



**METROVACESA**

# **Metrovacesa**

## **Resultados Anuales 2002**

### **2002, un nuevo año de fuerte crecimiento**

- Aumento del Beneficio Neto en un 24,7% hasta €125,0 millones
- Aumento del Cash Flow en un 8,3% hasta €153,7 millones
- Aumento del Dividendo por acción en un 8,0% hasta €0,95
- Aumento del Valor de los activos inmobiliarios en un 5,7% hasta €3.598 millones
- Aumento del NAV por acción en un 2,2% hasta €37,5
- Aumento del NNAV por acción en un 2,6% hasta €32,5

**Madrid, 26 Febrero, 2003**

## 2002, Un Nuevo Año de Fuerte Crecimiento

**Fuerte Crecimiento de los Ingresos:** El total de ingresos durante el periodo ha sido de €460,0 millones, lo que ha supuesto un incremento del 11,1% respecto al 2001, alcanzado de la siguiente manera:

- Los ingresos provenientes de patrimonio han sido de €132,8 millones con un crecimiento anual del 5,4%. En términos de superficies homogéneas, el crecimiento de rentas ha sido del 5,3%.
- Las ventas contables de promoción han sido de €210,9 millones, lo que supone un crecimiento del 23,8% frente al 2001. Adicionalmente, las ventas de suelo han crecido un 9,3% hasta €84,0 millones. El margen medio de la actividad de promoción ha sido del 21,5%.
- La división de servicios ha obtenido €28,7 millones de ingresos y un margen de contribución neto de €7,7 millones.

**Fuerte Crecimiento del Beneficio Neto:** El Beneficio Neto de Metrovacesa ha sido de €125,0 millones, un incremento de un 24,7% respecto al 2001.

**Fuerte Crecimiento del Cash Flow:** El grupo ha alcanzado un cash flow de €153,7 millones, un incremento del 8,3% respecto al 2001.

**Sólida situación financiera:** Los fondos propios se han incrementado en un 9,2% hasta los €709,0 millones. La Deuda Financiera Neta ha ascendido a los €922,1 millones, lo que supone un incremento del 18,6%, con un tipo de interés medio del 5,4%. El ratio Deuda Neta / GAV ha sido del 25,6%, todavía entre los más bajos del sector y menor que la media de compañías cotizadas españolas del sector, de 29,2% para el 2002.

**Fuerte Incremento del Valor de los Activos:** El GAV ha subido un 5,7% hasta los €3.598 millones mientras que el NAV lo ha hecho en un 2,2% hasta los €2.460,6 millones. Asimismo, el NAV por acción después de impuestos (NNAV) ha incrementado en el 2002 en un 2,6%.

**Inversiones / desinversiones:** Las inversiones en inmovilizado fijo han sido de €145,8 millones, en línea con las del 2001 de €140,4 millones. Las más importantes han sido: la adquisición del edificio de oficinas/industrial a Amper (en diciembre 2002), la adquisición de 12 supermercados Supersol (diciembre 2002), la adquisición de terrenos en Murcia, El Ferrol y Torrevieja y la ampliación del centro comercial La Maquinista.

Durante el año se han adquirido €227,2 millones de suelo, incluyendo adquisiciones en Alcorcón (Madrid), Isla de Chamartin (Madrid), Valdevevas (Madrid), Playa Serena (Almería), Laguardera (Cataluña).

Metrovacesa ha desinvertido en activos fijos, principalmente oficinas (por valor de €89,8 millones con plusvalías de €51,6 millones-57% de margen) y suelo (por valor de €84,0 con plusvalías de €30,6 millones-36% de margen).

## Datos Relevantes

€ Millones	2001	2002	Cambio %
Total Ingresos	413,9	460,0	11,1%
Total EBITDA	167,0	168,0	0,6%
EBIT (Beneficio Operativo)	125,2	139,3	11,2%
<b>Beneficio Neto</b>	<b>100,3</b>	<b>125,0</b>	<b>24,7%</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>142,0</b>	<b>153,7</b>	<b>8,2%</b>
<b>GAV</b>	<b>3.403,0</b>	<b>3.598,0</b>	<b>5,7%</b>
NAV	2.408,6	2.460,6	2,2%
NNAV <sup>(1)(2)</sup>	2.055,6	2.109,5	2,6%
Fondos Propios	649,5	709,0	9,2%
Deuda Neta	767,7	922,1	20,1%
Deuda Neta /GAV	22,6%	25,6%	13,3%
<b>Datos Por Acción</b>			
Número de Acciones (m)	62,4	65,6	5,0%
BPA Publicado	1,6	1,9	18,7%
<b>BPA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>	<b>26,7%</b>
CFPA Publicado	2,28	2,35	3,1%
<b>CFPA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>2,17</b>	<b>2,35</b>	<b>8,3%</b>
<b>Dividendo Por Acción</b>	<b>0,88</b>	<b>0,95<sup>(3)</sup></b>	<b>8,0%</b>
NAV Publicado	38,6	37,5	(2,7%)
<b>NAV Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>36,7</b>	<b>37,5</b>	<b>2,2%</b>
NNAV Publicado	32,9	32,2	(2,3%)
<b>NNAV Ajustado<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>31,4</b>	<b>32,2</b>	<b>2,6%</b>

(1) Ajustado al número de acciones del 2002, 65.6m de acciones para 2001 y 2002

(2) NNAV representa el NAV ajustado a impuestos sobre plusvalías, asumiendo una tasa del 15% para patrimonio y 35% para promoción

(3) Incluyendo 0,01 euros por prima de asistencia

## Detalle de Resultados 2002

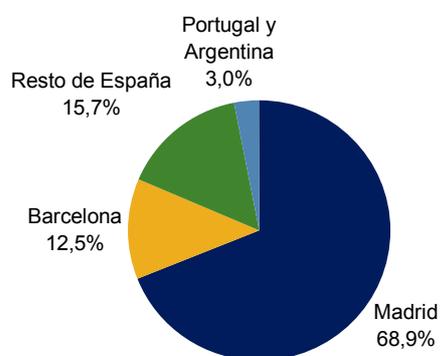
### División de Patrimonio

Las rentas del período han sido de €132,8 millones, lo que supone un incremento del 5,4% frente al 2001. Entre los activos de patrimonio, los hoteles, naves industriales, y parkings han mostrado el mayor crecimiento en términos porcentuales. El crecimiento de los activos en oficinas ha sido del 3,3% a pesar de las desinversiones realizadas durante el año

