



AEGIS ESPAÑA, S.A.



**INFORME ANUAL
2.000
JUNTA GENERAL ORDINARIA**

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

A los accionistas de AEGIS ESPAÑA, S.A.

C N M V

Registro de Auditorias

Emisores

6998

Hemos auditado las cuentas anuales de AEGIS ESPAÑA, S.A. que, comprenden el Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2.000, 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 auditoría 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.

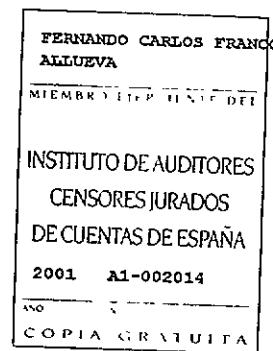
De acuerdo con la legislación mercantil, el Comité de Dirección presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2.000, las correspondientes al ejercicio anterior.

En nuestra opinión las cuentas anuales del ejercicio 2.000 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 2.000 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.

El Informe de Gestión adjunto del ejercicio 2.000 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Nuestro trabajo como Auditores se limita a la verificación de dicho informe de Gestión y no incluye la revisión de la información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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

Madrid, 20 de Junio de 2.001



AEGIS ESPAÑA, S.A.
BALANCE DE SITUACION AUDITADO AL 31.12.00

	2.000	1.999
A/ INMOVILIZADO:		
Gastos Establecimiento		
Inmovilizaciones Inmateriales	97.779	293.244
Inmovilizaciones materiales	91.239.144	84.298.625
Inmovilizaciones financieras	9.687.900	9.595.900
TOTAL INMOVILIZADO	101.024.823	94.187.769
B/ GASTOS A DISTRIB.VARIOS EJERC.		
C/ ACTIVO CIRCULANTE:		
Existencias	792.704.777	618.566.885
Deudores	1.308.962.455	999.357.427
Inversiones Financieras temporales		
Tesorería	33.426.589	92.000.000
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	2.135.093.821	18.301.056
TOTAL ACTIVO	2.236.118.644	1.822.413.137

FONDOS PROPIOS:		
Capital Social	250.000.000	250.000.000
Reservas	117.583.423	110.524.744
Beneficio del ejercicio	46.901.854	19.558.679
TOTAL FONDOS PROPIOS	414.485.277	380.083.423
B/ INGRESOS A DISTRIBUIR EJERC.		
C/ PROVIS. RIESGOS Y GASTOS	334.126.898	54.339.246
D/ ACREDITORES A LARGO PLAZO	923.191.495	761.276.978
E/ ACREDITORES A CORTO PLAZO	564.312.974	626.713.490
TOTAL PASIVO	2.236.118.644	1.822.413.137

La memoria adjunta forma parte integrante de estos estados financieros.

AEGIS ESPAÑA, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL AUDITADA

A/ GASTOS	Ejercicio 2.000		Ejercicio 1999	
	1.004.174.893	862.038.302	B/ INGRESOS	Ejercicio 2.000
Consumos de explotación	553.217.371	721.056.161	Ingresos de explotación:	1.051.076.747
Gastos de personal:	56.089.833	38.258.427	a) Import. Cifra Negocios	1.050.268.729
a) Sueldos y Salarios	47.063.748	30.888.729	b) Otros Ingresos explot.	1.046.437.172
b) Cargas Sociales	9.026.085	7.369.698	Ingresos accesorios.	3.831.557
			Ingresos Financieros:	808.018
			c) Otros	808.018
			d) Beneficios Inv.Financ.	1.742.939
Dotación para Amort.Innov.	2.373.551	2.177.606	Result. financ. Negativos	1.742.939
Variación de la Prov. Trafico	324.936.035	52.541.311	Ingresos extraordinarios	5.966.769
Otros gastos de explotación	25.689.929	29.763.492	Beneficio Acciones propias	
			Result. Extraor. Negativos	
Beneficios de la explotación	87.962.010	36.057.045		
Gastos financ. y asimilados:	16.613.330	7.709.708		
c) Por otras deudas	16.613.330	7.709.708		
Beneficios Actividades Ord.	72.156.698	30.090.276		
Resul. extraordinarios posit.				
Beneficios antes impuestos	72.156.698	30.090.276		
Impuesto sobre Sociedades	25.254.844	10.531.597		
Resultado del ejercicio	46.901.854	19.558.679		

La memoria adjunta forma parte integrante de estos estados financieros.

