

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES
AEGIS ESPAÑA, S.A.**

A los accionistas de AEGIS ESPAÑA, S.A.

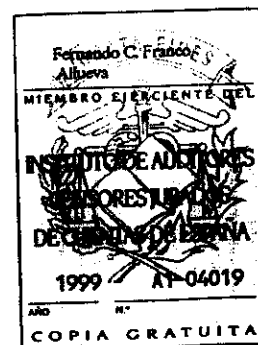


Hemos auditado las cuentas anuales de AEGIS ESPAÑA, S.A. que, comprenden el Balance de Situación al 31 de Diciembre de 1998, la cuenta de Pérdidas y Ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Comité de Dirección. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto basada en el trabajo realizado, de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de dichos documentos y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, el Comité de Dirección presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior.

En nuestra opinión las cuentas anuales del ejercicio 1998 adjuntas expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad AEGIS ESPAÑA, S. A. al 31 de Diciembre de 1998 y de los resultados de las operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptadas que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

FERNANDO C. FRANCO ALLUEVA
Auditor inscrito en R.O.A.C.
Número 13.066



AEGIS ESPAÑA, S.A.

**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 1998**

Memoria correspondiente a los estados financieros de la sociedad
AEGIS ESPAÑA, S.A.
cerrados al 31 de Diciembre de 1998

1. -CONSTITUCION Y ACTIVIDAD

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el 19 de Abril de 1988, ante el que fue Notario de Madrid, D. José Luis Pardo López, con el número 861 de su protocolo. Se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, en tomo 8626 general, 7499 de la sección tercera del libro de sociedades, folio 186, Hoja número 81.534 inscripción primera.

Adaptó sus estatutos a la Nueva Ley de Sociedades Anónimas, mediante escritura realizada con fecha 28/03/1990 ante el Notario Don. Manuel Clavero Blanco, con el nº 1392 de su protocolo. Se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 161, folio 186, Hoja M-3252.

La Sociedad ha cambiado su domicilio social, a la calle Antonio Machado núm. 3, de la localidad de ALCOBENDAS (Madrid).

El objeto social que figura en los estatutos sociales es el siguiente:

a) El estudio, la realización, la promoción, la construcción, la financiación, la comercialización la administración y la explotación y desarrollo de toda clase de operaciones mobiliarias e inmobiliarias.

b) La compra y venta de toda clase de bienes muebles e inmuebles.

c) La participación directa o indirecta en toda la clase de operaciones comerciales o industriales en relación con el objeto social, tanto por vía de creación de sociedades nuevas de aportaciones de suscripción o compra de acciones o derechos sociales de fusiones o de asociaciones.

d) Y en general, toda clase de operaciones financieras comerciales, mobiliarias e inmobiliarias, en relación directa o indirecta con el objeto social indicado.

La actividad actual de la Sociedad es la de construcción sobre los terrenos adquiridos al efecto.

AEGIS ESPAÑA , S.A.
BALANCE DE SITUACION AUDITADO AL 31.12.98

	<u>Ejercicio1998</u>	<u>Ejercicio1997</u>
A/ INMOVILIZADO:		
Gastos Establecimiento		
Inmovilizaciones Inmateriales	488.700	684.156
Inmovilizaciones materiales	85.539.475	86.823.471
Inmovilizaciones financieras	9.595.900	9.595.900
Acciones Propias		8.118.400
TOTAL INMOVILIZADO	95.624.075	105.221.927
B/ GASTOS A DISTRIB.VARIOS EJERC.		18.596
C/ ACTIVO CIRCULANTE:		
Existencias	356.237.268	552.848.761
Deudores	1.172.619.127	424.153.531
Inversiones Financieras		84.000.000
Tesorería	21.344.809	22.289.199
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	1.550.201.204	1.083.291.491

FONDOS PROPIOS:		
Capital Social	250.000.000	250.000.000
Reservas	87.655.506	74.701.072
Beneficio del ejercicio	35.369.238	25.454.434
TOTAL FONDOS PROPIOS	373.024.744	350.155.506
B/ INGRESOS A DISTRIBUIR EJERC.	228.282	575.818
C/ PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS	109.592.135	155.335.637
D/ ACREEDORES A LARGO PLAZO	802.172.958	491.430.982
E/ ACREEDORES A CORTO PLAZO	360.807.160	191.034.071

La memoria adjunta forma parte integrante de estos estados financieros.