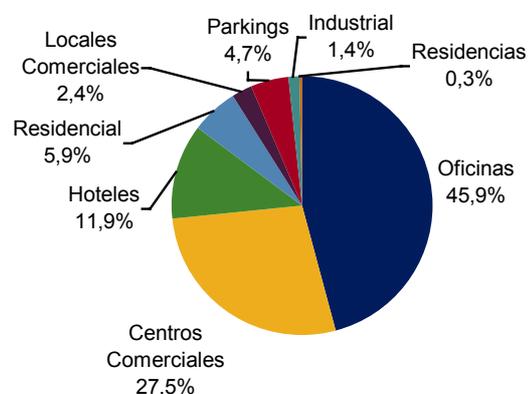
### Desglose de las Rentas

Millones	2001	2002	Cambio %
Oficinas	59,0	60,9	3,3%
Centros comerciales	36,1	36,5	1,2%
Hoteles	13,9	15,8	14,3%
Otros	16,9	19,6	15,9%
Residencial	7,8	7,9	0,5%
Locales Comerciales	3,2	3,1	(3,4%)
Parking	4,3	6,3	44,6%
Industrial	1,6	1,9	16,9%
Residencias	0,0	0,4	n.a.
<b>Total</b>	<b>125,9</b>	<b>132,8</b>	<b>5,4%</b>

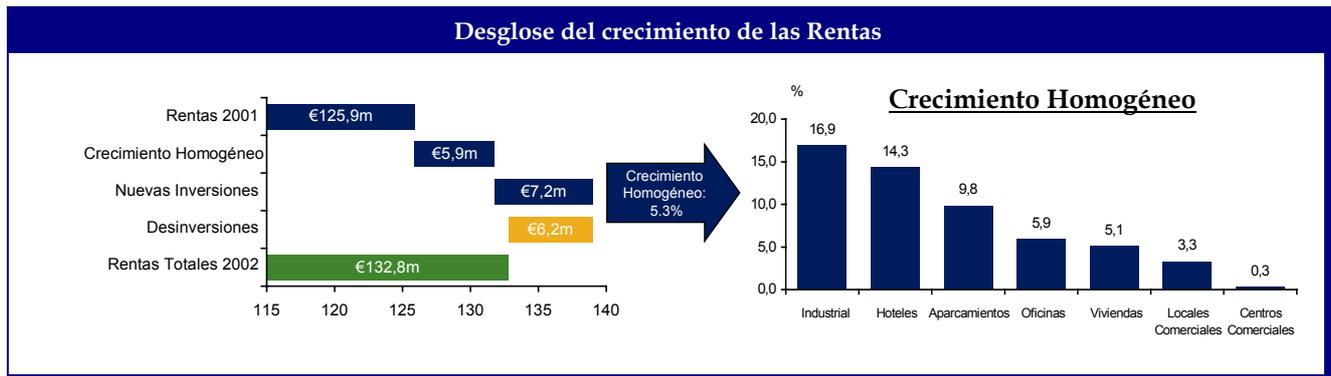
2002 Composición Geográfica de las Rentas.



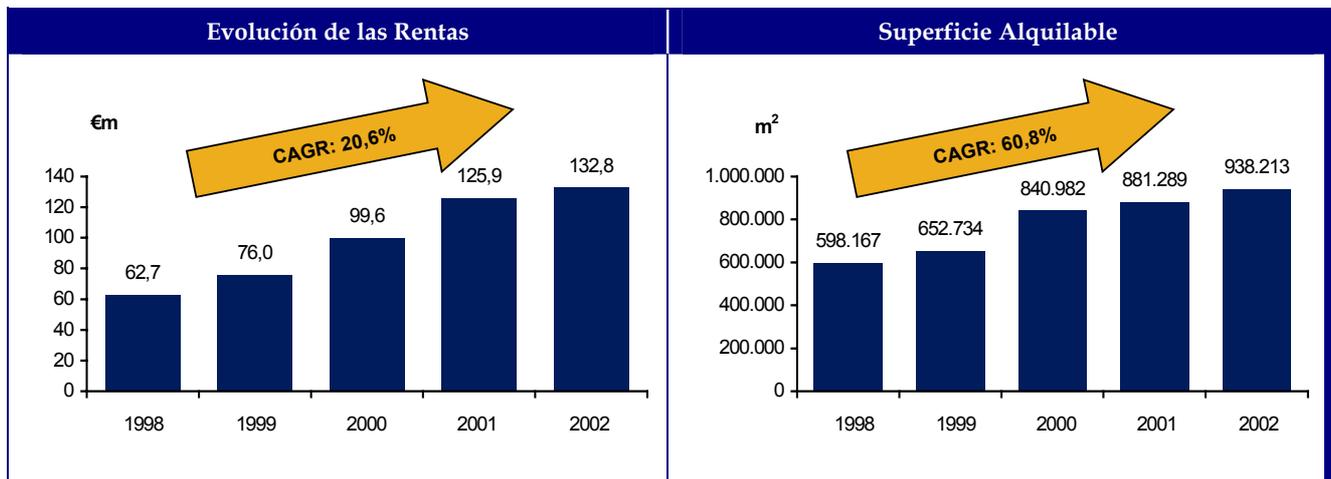
Composición por usos



## Desglose del Crecimiento en Patrimonio



## Evolución - 5 Años



Las desinversiones de activos de alquiler se han incrementado hasta los €89,9 millones desde los €67,7 millones del 2001. A pesar de que las desinversiones de activos podrían ser consideradas como no recurrentes desde el punto de vista contable, éstas son consistentes con la estrategia del Grupo de continuar con la rotación de los activos, incrementando así el potencial de crecimiento de la base de activos. En el 2002, Metrovacesa ha vendido espacios de oficinas localizados en edificios de uso mixto o en edificios pequeños, así como en locales comerciales, parkings, etc. considerados como activos con menor potencial de crecimiento que el resto de la cartera. El precio promedio de venta obtenido ha sido un 3% superior a la valoración de CB Richard Ellis realizada en Diciembre de 2001.