A/ GASTOS	Ejercicio 2.000		Ejercicio 1999	
	1.004.174.893	862.038.302	B/ INGRESOS	Ejercicio 2.000
Consumos de explotación	553.217.371	721.056.161	Ingresos de explotación:	1.051.076.747
Gastos de personal:	56.089.833	38.258.427	a) Import. Cifra Negocios	1.050.268.729
a) Sueldos y Salarios	47.063.748	30.888.729	b) Otros Ingresos explot.	1.046.437.172
b) Cargas Sociales	9.026.085	7.369.698	Ingresos accesorios.	3.831.557
			Ingresos Financieros:	808.018
			c) Otros	808.018
			d) Beneficios Inv.Financ.	1.742.939
Dotación para Amort.Innov.	2.373.551	2.177.606	Result. financ. Negativos	1.742.939
Variación de la Prov. Trafico	324.936.035	52.541.311	Ingresos extraordinarios	5.966.769
Otros gastos de explotación	25.689.929	29.763.492	Beneficio Acciones propias	
			Result. Extraor. Negativos	
Beneficios de la explotación	87.962.010	36.057.045		
Gastos financ. y asimilados:	16.613.330	7.709.708		
c) Por otras deudas	16.613.330	7.709.708		
Beneficios Actividades Ord.	72.156.698	30.090.276		
Resul. extraordinarios posit.				
Beneficios antes impuestos	72.156.698	30.090.276		
Impuesto sobre Sociedades	25.254.844	10.531.597		
Resultado del ejercicio	46.901.854	19.558.679		

**Memoria correspondiente a los estados financieros de la sociedad
AEGIS ESPAÑA, S.A.
cerrados al 31 de Diciembre de 2.000**

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.

El domicilio Social está situado en Alcobendas, calle Antonio Machado 3 . 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.

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. Franz Schorm (Austria)

Las participaciones en el capital de la Entidad al 31 de diciembre de 2.000 son las siguientes:

Socio	Acciones	%
Valor accionist. repres. por la Sociedad DONAU GMBH	15.643	31.29
SCHORM BETEILIUNGS AG	6.947	13.89
Otras accionistas Españoles y Otros	27.410	54.82
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-

Las Inmovilizaciones Financieras están materializadas en Fondos de Inversión, 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, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto

Indemnizaciones por despido-

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 2.000.

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 hasta 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 los 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, calle Azucenas 42 y Avda. S. Pablo de Coslada.

Las existencias de productos en curso recogen los costes devengados por las promociones inmobiliarias que se están realizando en los edificios de Ulises, Rafael Vega, Nicolás Morales Nº 7, Valentín Llaguno, 26 y Pedro Diez, 13-15-17 de Madrid en c/ Simón Hernández de Móstoles.

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	34.270.739
Azucenas 42	1.775.569
Azucenas 78	1.481.655
Avda. San Pablo	15.500.000
Coslada (Fleming)	1.783.364
TOTAL	54.811.327

PROD. EN CURSO	
Rafael Vega, 5	74.680.719
Ulises, 88	93.263.149
Móstoles	133.365.239
Nicolás Mor.	103.088.215
Pedro Diez, 13	275.955.008
Valentin Llag.	57.541.120
TOTAL	737.893.450

Acciones Propias.-

La empresa no ha realizado operaciones de autocartera durante el presente ejercicio.