AEGIS ESPAÑA, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL AUDITADA

	Ejercicio 1998	Ejercicio 1.997		Ejercicio 1998	Ejercicio 1.997
A/ GASTOS			B/ INGRESOS		
Consumos de explotación	644.797.076	418.993.694	Ingresos de explotación		
Gastos de personal:			a) Import. Cifra Negocios	861.099.375	667.240.814
a) Sueldos y Salarios	27.031.591	21.586.462	b) Otros Ingresos explot.	9.630.757	10.846.957
b) Cargas Sociales	6.306.991	5.365.170	Ingresos Financieros:		
Dotación para Amort.Innov.	2.107.352	3.146.204	c) Otros.	1.961.864	4.754.830
Variación de la Prov. Trafico	109.592.135	154.440.086	Beneficio acciones propias	914.600	
Otros gastos de explotación	21.874.728	22.724.466	Result. Extraor. Negativos		9.489.693
Beneficios de la explotación	59.020.259	51.831.689			
Gastos financ. y asimilados:					
c) por otras deudas	7.482.511	7.127.762			
Perdidas proced. Inmovil.		9.489.064			
Resultados Extra. positivos	914.600				
Beneficios antes impuestos	54.414.212	39.969.064			
Impuesto sobre Sociedades	19.044.974	14.514.630			

La memoria adjunta forma parte integrante de estos estados financieros.

De acuerdo con los estatutos sociales corresponde a la administración y dirección de la compañía a un Consejo de Administración, que estaba compuesto a la fecha de cierre del ejercicio por las siguientes personas:

Presidente: D. Agustín Soriano Acosta (Madrid)

Secretario: D. Luis Alberto de Burgos Acosta (Madrid)

Vocal: D. Framz Schorm (Austria)

Las participaciones en el capital de la Entidad al 31 de diciembre de 1998 son las siguientes:

Socio	Acciones	%
Valor accionistas representadas por la Sociedad DONAU GMBH	16.244	32.49
SCHORM BETEILIGUNGS AG	6.947	13.89
Otras accionistas Españoles y Otros	26.809	53.62
TOTAL ACCIONES	50.000	100%

2. -BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

Imagen fiel- Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de AEGIS ESPAÑA, S.A. habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Comparación de la información- Se realizó siguiendo las instrucciones de la Ley 19/88 de " Reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las directrices de la CEE en materia de Sociedades " y del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1643/1990 del 20 de Diciembre que obligan a mostrar junto con las cifras del ejercicio que se cierra, las correspondientes al ejercicio anterior.

Normas de valoración -: Los criterios contables aplicados para la valoración de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias son las siguientes:

Gastos de Establecimiento y Ampliación de Capital - Corresponden a los gastos de constitución y a los gastos originados por las sucesivas ampliaciones de Capital, que ha llevado a cabo la Sociedad. Están valorados a su precio de adquisición y su amortización se realiza en el ejercicio considerado, teniendo en cuenta no rebasar el tope máximo de tiempo legalmente establecido para la amortización de éste tipo de gasto.

Inmovilizaciones materiales- Las inmovilizaciones materiales corresponden a la oficina sita en la calle Antonio Machado, nº 3 de Alcobendas, que fueron ampliadas con la incorporación de diversos locales comerciales sitos en la Plaza de Rosa Chacel de Alcobendas.

El resto del inmovilizado corresponde a mobiliario, equipos informativos e instalaciones técnicas reflejando en las inmovilizaciones inmateriales los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero

Se encuentran valoradas al coste de la adquisición. Las mejoras que alargan la vida útil estimada de dichos activos son capitalizadas, mientras que las reparaciones y el mantenimiento se imputan como gasto cuando se incurre.

Las amortizaciones se calculan de forma lineal, en base a la vida útil de los activos, la cual se ha estimado en:

Dotaciones:	%	Años vida útil
Mobiliario	10	10
Equipos Informática	15	7
Maquinaria	5	20
Edificios y Otros	2	50
Bienes Arrendam. Financiero	15	7

Valores Mobiliarios y Otras Inversiones Financieras-

Los valores Mobiliarios comprenden en las Inmovilizaciones Financieras se han valorado al precio de adquisición, siendo catalogadas como una inversión realizada a largo plazo.

Impuesto sobre Beneficios-

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de Impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente. La Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En el presente ejercicio se ha liquidado la cantidad de 331.815 ptas. correspondiente a los derechos adquiridos por el trabajador que causó baja en la Empresa.

Basándose en estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales puedan tener lugar en el futuro, y estimando las cantidades a pagar por dichos despidos, el pasivo contingente devengado en concepto de indemnizaciones no es importante. Por consiguiente, no se ha efectuado provisión alguna por este concepto en los balances de situación al 31 de diciembre de 1998.