Contribución de la división de Patrimonio al resultado de Metrovacesa			
Miliones de €	2001	2002	Cambio %
Rentas	125,9	132,8	5,4%
Otros Ingresos	1,2	1,3	5,7%
Gastos Operativos Netos	(9,5)	(8,1)	(15,3%)
<b>Margen Bruto</b>	<b>117,6</b>	<b>126,0</b>	<b>7,1%</b>
<i>Margen</i>	<i>93,4%</i>	<i>94,9%</i>	
Ventas Inmovilizado	67,7	89,8	32,7%
Coste de Ventas Inmovilizado	(40,4)	(38,2)	(5,5%)
<b>Margen Ventas Inmovilizado</b>	<b>27,3</b>	<b>51,6</b>	<b>89,4%</b>
<i>Margen</i>	<i>40,3%</i>	<i>57,5%</i>	
<b>Contribución Div. Patrimonio</b>	<b>144,9</b>	<b>177,6</b>	<b>22,6%</b>

### Desglose de la Superficie Alquilable

La superficie alquilable de Metrovacesa ha crecido un 6.5% hasta 938.231 m<sup>2</sup>. Esto es resultado principalmente de la adquisición del edificio de oficinas/industrial a Amper (22.530 m<sup>2</sup>), la adquisición de 12 supermercados Supersol (25.906 m<sup>2</sup>), la ampliación de los Centros Comerciales Artea y Maquinista, el incremento de metros cuadrados de naves industriales para alquiler, y la disminución de m<sup>2</sup> de oficinas a causa de las desinversiones.

Superficie Alquilable por Usos				
Tipo (m <sup>2</sup> )	2001	2002	Cambio %	Peso
Oficinas	324.880	302.547	(6,9%)	32,2%
Centros Comerciales	139.097	155.082	11,5%	16,5%
Hoteles	70.166	66.132	(5,7%)	7,0%
Otros	347.147	414.451	19,4%	44,1%
<i>Residencial</i>	<i>96.879</i>	<i>91.532</i>	<i>(5,5%)</i>	<i>9,8%</i>
<i>Locales Comerciales</i>	<i>44.351</i>	<i>63.797</i>	<i>43,8%</i>	<i>6,8%</i>
<i>Parkings</i>	<i>157.742</i>	<i>171.530</i>	<i>8,7%</i>	<i>18,3%</i>
<i>Industrial</i>	<i>44.915</i>	<i>84.333</i>	<i>87,8%</i>	<i>9,0%</i>
<i>Residencias</i>	<i>3.259</i>	<i>3.259</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,3%</i>
<b>Total</b>	<b>881.289</b>	<b>938.213</b>	<b>6,5%</b>	<b>100,0%</b>

El nivel de ocupación actual para el total de activos permanece alto en un 97% comparado con el 98% en el 2001.

### Evolución de los proyectos en el 2002

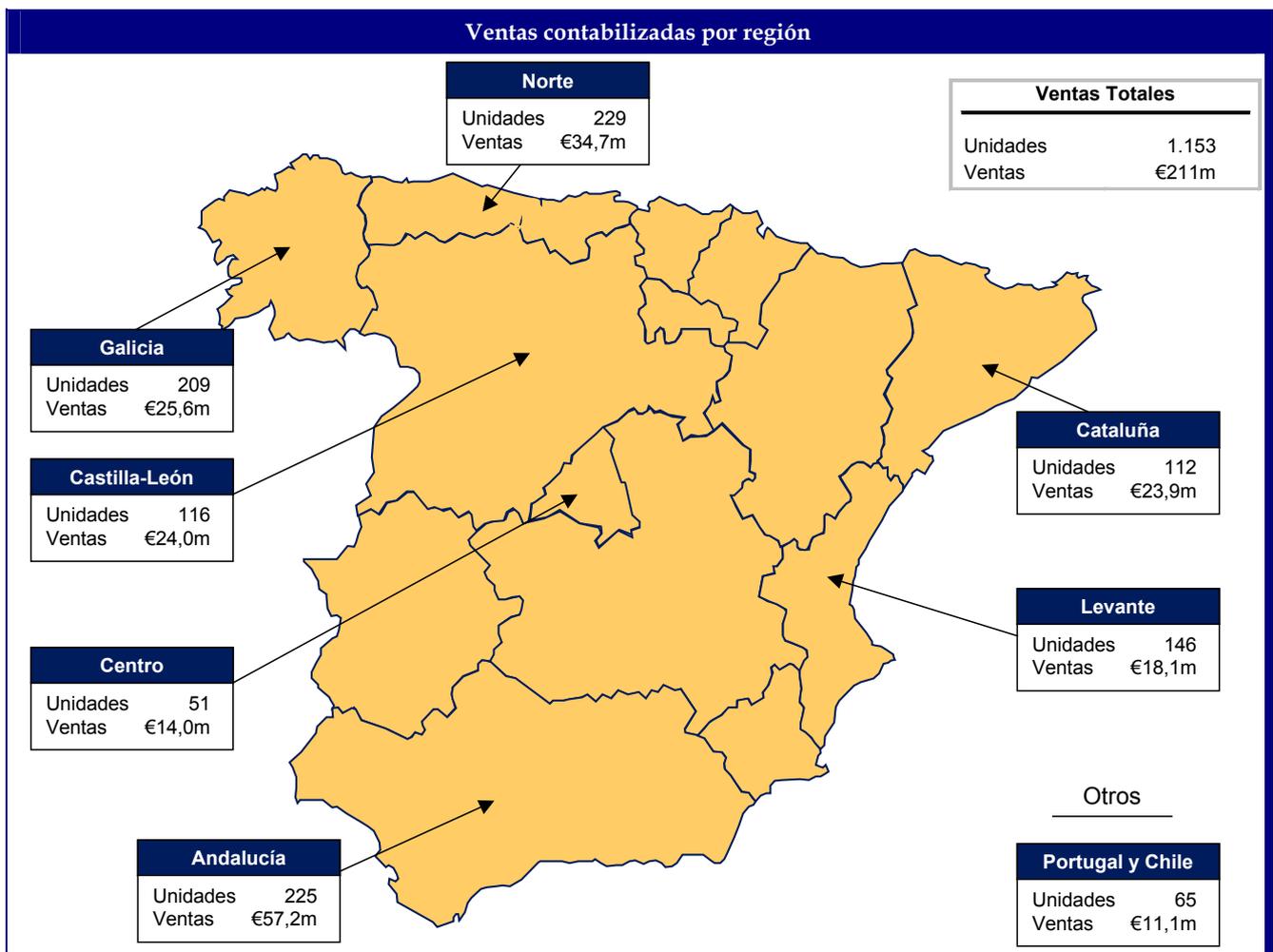
El centro comercial Artea ha comenzado a generar rentas en 2002. Metrovacesa está actualmente desarrollando 18 proyectos para el periodo 2003-2007. Estos proyectos incluyen 4 nuevos hoteles (629 habitaciones), 9 centros comerciales (213,858 m<sup>2</sup> SBA) y 5 nuevos edificios de oficinas (101,566 m<sup>2</sup>). De todos ellos, 7 proyectos se encuentran actualmente en construcción: dos proyectos de oficinas en Madrid (Alvento y Las Rozas), un centro comercial en Torre Vieja (Alicante) y cuatro hoteles (Maquinista, Almusafes, Santiago y Mercator).