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	28.318.506
Azucenas, 78	Madrid	752.358
Dr. Fleming	Coslada	598.661
Azucenas, 42	Madrid	12.554.897
Avda. San Pablo	Coslada	33.234.501
Pedro Diez, 13	Madrid	115.000.000
Rafael Vega, 3	Madrid	28.976.752
Rafael Vega, 5	Madrid	50.000.000
Simón Hernández	Mostoles	182.000.000
Valentin Llaguno, 26	Madrid	40.000.000
Nicolás Morales, 14	Madrid	160.000.000
La Caixa	Madrid	3.755.820
Ulises, 88	Madrid	152.000.000
Ulises, 92	Madrid	116.000.000
TOTAL		923.191.495

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 2.000 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	46.901.854
Distribución:	
A reserva legal	4.690.185
A reserva voluntaria	29.711.669
A Dividendos	12.500.000

4.- AMORTIZACIONES MATERIALES E INMATERIALES

(en pesetas)	MOBILIARIO Y ENSERES	EQUIPOS INFORMATICA	MAQUINARIA E INSTALACION	EDIFICIOS OTRAS CONST.	OTRO INMOV. MATERIAL	TOTAL INMOV.MATER.	BIEN.AR.FIN. INM.INMAT.
COSTE							
Saldo inicial	2.619.539	1.564.651	1.294.030	87.139.692	30.604	92.648.516	1.303.100
Entradas	238.505	580.100		8.300.000			9.118.605
Bajas							
Saldo final	2.858.044	2.144.751	1.294.030	95.439.692	30.604	101.672.271	1.303.100

AMORTIZACIONES

Saldo Inicial	1.256.155	596.669	370.660	6.112.505	13.902	8.349.891	1.009.856
Dotación	285.799	271.625	124.659	1.491.413	4.590	2.178.086	195.465
Bajas							
Saldo final	1.541.954	868.294	495.319	7.603.918	18.492	10.528.469	1.205.321

VALOR NETO

Inicial	1.363.384	967.982	923.370	81.027.187	16.702	84.298.625	293.244
Final	1.316.090	1.276.457	798.711	87.835.774	12.112	91.239.144	97.779

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 2.000	250.000.000	16.304.639	84.220.105	19.558.679	10.000.000	380.083.423
Aplicación Bo de 1999:						
A reservas	1.955.868	17.602.811	-19.558.679			
A dividendos		-12.500.000				
Bo de 2.000						-12.500.000
Al 31 de Diciembre 2.000	250.000.000	18.260.507	89.322.916	46.901.854	46.901.854	414.485.277

6. - SITUACIÓN FISCAL

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

Resultado contable antes de Impuesto	72.156.698
Base Imponible	72.156.698
Cuotas brutas y gasto Impuesto	25.254.844

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	9.561.776	
IVA repercutido		116.626.265
H.P. deudora IVA	12.653.352	
Retenciones I.R.P.F.		6.718.863
I/Sociedades año 2.000		17.785.942
HACIENDA PUBLICA	22.215.128	141.131.070
Seguridad Social		798.432
ADMINISTR. PUBLICAS	22.215.128	141.929.502

8. -INGRESOS Y GASTOS

	2.000	1.999
Importe Neto Cifra de Negocios	1.046.437.172	869.096.122
Ingresos Financieros	808.018	1.742.939
Otros ingresos de explotación	3.831.557	10.757.920
TOTAL	1.051.076.747	881.596.981

Otros gastos de explotación
Recoge las siguientes partidas más significativas.

