

GENERAL

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE

1

AÑO

2000

Denominación Social: METROVACESA, SA	COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES	
Domicilio Social: PZA. CARLOS TRIAS BERTRAN Nº 7, 6ª PLANTA 28020 MADRID	27 APR 2000 REGISTRO DE ENTRADA Nº 2000 26259	NIF: A-26017804

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

A) AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS

Uds.:Millones de Pesetas

			INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
			Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
IMPORTE	ETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO (M)	0800	2.602	3.058	9.857	5.959
RESULTADO	ANTES DE IMPUESTOS	1040	2.327	4.242	4.404	3.687
RESULTADO	DESPUES DE IMPUESTOS	1044	1.798	3.640	3.122	2.498
Resultado	atribuido a Socios Externos	2050			-90	-17
RESULTADO	DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060			3.032	2.481
CAPITALS	SCRITO	0500	12.986	12.986		
NUMERO	EDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	123	123	123	123

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 período 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 del grupo METROVACESA asciende a 31 de marzo de 2000 a 3.032 millones de pesetas, con un crecimiento del 22,21% sobre el mismo período del ejercicio anterior.

Por líneas de negocio, los alquileres se sitúan en 3.207 millones de pesetas, con un incremento del 14,12%, impulsados por la incorporación de nuevas superficies, así como por la mejora en la evolución de los precios del alquiler. La tasa de desocupación se mantiene en niveles muy bajos, siendo al cierre de marzo del 2,6%.

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (continuación)

(Aunque se da 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 período 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).

Nuevas superficies:

Oficinas: Moyúa y Alameda Recalde en Bilbao, Alfonso XI y Hermosilla en Madrid

Viviendas: Valdebernardo

En concreto, las nuevas superficies aportan un crecimiento del 7,5%, la superficie homogénea crece en 7,2% y las por ventas un 0,6%.

Por lo que respecta a las ventas, el margen alcanzado en los tres primeros meses de 2000 ascendió a 2.019 millones de pesetas, lo que representa un aumento del 25,1% frente a los 1.614 millones del año anterior. Por productos vendidos el desglose de las ventas y márgenes es como sigue:

	2000			1999		
	Ventas	Costes	Margen	Ventas	Costes	Margen
Rotación Patrimonio	545	174	371	953	258	695
Suelos y Vivienda	6.469	4.860	1.609	2.968	2.055	913
Otros	315	276	39	45	39	6
Total	7.329	5.310	2.019	3.966	2.352	1.614

El margen obtenido en la venta de producto nuevo (promoción de viviendas) se sitúa en el 24,9%, y el de rotación de patrimonio en el 61,1%, debido este último a estar el coste a valor histórico.

Las ventas comprometidas al cierre de marzo de 2000 ascienden a 31.976 millones de pesetas (1.363 Uds), con un incremento respecto al cierre de 1999 del 13,1%.

A estas cifras y márgenes habría que sumarle los resultados de las sociedades puestas en equivalencia, que recoge en 2000, fundamentalmente, las operaciones de venta de suelo en el Encinar de los Reyes, y que aporta un margen neto (después de impuestos) de 501 millones de pesetas. En 1999 se recogía las operaciones de venta de un edificio de oficinas en Londres y de suelo en el Encinar de los Reyes por importe neto de 906 millones de pesetas.

Los gastos (generales, operativos y financieros) ascienden a 1.361 millones de pesetas, con un crecimiento del 16,5% sobre los 1.168 millones del ejercicio anterior.

Las amortizaciones crecen un 12,9% como consecuencia de las nuevas inversiones de inmuebles para alquiler, totalizando 736 millones de pesetas.

El balance aumenta desde el cierre de diciembre de 1999 en 17.545 millones de pesetas, como consecuencia de la política inversora del Grupo.

De entre las inversiones cabe destacar en activo fijo, la adquisición de los inmuebles Alfonso XI y Hermosilla, ambos en Madrid, el edificio Balmes en Barcelona y suelo en San Cugat, también en Barcelona, así como las obras en curso del parque empresarial Puerta de las Naciones y del edificio Avda. de los Poblados en Madrid, todo ello de producto oficinas; en centros comerciales destaca la obra en curso de La Maquinista, en Barcelona y en viviendas las de V.P.O. en Alcorcón y Pavones, ambas en Madrid. Siendo el importe bruto de inversión total en inmovilizado de 10.007 millones de pesetas.

Por lo que respecta a las existencias, se han adquirido solares por importe superior a 5.500 millones de pesetas y se han continuado las obras en curso con una inversión en los tres primeros meses del ejercicio cercana a los 3.200 millones de pesetas.

Para financiar estas inversiones se ha incrementado el endeudamiento en 4.017 millones de pesetas hasta alcanzar la cifra de 77.955 millones de pesetas.

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

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 o 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, esto 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, indiquese así expresamente).

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

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

D). DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERIODO :

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

			% sobre Nominal	Pasotas por acción	Importe (Millones de Pasotas)
1.	Acciones Ordinarias	3100	0,15	37,00	1.925,17
2.	Acciones Preferentes	3110			
3.	Acciones sin Voto	3120			

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

10- ENERO- 2000	A CUENTA	35 PTAS/ACC	1.821 MILL. PTAS
08- MARZO- 2000	PRIMA ASISTENCIA	2 PTAS/ACC	104 MILL. PTAS

E) HECHOS SIGNIFICATIVOS (*)

	SI	NO
1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en bolsa determinantes de la obligación de comunicar complementada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 y múltiplos)	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 y 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 SRVB.