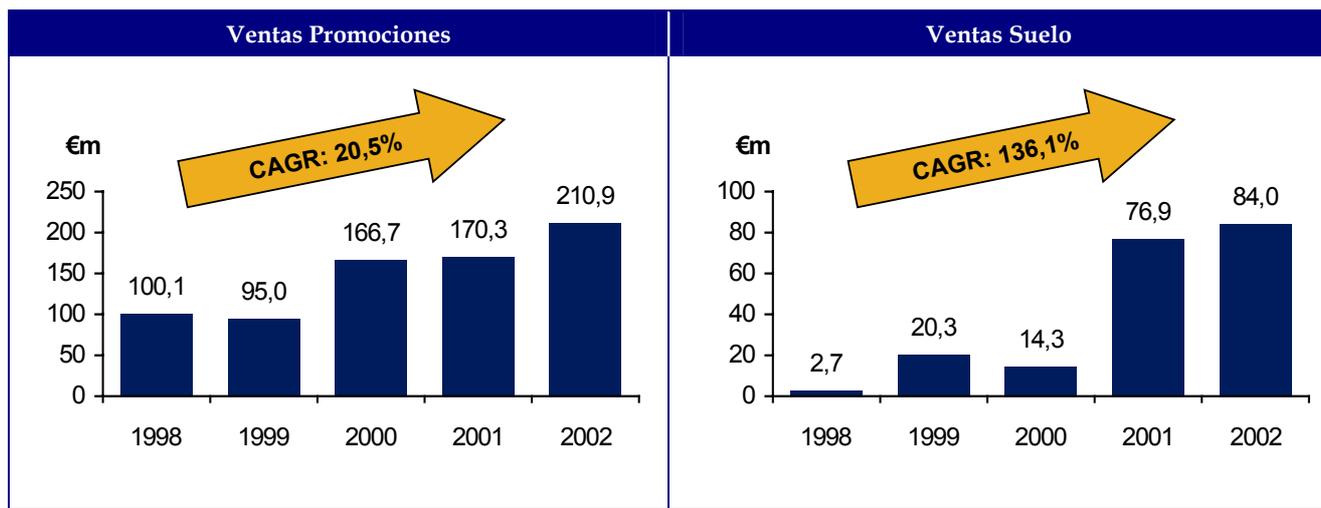
## Promoción

Las ventas de esta división han aumentado un 23,8% hasta los €210,9 millones en 2002. Este crecimiento está compuesto por un incremento del 5% en unidades contabilizadas hasta las 1.153 y un incremento en el nivel de precios del 18%. Los márgenes han sufrido una ligera reducción del 1,1% principalmente como resultado del incremento del precio del suelo. Preveemos una potencial mejora en este margen en los próximos años.

Las ventas de suelo han crecido en el año un 9,3% hasta los €84,0 millones, con una reducción en los márgenes debido principalmente a la venta de suelo no considerado como estratégico para la compañía (con menores márgenes) en Canarias, Baleares y Portugal.

En 2002 y 2001 se han vendido activos industriales desarrollados por la compañía a través de la filial al 50% Pegesa, cuya principal actividad consiste en la construcción y alquiler de naves industriales. Estos ingresos se corresponden con la venta de una nave industrial en 6 módulos, 5 de los cuales fueron vendidos en el 2001 y 1 en el 2002.





Contribución de la división de Promoción al resultado de Metrovacesa			
Millones	2001	2002	Cambio %
Ventas Promoción	170,3	210,9	23,8%
Coste ventas Promoción	(141,8)	(178,0)	25,6%
<b>Margen Bruto</b>	<b>28,5</b>	<b>32,9</b>	<b>15,3%</b>
<i>Margen</i>	<i>16,7%</i>	<i>15,6%</i>	
Ventas Suelo	76,9	84,0	9,3%
Coste Ventas Suelo	(43,5)	(53,4)	23,0%
<b>Margen Bruto</b>	<b>33,4</b>	<b>30,6</b>	<b>(8,5%)</b>
<i>Margen</i>	<i>43,4%</i>	<i>36,4%</i>	
Ventas Prom. Industrial	10,5	2,3	(78,1%)
Coste Ventas Prom. Ind.	(8,8)	(2,0)	(77,7%)
<b>Margen Bruto</b>	<b>1,7</b>	<b>0,3</b>	<b>(80,0%)</b>
<i>Margen</i>	<i>16,6%</i>	<i>15,1%</i>	
<b>Contribución Div. Promoción</b>	<b>63,6</b>	<b>63,8</b>	<b>0,2%</b>
<i>Total Margen promoción</i>	<i>24,7%</i>	<i>21,5%</i>	

Además, el negocio de la promoción ha alcanzado un volumen de ventas comprometidas de 1.015 unidades (161 mn de euros) a finales de Diciembre 2002.