Arrendamientos	2.000	1.999
Reparación y Conservación	2.910.959	2.141.702
Profesionales Independientes	518.859	1.170.814
Retribución Administradores	1.484.297	1.733.515
Trabajos realizados a otras empresas		4.000.000
Servicios bancarios	2.010.000	2.069.708
Tributos	1.292.549	2.208.106
Publicidad/Relaciones	2.649.736	2.904.873
Otros servicios	2.425.266	570.187
Primas de Seguro	11.551.067	11.918.247
Gastos diversos	34.796	132.893
Suministros	500.000	600.000
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	25.689.929	29.763.492

Personal

El número de empleados al 31 de Diciembre de 2.000, distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	1.999	Altas	Bajas	2.000
Directores	2	1		3
Jefes de Equipo	2			2
Comercial	1			1
TOTAL	5			6

Los importes correspondientes a gastos de personal, se componen:

Sueldos y Salarios	2.000	1.999
Retribución Administradores	43.063.748	30.888.729
Cargas Sociales	4.000.000	
TOTAL	56.089.833	38.258.427

CUADRO DE FINANCIACIÓN ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS:

APLICACIONES	PESETAS	ORÍGENES	PESETAS
Adquisiciones de inmovilizado	9.118.605	Recursos procedentes de	49.275.405
Inmovilizaciones Financieras	92.000	las operaciones	
Distribución de Dividendos			
TOTAL APLICACIONES	12.500.000		
AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE	21.710.605	TOTAL ORÍGENES	49.275.405
	27.564.800		

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE

	Aumentos	Disminuciones
Tesorería	15.125.533	
Existencias		
Deudores	174.137.892	
Inversiones Financieras Temporales	309.605.028	
Acreedores a c/plazo		
Acreedores a l/plazo	92.000.000	
Provisiones gastos	62.400.516	
TOTAL		161.914.517
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	561.268.969	279.789.652
	27.564.800	533.704.169

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

Resultado contable	46.901.854
Dotación de amortizaciones	2.373.551
Recursos procedentes de las operaciones	
	49.275.405

9. OTRA INFORMACION.

Durante el presente ejercicio se ha pagado en concepto de remuneración a Consejeros de la Sociedad por diversos trabajos realizados, la cantidad de cuatro millones de pesetas. Asimismo se han pagado en concepto de dividendos la cantidad de doce millones quinientas mil pesetas.

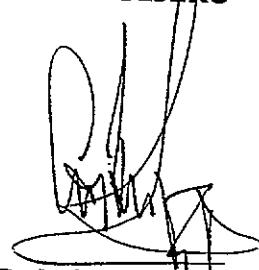
En Madrid, Mayo de 2.001

PRESIDENTE CONSEJO



Fdo.: D. Agustín Soriano Acosta

CONSEJERO



Fdo.: D. Luis Burgos Acosta

CONSEJERO



Fdo.: D. Franz Schrom

INFORME DE GESTION

EJERCICIO 00

1.- EVOLUCION DE LA COYUNTURA ECONOMICA.

El escenario económico durante el ejercicio 2000 se ha caracterizado por la consolidación del clima expansivo en la UEM y por el deterioro de la situación inflacionista como consecuencia principalmente del encarecimiento del petróleo y de la depreciación del euro frente al dólar. En respuesta a esta situación el Banco Central Europeo acordó sucesivas elevaciones de tipos de interés a lo largo del año.

Con todo, los tipos reales mostraron unos niveles históricamente bajos y las condiciones monetarias y financieras han sido relativamente holgadas en la UEM, y de manera especial en España. La economía española ha continuado creciendo a un buen ritmo, por encima de la media europea, cerrando el año con un incremento del PIB del 4%. El empleo se ha comportado satisfactoriamente, en línea con el crecimiento económico, y el déficit público ha seguido recortándose por encima incluso de lo previsto. La inflación ha tenido una evolución menos favorable, alcanzando el 4% al finalizar el año.

En esta situación, el mercado inmobiliario ha evolucionado de forma favorable, siguiendo la tendencia alcista del año anterior, si bien a ritmo inferior. La demanda de vivienda se ha reducido en menor medida que la oferta, circunstancia que ha provocado una elevación de los precios en torno a un 12,5% para vivienda nueva, frente al 9% de 1999, y un 11,2% para la vivienda usada.

