATIVO.</b>	<b>171,92</b>	<b>134,95</b>	<b>27,4</b>
Resultados Pta. Equivalencia	9,08	2,49	264,1
Otros Ingresos	5,71	3,61	57,9
Gastos de Estructura	-11,15	-8,97	24,3
Gastos Financieros	-18,77	-12,97	44,7
Provisiones	-12,73	-22,73	-44,0
<b>BAI</b>	<b>144,05</b>	<b>96,38</b>	<b>49,5</b>
Impuestos	41,12	29,60	38,9
Minoritarios	-2,64	-0,35	636,8
<b>BFº NETO</b>	<b>100,29</b>	<b>66,43</b>	<b>51,0</b>

En general, los costes han permanecido controlados con crecimientos inferiores a los ingresos. La integración de Gesinar, y las campañas de marketing para potenciar los nuevos productos del Grupo son los mayores componentes de los costes operativos de Metrovacesa.

Por lo que respecta a las provisiones en el conjunto del año se han recogido provisiones por importe de 13,64 millones de € frente a los 24,59 millones registrados en el 2000. De esta forma el Grupo METROVACESA provisiona en su totalidad la inversión (mínima en términos comparativos con el total del balance del Grupo) realizada en Argentina.

Las amortizaciones en el 2001 ascendieron a 28,11 millones de €, de los cuales 3 millones de euros corresponden a amortizaciones anticipadas.

El Balance aumentó en el transcurso del año en 276,05 millones de € como consecuencia de la política inversora del Grupo.

De entre las inversiones que por importe de 140,63 millones de euros se han realizado para el inmovilizado material en el ejercicio 2001, cabe destacar en oficinas la adquisición del inmueble Retama (Madrid), así como suelo en San Chinarro y las Rozas (Madrid) para promover dos nuevos parques empresariales. Se han iniciado las obras del parque empresarial Alvento (Madrid), y se completaron las obras del parque empresarial Puerta de las Naciones y edificio Océano II en Barcelona. En centros comerciales destaca la obra en curso de la ampliación de Artea (Vizcaya) y la adquisición del aparcamiento y centro comercial situado frente al Hospital de La Paz en Madrid. Se continúa igualmente con los proyectos para promover 5 hoteles en distintas ciudades de España.

En existencias, se han adquirido suelos por importe de 145,56 millones de € destacando la compra de suelo en Bahía de la Roca (Málaga), Barberá del Vallés, Poble Nou y



## **METROVACESA**

Montornés del Vallés (Barcelona), La Pipa (Almería), Paracuellos del Jarama y Alcorcón (Madrid), etc.

Se ha desinvertido en activo fijo, sobre todo con la venta de inmuebles de oficinas por importe de 40,33 millones de € netas de amortizaciones y en existencias por importe de 194,14 millones de €.

El endeudamiento se situó al cierre de 2001 en 789,06 millones de € con un coste medio del 5,7%.