Número de ventas de promociones(Unidades)	2001	2002	Cambio %
Ventas Contabilizadas	1.100	1.153	4,8%
Ventas Comprometidas	1.113	1.015	(8,8%)

## Servicios

La división servicios del grupo ha generado ingresos de €28,7 millones, un 1,4% inferior al 2001, y ha contribuido en 7,7 mn euros a nivel de EBITDA, un 15% inferior al año anterior.

Contribución de Servicios al Resultado de Metrovacesa			
Millones de €	2001	2002	Cambio %
Servicios Metrovacesa	5,5	3,3	(40,8%)
Ingresos Gesinar	23,6	25,4	7,9%
<b>Total Ingresos</b>	<b>29,1</b>	<b>28,7</b>	<b>(1,4%)</b>
Costes Operativos	(20,0)	(21,0)	4,9%
<b>Contribución Servicios</b>	<b>9,1</b>	<b>7,7</b>	<b>(15,2%)</b>

Dentro de la división de servicios, Gesinar ha contribuido a los resultados consolidados del grupo con ingresos de €25,4 millones y EBITDA de €4,4 millones. Como se ha anunciado públicamente, Gesinar no es considerada como estratégica para la compañía, por lo que Metrovacesa ya ha seleccionado asesor para su venta, que se espera poder concluir durante el 2003.

Contribución de Gesinar a la división Servicios			
Millones de €	2001	2002	Cambio %
Ingresos Gesinar	23,6	25,4	7,9%
Costes Operativos	(20,0)	(21,0)	4,9%
<b>EBITDA Gesinar</b>	<b>3,6</b>	<b>4,4</b>	<b>22,2%</b>

## Contribución por área de negocio

Millones de €	2001	2002	Cambio %
Ingresos Rentas Patrimonio	125,9	132,8	5,4%
Otros Ingresos Patrimonio	1,2	1,3	5,7%
Ingresos Vta. Inmovilizado	67,7	89,8	32,7%
Ingresos Promoción	257,7	297,2	15,3%
Ingresos Servicios	29,1	28,7	(1,3%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>481,6</b>	<b>549,8</b>	<b>14,2%</b>
Contribución Patrimonio	117,6	126,0	7,1%
Contribución Venta Inmovilizado	27,3	51,6	89,4%
Contribución Promoción	63,6	63,8	0,2%
Contribución Servicios	9,1	7,7	(15,2%)
<b>Total Contribución Bruta</b>	<b>217,6</b>	<b>249,1</b>	<b>14,5%</b>
Gastos Generales/Personal	(23,4)	(29,4)	25,9%
<b>Total Contribución Neta</b>	<b>194,2</b>	<b>219,7</b>	<b>13,1%</b>

La contribución de cada área de negocio ha sido la siguiente: rentas 50,6%, venta inmovilizado 20,7%, promoción 25,6% y servicios 3,1%.

En líneas generales los costes se han mantenido con crecimientos razonables y ajustados al incremento de los ingresos. El aumento en gastos generales se debe principalmente a un crecimiento en costes de personal de la compañía, costes de marketing y de servicios profesionales independientes.

## Cuenta de Resultados

Millones de €	2001	2002	Cambio %
Rentas Patrimonio	125,9	132,8	5,4%
Otros ingresos Patrimonio	1,2	1,3	5,7%
Ingreso Promociones	170,3	210,9	23,8%
Venta Suelo	76,9	84,0	9,3%
Venta existencias Industrial	10,5	2,3	(78,1%)
Servicios	29,1	28,7	(1,3%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>413,9</b>	<b>460,0</b>	<b>11,1%</b>
Coste de Ventas	(209,1)	(249,2)	19,2%
<b>Margen Bruto</b>	<b>204,8</b>	<b>210,8</b>	<b>2,9%</b>
Gastos Personal	(18,9)	(21,9)	15,9%
Gastos Generales	(18,9)	(20,9)	10,6%
<b>EBITDA</b>	<b>167,0</b>	<b>168,0</b>	<b>0,6%</b>
Amortizaciones	(28,1)	(27,3)	(2,8%)
Provisiones	(13,6)	(1,4)	(89,4%)
<b>EBIT</b>	<b>125,3</b>	<b>139,3</b>	<b>11,2%</b>
Gastos Financieros Netos	(18,8)	(28,4)	51,3%
Resultados Puesta Equivalencia	9,1	1,7	(81,3%)
Resultados Venta Inmovilizado	27,3	51,6	89,4%
Extraordinarios	1,2	6,9	441,3%
<b>Beneficio Antes Impuestos</b>	<b>144,1</b>	<b>171,1</b>	<b>18,8%</b>
Impuestos	(41,1)	(44,1)	7,2%
Minoritarios	(2,7)	(2,0)	(24,4%)
<b>Beneficio Neto</b>	<b>100,3</b>	<b>125,0</b>	<b>24,7%</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>142,0</b>	<b>153,7</b>	<b>8,3%</b>
<b>Dividendo por Acción</b>	<b>0,88</b>	<b>0,95 (*)</b>	<b>8,0%</b>

(\*) Incluye prima de asistencia de 0,01 euros

Las provisiones han disminuido un 89% desde €13,6 millones en 2001 hasta €1,4 millones en 2002. Esto se debe a que en el 2001 se provisionó la totalidad de la inversión realizada en Argentina.

## Balance de Situación

Millones de €	2001	2002	Cambio %
Inmovilizado Neto	1.107,3	1.201,1	8,5%
Inversiones Financieras	40,0	40,2	0,5%
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>1.147,3</b>	<b>1.241,3</b>	<b>8,2%</b>
Existencias	506,1	656,1	29,6%
Deudores	215,3	177,1	(17,7%)
Tesorería/IFT	21,4	24,1	12,6%
Otro Circulante	(0,1)	(0,3)	253,1%
<b>Total Circulante</b>	<b>742,7</b>	<b>857,0</b>	<b>15,4%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>1.890,0</b>	<b>2.098,3</b>	<b>11,1%</b>
Capital	93,6	98,3	5,0%
Reservas	481,1	515,1	7,1%
Resultados	100,3	125,0	24,7%
Dividendo a cuenta	(25,6)	(29,5)	15,2%
<b>Fondos Propios</b>	<b>649,5</b>	<b>709,0</b>	<b>9,2%</b>
Intereses Minoritarios	26,2	28,3	8,0%
Deuda Financiera LP	550,7	593,1	7,7%
Deuda Financiera CP	248,1	353,0	42,3%
<b>Deuda Financiera</b>	<b>798,8</b>	<b>946,1</b>	<b>11,8%</b>
Otros Pasivos LP	89,4	87,5	(2,2%)
Otros Pasivo CP	269,9	282,0	4,5%
Provisiones	55,6	45,4	(18,4%)
<b>Otros Pasivos</b>	<b>414,9</b>	<b>414,9</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>1.890,0</b>	<b>2.098,3</b>	<b>11,1%</b>