La subida de los tipos de interés y de los costes de construcción y las expectativas de un menor crecimiento del empleo han condicionado el comportamiento del sector inmobiliario, cuyas perspectivas siguen siendo optimistas, no obstante, la demanda no será tan espectacular como la registrada en los últimos ejercicios. Hasta el pasado mes de noviembre, el crecimiento en tasa interanual de número de viviendas nuevas y usadas ha sido del 14%, observándose en los últimos meses una desaceleración como consecuencia del aumento del coste de las hipotecas.

El argumento que permite mantener unas expectativas positivas para este sector radica en que no se espera que el tipo de interés fijado por el BCE supere en el año 2001 el 5,25%, nivel suficiente para controlar la inflación.

2.- EVOLUCION DE LA SOCIEDAD.

2.1 INGRESOS.

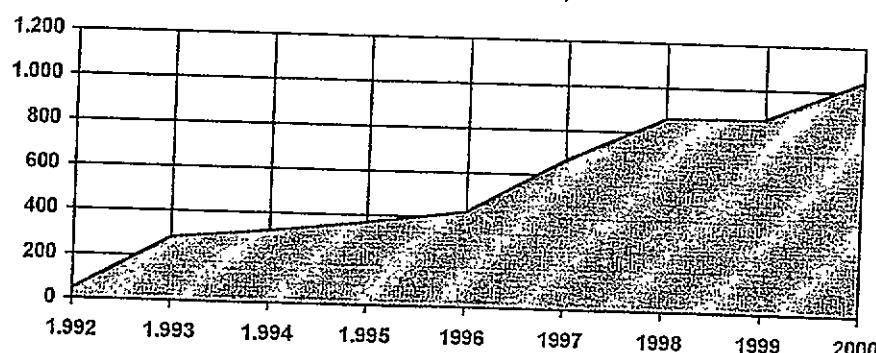
Después de la situación transitoria del ejercicio 1999, donde se paralizó el crecimiento de la facturación, debido principalmente a los retrasos en obtención de licencias de obra, en el año 2000 se pusieron en marcha diversas promociones, facturándose 1.051.076.748.- Ptas., lo que supone un incremento respecto al ejercicio anterior del 19,30%. Dicha facturación se desglosa en las siguientes partidas:

	2.000	1.999	INCREMENTO
Venta de Edificaciones	1.046.437.172	869.096.122	20,41%
Otros Ingresos Explot.	3.831.557	10.757.920	-64,38%
Ingresos Financieros	808.018	1.742.939	-53,64%
Total Ingresos	1.051.076.748	881.596.981	19,22%

La venta de edificaciones, por productos y superficies, tienen el siguiente reparto:

PRODUCTO	UNDS	M ²	IMPORTE
VIVIENDAS	27	2.295,40	678,27
LOCALES	8	850,00	282,22
GARAJES	42	1.512,00	72,36
TRASTEROS	23	192,00	13,55
TOTAL	100	4.849,40	1.046,40

VENTAS EDIFICACIONES
(MILLONES DE PESETAS)

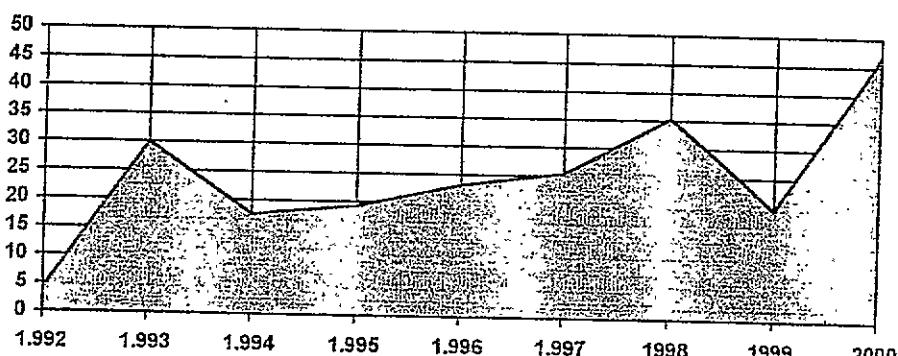


2.2 BENEFICIO.

El beneficio neto obtenido en el ejercicio 2.000 asciende a 46.901.854 Ptas., lo que supone un incremento respecto al ejercicio anterior del 139,80%.