Las indemnizaciones a empleados en caso de despido, se contabilizan en el momento que se toma la decisión correspondiente.

Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función de criterio devengo.

No obstante siguiendo el principio de prudencia. La sociedad únicamente contabiliza los beneficios a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles aun siendo eventuales se contabilizan tan pronto son conocidos.

Clasificación de las deudas entre corto y largo plazo-

En el Balance de Situación adjunto las deudas se clasifican en función de su vencimiento, considerando como deudas a corto plazo aquellas con vencimiento anterior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento posterior.

Deudores-

Las cuentas a cobrar se contabilizan por su valor nominal, rebajándose por las provisiones para insolvencias y otros ajustes necesarios para adecuarlas a sus valores estimados de realización.

Existencias-

Los bienes incluidos en las existencias se valoran al precio de adquisición o coste de producción, procediéndose a realizar la oportuna dotación a provisión cuando no existe suficiente coste en el paso a resultados.

Las existencias de productos terminados recogen las viviendas, garajes, locales pendientes de venta en las promociones inmobiliarias sitas en la Manzana -3 del término municipal de Alcobendas (Madrid), calle Doctor Fleming (Coslada), calle Azucenas nº 78 de Madrid y calle Azucenas 42 de Madrid.

Las existencias de productos en curso recogen los costes devengados por las promociones inmobiliarias que se están realizando en la Avda. San Pablo y en la calle los edificios de Pedro Diez y Rafael Vega de Madrid.

Se ha dotado de provisión, en los casos en que el gasto devengado no ha cubierto el coste presupuestado, reflejándose la dotación en la cuenta "Provisión por terminación de obra"

PROD. TERMINADOS	
Manzana3	46.404.337
Azucenas 42	13.191.232
Azucenas 78	46.706.231
Coslada (Fleming)	4.583.017
TOTAL	110.884.817

PROD. EN CURSO	
San Pablo	41.710.915
Pedro Diez	146.513.627
Rafael Vega	51.127.909
TOTAL	245.352.451

Acciones propias. -

La Sociedad ha realizado la autocartera en tiempo y plazo que sobre la misma impone la normativa vigente.

Habiendo obtenido un resultado extraordinario en su enajenación de: 914.600 ptas.

Acreedores a largo plazo. -

Recoge los préstamos hipotecarios de carácter subrogable, que financian las siguientes promociones inmobiliarias de la Entidad.

Locales comerciales m-3	Alcobendas	39.374.307
Azucenas,8	Madrid	27.877.949
Dr. Fleming	Coslada	5.896.961
Azucenas,42	Madrid	15.937.000
Avda. San Pablo	Coslada	489.784.240
Pedro Diez	Madrid	183.302.501
Rafael Vega	Madrid	40.000.000
TOTAL		802.172.958

3. - DISTRIBUCION DE BENEFICIOS

La distribución en el reparto de los resultados del ejercicio cumple con los requisitos y limitaciones establecida en los estatutos de la Sociedad y en la normativa legal.

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 1998 que el Consejo de Administración someterá a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la siguiente:

BASES DE REPARTO	PESETAS
Beneficio del ejercicio	35.369.238
Distribución:	
A reserva legal	3.536.923
A reserva voluntaria	19.332.314
A Dividendos	12.500.000

4.- AMORTIZACIONES MATERIALES E INMATERIALES

(en pesetas)	MOBILIARIO Y ENSERES	EQUIPOS INFORMATICA	MAQUINARIA E INSTALAC.	EDIFICIOS OTRAS CONSTR.	OTRO INMOV. MATERIAL	TOTAL INMOV. MATER.	PERÍODO DE AMORTIZACIÓN
--------------	-------------------------	------------------------	---------------------------	----------------------------	-------------------------	------------------------	----------------------------

COSTE

Saldo inicial	2.169.539	803.451	705.030	87.139.692	30.604	91.279.316	1.303.100
Entradas	19.000	158.900	450.000			627.900	
Bajas							
Saldo final	2.619.539	962.351	1.155.030	87.139.692	30.604	91.907.216	1.303.100

AMORTIZACIONES

Saldo Inicial	728.439	261.035	149.188	3.312.449	4.734	4.455.845	618.944
Dotación	261.232	135.316	110.736	1.400.028	4.584	1.911.896	195.456
Bajas							
Saldo final	989.671	396.351	259.924	4.712.477	9.318	6.367.441	814.400

VALOR NETO

Inicial	1.872.100	542.416	555.842	83.827.243	25.870	86.823.471	684.156
---------	-----------	---------	---------	------------	--------	------------	---------

Final	1.629.868	566.000	895.106	82.427.215	21.286	85.539.775	88.700
-------	-----------	---------	---------	------------	--------	------------	--------

5. - FONDOS PROPIOS

Su capital social está compuesto por 50.000 acciones nominativas de 5.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en efectivo. Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

De acuerdo con el régimen jurídico de las Sociedades Anónimas, un 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20 % del capital social. El único destino posible de la reserva legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda el 10 % del capital ya aumentado.