## GAV (Valor de mercado de activos) y NAV

Millones de €	2001	2002	Cambio %
GAV Patrimonio	2.406,6	2.499,9	3,9%
GAV Promoción	996,4	1.098,1	10,2%
<b>GAV Total</b>	<b>3.403,0</b>	<b>3.598,0</b>	<b>5,7%</b>
Fondos Propios	649,5	709,0	9,2%
+ Plusvalías Patrimonio	1.313,5	1.309,6	(0,3%)
+ Plusvalías Promoción	445,6	442,0	(0,8%)
<b>= NAV</b>	<b>2.408,6</b>	<b>2.460,6</b>	<b>2,2%</b>
NAV por acción publicado	38,6 <sup>(1)</sup>	37,5	(2,7%)
NAV por acción ajustado	36,7 <sup>(2)</sup>	37,5	2,2%
- Impuestos Patrimonio <sup>(3)</sup>	(197,0)	(196,4)	(0,3%)
- Impuestos Promoción <sup>(3)</sup>	(156,0)	(154,7)	(0,8%)
<b>= NNAV</b>	<b>2.055,6</b>	<b>2.109,5</b>	<b>2,6%</b>
NNAV por acción publicado	32,9 <sup>(1)</sup>	32,2	(2,3%)
NNAV por acción ajustado	31,4 <sup>(2)</sup>	32,2	2,6%

NOTA: Valoración de CB Richard Ellis pendiente de firma de certificado

(1) Basado en 62.4m de acciones para 2001 y 65.6m de acciones para 2002

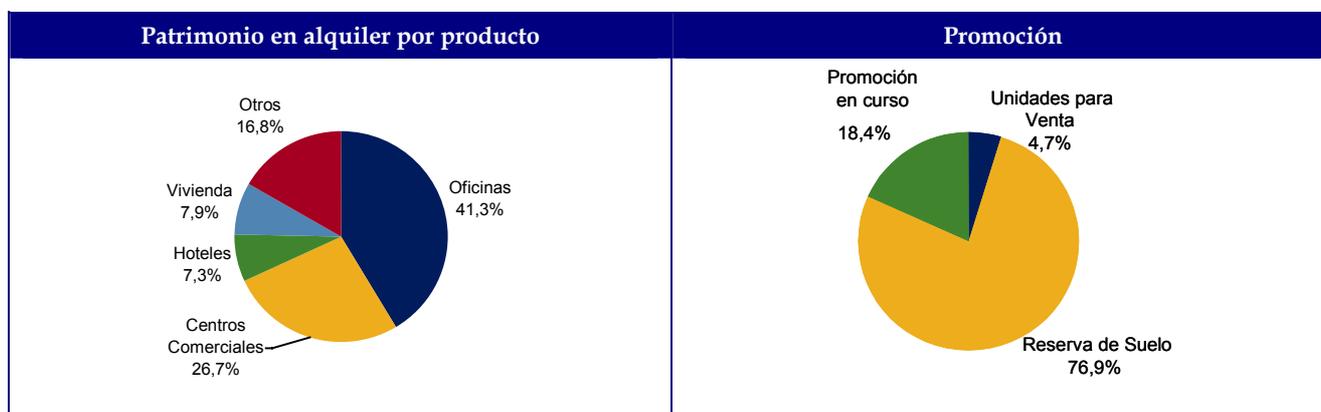
(2) Ajustado al número de acciones de 2002, 65.6m de acciones, para 2001 y 2002

(3) Asumiendo tasa de impuestos sobre plusvalías de 15% para patrimonio y 35% para promoción

Conforme a la última valoración llevada a cabo por CB Richard Ellis a cierre del 2002, el valor de mercado de los activos (GAV) se ha incrementado el último año un 5,7% hasta los €3.598,0, con mayor contribución al crecimiento de la división de promoción (10,2% de crecimiento) que la de patrimonio (3,9% de crecimiento). La división de patrimonio representa el 69% del valor total de la cartera (60% activos en explotación y 9% de desarrollos en curso) mientras que la división de promoción representa aporta el 31% restante.

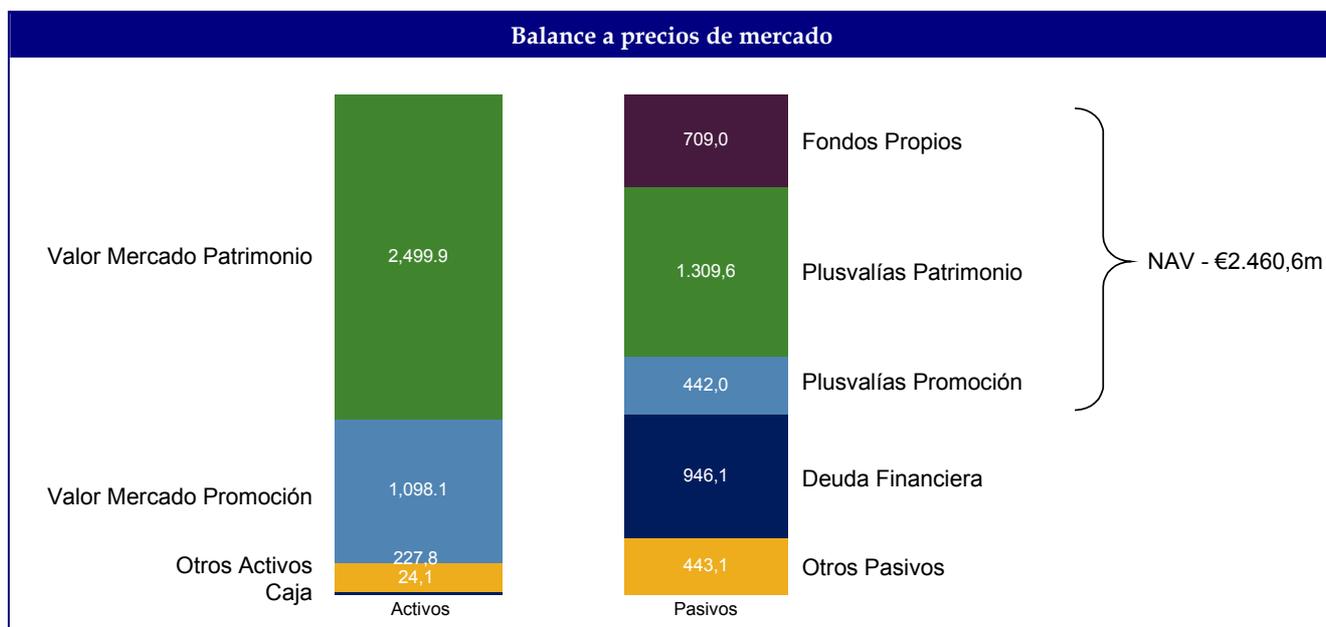
El NAV 2002 ha crecido un 2,2% hasta €2.460,6 millones ó €37,5 por acción. Después de impuestos sobre plusvalías (15% en patrimonio y 35% en promoción), el NNAV se ha incrementado un 2,6% hasta €32.2 por acción. Este cálculo refleja la ampliación de capital liberada de 1x20 acciones llevada a cabo en Septiembre a efectos de que las cifras sean comparables.