Este aumento del beneficio se debe fundamentalmente a que en el ejercicio pasado hubo que regularizar resultados de promociones, así como se liquidaron muchos restos de obras terminadas y en este ejercicio se han iniciado varias promociones

BENEFICIO NETO (MILLONES DE PESETAS)



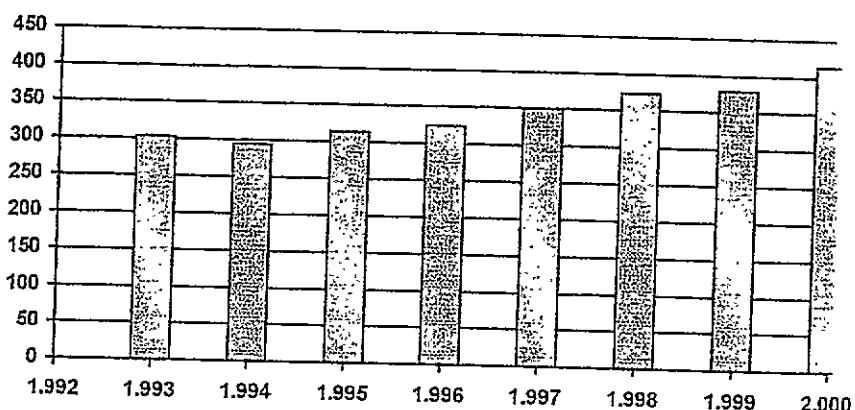
2.3 INMOVILIZADO.

No se ha producido variación importante en este capítulo, salvo la adquisición de una vivienda en la C/ Toboso de Madrid, para realojar a un inquilino de un solar adquirido en la C/ Nicolás Morales. La cifra total de inmovilizado asciende a 91.239.144 Ptas.-

2.4 FONDOS PROPIOS.

En el año 2.000 los fondos propios de la Empresa alcanzaron la cifra de 414.485.277 Ptas., importe éste que se desglosa en las siguientes partidas:

Partidas	Pesetas
Capital Social	250.000.000
Prima de Emisión	10.000.000
Reservas	117.583.423
Pérdidas Y Ganancias	46.901.854
Total	414.485.277

FONDOS PROPIOS**2.5 PRODUCTO PENDIENTE DE VENTA EN LAS PROMOCIONES TERMINADAS.**

Quedan por vender 4 locales comerciales en la "Manzana 3" de Alcobendas; 2 plazas de garaje en el edificio situado en la calle Azucenas 42 de Madrid y 3 plazas de moto en el inmueble que lleva el nº 78 de la misma calle; 1 local comercial de 58 metros cuadrados en la Avda. de San Pablo de Coslada y 1 plaza de garaje en el edificio situado en la calle Doctor Fleming de la misma localidad.

2.6 ESTUDIO DE LAS PROMOCIONES EN CURSO.**2.6.1. EDIFICIO EN LA AVDA. DE PEDRO DIEZ DE MADRID.**

Durante el mes de Febrero se finalizaron las obras y en Abril se entregaron todas las viviendas, locales y plazas de garaje que integran esta promoción.

2.6.2. EDIFICIO EN LA C/ RAFAEL VEGA, 3 DE MADRID.

En Septiembre se llevó a cabo la entrega de este edificio, cuyas viviendas habían sido vendidas previamente en su totalidad.