El resto de los fondos propios, se compone de las siguientes partidas:

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERV. VOLUNT.	Bº DEL EJERC.	PRIMA DE EMISIÓN	FONDOS PROPIOS
Al 1 de Enero de 1998	250.000.000	10.222.272	54.478.800	25.454.434	10.000.000	350.155.506
Aplicación Bº de 1997:						
A reservas		2.545.443	22.908.991	-25.454.434		
A dividendos			-12.500.000			-12.500.000
Bº de 1.998				35.369.238		35.369.238
Al 31 de Diciembre 1998	250.000.000	12.767.715	64.887.791	35.369.238	10.000.000	373.024.744

6. - SITUACIÓN FISCAL

El cálculo del gasto por Impuesto de Sociedades, de la cuota bruta y de la cuota líquida es como sigue:

Resultado contable antes de Impuesto	54.414.212
Base Imponible	54.414.212
Cuotas brutas y gasto Impuesto	19.044.974

7. - ADMINISTRACIONES PUBLICAS

La Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que son de aplicación.

	DEUDOR	ACREEDOR
IVA soportado	13.766.976	
IVA repercutido		77.889.325
H.P.deudora IVA	20.228.591	
Retenciones I.R.P.F.		2.885.078
H.P.deudora a cta. I./S. 98	6.943.256	
I/Sociedades año 1998		19.044.974
HDA.PUBLICA	40.938.823	99.819.377
Seguridad Social		738.122
ADMINISTRACIONES PUBLICAS		

8. -INGRESOS Y GASTOS

	1.998	1.997
Importe Neto Cifra de Negocios	861.099.375	667.240.814
Ingresos Financieros	1.961.864	4.754.830
Otros ingresos de explotación	9.630.757	10.846.957
TOTAL		

Otros gastos de explotación

Recoge las siguientes partidas más significativas

	1.998	1.997
Arrendamientos	2.176.834	2.129.168
Reparación y Conservación	290.870	509.725
Profesionales Independientes	1.143.923	901.848
Retribución Administradores	4.000.000	4.000.000
Trabajos realizados a otras empresas	1.532.896	1.497.627
Servicios bancarios	610.670	907.617
Tributos	1.495.970	1.640.867
Publicidad/Relaciones	1.750.162	2.114.074
Otros servicios	8.355.375	6.519.643
Primas de Seguro	34.648	136.671
Gastos diversos	171.203	1.990.457
Suministros	312.178	376.769
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	21.874.728	22.724.466

Personal

El número de empleados al 31 de Diciembre de 1998, distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	1.998	Altas	Bajas	1.997
Directores	2			2
Jefes de Equipo	2			2
Comercial	1	1	1	1
TOTAL	5			5

Los importes correspondientes a gastos de personal, se componen:

	1.998	1.997
Sueldos y salarios	26.699.776	21.586.462
Indemnización (Despido)	331.815	5.365.170
Cargas sociales (Seguridad Social)	6.306.991	4.000.000
TOTAL		

CUADRO DE FINANCIACIÓN ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS:

APLICACIONES	PESETAS	ORÍGENES	PESETAS
Adquisiciones de inmovilizado	627.900	Recursos procedentes de las operaciones	37.476.590
Distribución de Dividendo	12.500.000	Venta de Autocartera	8.118.400
TOTAL APLICACIONES	13.127.900	TOTAL ORÍGENES	45.594.990
AUMENTO CAP. CIRCULANTE	32.467.090		

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Aumentos	Disminuciones
Tesorería		944.390
Existencias		196.611.493
Deudores	748.465.596	
Inversiones Financieras Temporales		84.000.000
Acreedores a c/plazo		169.773.089
Acreedores a l/plazo		310.741.976
Provisiones gastos	45.743.502	
Periodificación ingresos y gastos	328.940	
TOTAL	794.538.038	762.070.948
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	32.467.090	

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de las operaciones es la siguiente:

Resultado contable	35.369.238
Dotación de amortizaciones	2.107.352
Recursos procedentes de las operaciones	37.476.590