### Desglose de GAV 2002



## Balance de situación a precios de mercado

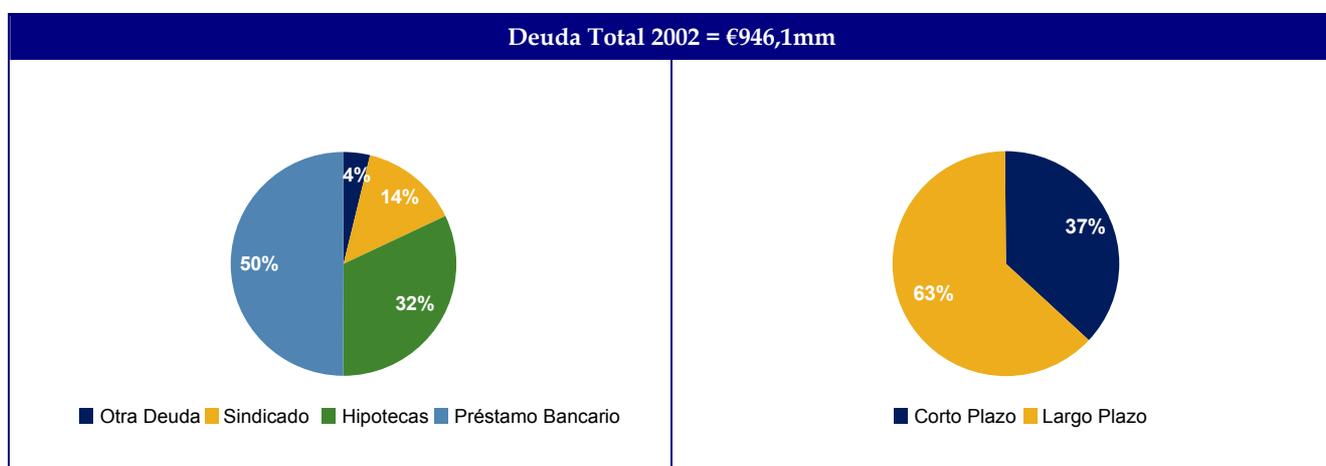
El siguiente gráfico muestra la composición del balance teniendo en cuenta la última valoración de activos del Grupo en lugar del valor contable. El resultado muestra una sólida posición financiera que permite al grupo aprovechar oportunidades de crecimiento en el futuro.

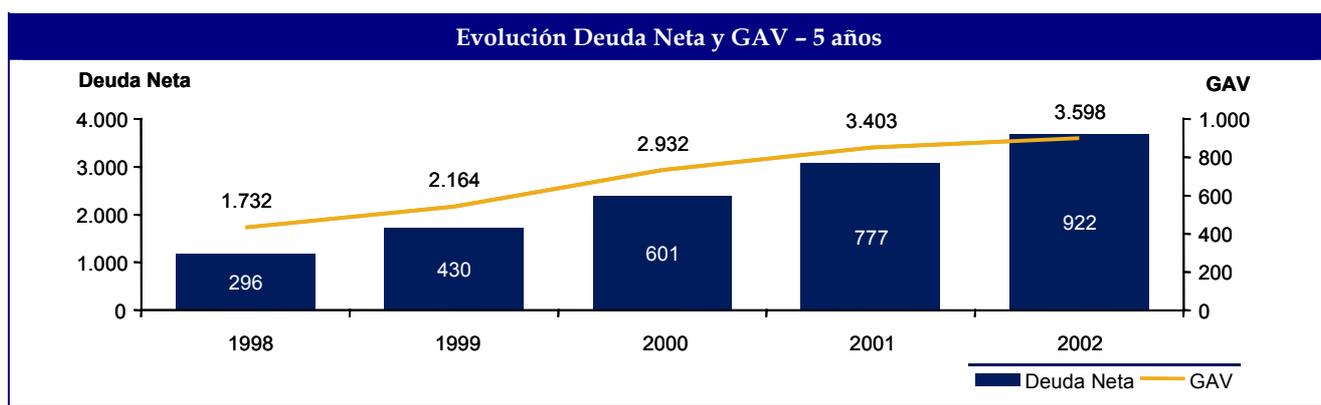


## Deuda Financiera

La deuda financiera neta para el periodo fue de €922,1 millones, con un incremento del 18,6% (€777,4 millones en el 2001) debido al programa de inversión llevado a cabo durante el 2002. El coste medio de la deuda fue de 5,4% contra 5,7% en el 2001.