2.6.3. EDIFICIO EN LA C/ ULISES, 92 DE MADRID.

Al finalizar el ejercicio el edificio estaba vendido íntegramente y la obra ejecutada en un 80%. Su finalización estaba prevista para el mes de Marzo de 2.001.

2.6.4 EDIFICIO EN LA C/ NICOLAS MORALES, 7 DE MADRID.

En el transcurso del mes de Mayo se obtuvo la licencia de obras para la construcción de 16 viviendas, una planta baja destinada a locales comerciales y 28 plazas de garaje. La construcción se le adjudicó a la empresa Arco 2.000 por un importe de 154,4 MPtas., iniciándose la construcción en el mes de Julio.

Para financiar la promoción, el Banco Atlántico nos ha concedido un préstamo de 416,18 MPtas. Al final del ejercicio, se habían vendido 7 viviendas, la totalidad de la planta baja destinada a locales comerciales, 8 garajes y 7 trasteros.



C/ NICOLAS MORALES, 7 (MADRID)

2.6.5 EDIFICIO SITO EN LA C/ ULISES, 88 DE MADRID.

En Mayo del presente ejercicio se obtuvo la licencia de obras para la construcción de 17 viviendas, 18 garajes y 17 trasteros. La construcción, después de recibir diversas ofertas, se le adjudicó a Fergo, S.L. por 140,1 MPtas. Al 31 de Diciembre se habían vendido 11 viviendas, con sus correspondientes garajes y trasteros.