### Composición de la Deuda:

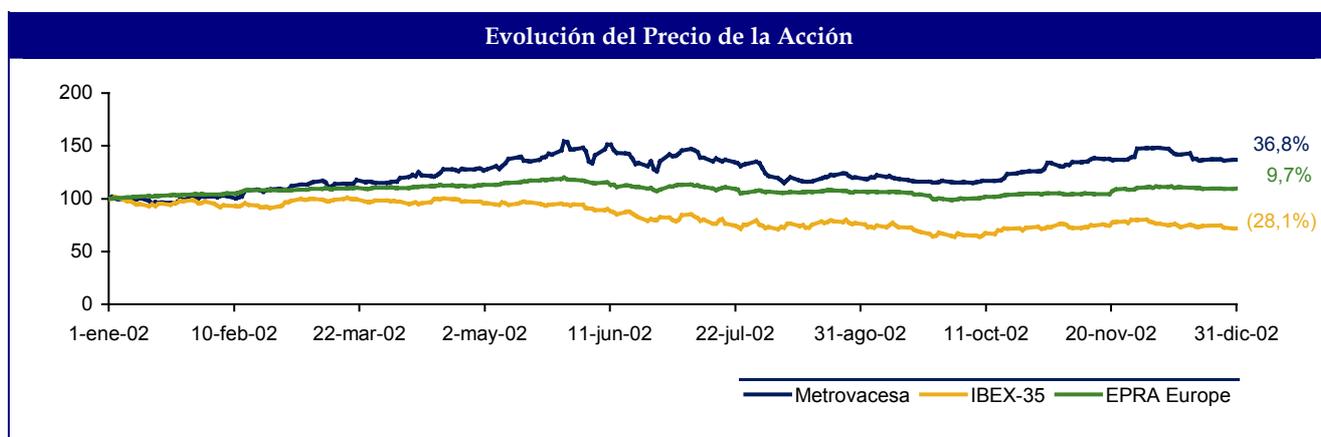




Ratios de Deuda	1998	1999	2000	2001	2002
Deuda Neta/GAV	17,1%	19,9%	20,5%	22,8%	25,6%
Deuda Neta/EBITDA	4,7x	5,1x	5,4x	4,7x	5,5x
EBITDA/Gs. Financieros	4,7x	5,5x	5,3x	4,0x	3,6x
Tasa de Interés media	5,2%	4,0%	3,8%	5,7%	5,4%

Como se muestra en los ratios mencionados en la tabla anterior, la posición financiera de Metrovacesa permanece sólida. A pesar del incremento en deuda neta, el ratio deuda neta/GAV se mantiene en un nivel moderado del 25,6%, siendo uno de los más bajos del sector y por debajo de la media de 29,2% para las inmobiliarias cotizadas españolas en el 2002.

## Datos de Mercado



Nota: Las siglas EPRA se refieren a "European Public Real Estate Association"

### Precio y Capitalización Bursátil

Durante el año fiscal 2002, las acciones de Metrovacesa experimentaron una revalorización del 37% (ajustando por la ampliación de capital liberada), cerrando a €20,20 el 31 de Diciembre. El IBEX-35 cerró el año en 6,036.9, cayendo un 28%.

	Precio de Cierre 2002	Precio de Cierre 2001		Media %	
		Precio Oficial	Precio Ajustado	Precio Oficial	Precio Ajustado
Metrovacesa	€20,20	€15,50	€14,76	30%	37%
IBEX-35	6.036,9	8.377,1		(28%)	

La capitalización bursátil de la compañía ha crecido durante el 2002 desde €968 millones en Diciembre de 2001 hasta €1.324 a cierre del 2002 (incremento del 37%).

Durante el 2002, el precio máximo fue de €24,50, alcanzado el 28 de Mayo. El precio mínimo fue de €14,75, alcanzado el 15 de Enero.

### Ampliación de Capital Liberada 2002

La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de Marzo de 2002, acordó una ampliación de capital liberada por €4.682.421 contra reservas, mediante la puesta en circulación de 3.121.614 de nuevas acciones, equivalente a un título nuevo por cada 20 existentes.

El 9 de Septiembre de 2002, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró el Folleto Informativo de la Ampliación de Capital. Tras la ampliación el número total de acciones asciende a 65.553.900 y el Capital Social a €98.330.850.

Operación	Acciones en Circulación	Valor Nominal por acción	Precio de Suscripción	Número Final de Acciones	Capital (€ 000')
1 Enero, 2002	62.432.286	€1,50		62.432.286	93.648,43
Nueva Ampliación 1-20 Septiembre 2002	3.121.614	€1,50	€0,0	65.553.900	93.330,85
Diciembre 31, 2002	65.553.900	€1,50		65.553.900	98.330,85

## Dividendo

### Ejercicio 2001

Conforme a lo acordado sobre distribución de resultados en la Junta General de Accionistas 2001, se ha pagado a los accionistas un total de €0,88 por acción, distribuido de la siguiente manera: dividendo a cuenta de €0,41 el 14 de Enero, dividendo acumulado en Junio de 2002 por un total de €0,46 y un pago por asistencia en la Junta de €0,01.

### Ejercicio 2002

En cuanto a los resultados 2002, el Consejo de Administración de Metrovacesa ha propuesto un dividendo por acción de €0,95 (pendiente de aprobación por la Junta de Accionistas), incluyendo una prima de asistencia de 0,01 euros por acción. El pasado 29 de enero, se distribuyó un dividendo a cuenta de 0,45 euros por acción.

	1999	2000	2001	2002
Numero de Acciones (millones)	52,03	59,46	62,43	65,55
Cotización media del año	€18,76	€15,52	€15,46	€18,35
Volumen Diario <sup>(1)</sup>	90.945	79.918	94.109	229.738
Pay Out Recurrente <sup>(2)</sup>	75,8%	69,9%	75,3%	84,9%
Pay Out	55,0%	55,0%	54,9%	50,0%
Dividendo <sup>(3)</sup>	€0,49	€0,64	€0,88	€0,95
Yield <sup>(4)</sup>	2,6%	4,1%	5,7%	5,2%
BPA	€0,89	€1,17	€1,61	€1,91

(1) Volumen medio diario

(2) Basado en Beneficio neto recurrente

(3) Dividendo a cuenta: €0,45 en Enero 2003 – Dividendo acumulado: €0,49 en Junio 2003 – Pagos por asistencia: €0,01

(4) Basado en precio medio del año