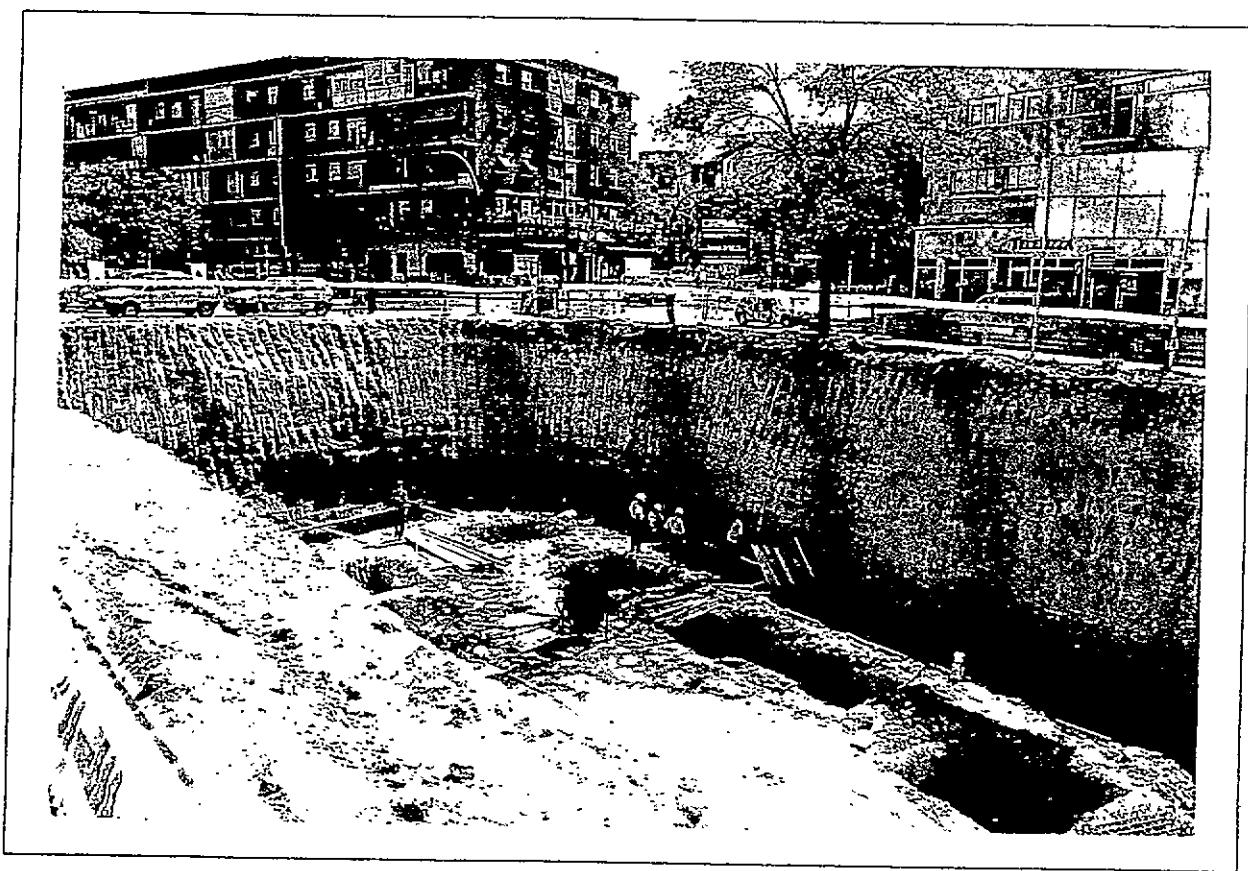


C/ ULISES, 88 (MADRID)

2.6.6 PROMOCION SITA EN LA C/ CARTAYA DE MOSTOLES (MADRID).

Después de la aprobación definitiva de los proyectos de compensación y urbanización, en el mes de Diciembre se obtuvo del Ayuntamiento de Móstoles la licencia de obras para la construcción de dos edificios, en los que se integran un total de 36 viviendas, 11 locales y 55 plazas de garajes.

Tras recibir diferentes ofertas para la realización de las obras, la construcción le ha sido recientemente adjudicada a FCC, habiéndose solicitado de Caja Madrid un préstamo de 828 MPtas. para financiar la construcción y adquisición de las diferentes fincas que integran esta promoción.



C/ CARTAYA (MOTOLES)

Al final del ejercicio se habían vendido 5 viviendas, 7 locales y 14 plazas de garaje, encontrándose reservados prácticamente el resto de los productos de la promoción.

2.7 ADQUISICIONES DE TERRENO.

2.7.1 C/ RAFAEL VEGA, 5 DE MADRID.

En el mes de Mayo se adquirió el solar situado en la calle Rafael Vega, 5 de Madrid que es colindante al edificio realizado en el nº 3 de la misma calle. El

edificio a desarrollar es idéntico al anterior, habiéndose obtenido la financiación completa de la promoción en Ibercaja, quien ha concedido un préstamo por importe de 150,2 MPtas.

También en este ejercicio se ha obtenido la correspondiente licencia de obras y se han contratado la construcción con la empresa Fergo, S.L., habiéndose dejando el inicio de la comercialización para el año 2.001.



C/ RAFAEL VEGA, 3 Y 5 (MADRID)

2.7.2 C/ VALENTIN LLAGUNO, 26 DE MADRID

En Octubre se adquirió una nave industrial en la calle Valentín Llaguno, 26 de Madrid, que es colindante al edificio que estamos construyendo en la calle Nicolás Morales, 7. Dicha adquisición ha sido en parte financiada mediante un Préstamo del Banco Atlántico.

2.7.3. AVDA. PEDRO DIEZ, 13-15-17 DE MADRID.

En el transcurso de este ejercicio se han adquirido diversas casas y naves industriales colindantes entre sí, situadas entre las calles Nicolás Morales y Pedro Diez de Madrid, para su posterior agrupación y construcción de un edificio de aproximadamente 32 viviendas.

Dichas adquisiciones han sido igualmente financiadas parcialmente con préstamos del Banco Atlántico.



C/ PEDRO DIEZ, 13, 15 Y 17 (MADRID)

3.- ACONTECIMIENTOS RELEVANTES POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO.

Entre los acontecimientos relevantes para la Sociedad, acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio, se pueden señalar los siguientes:

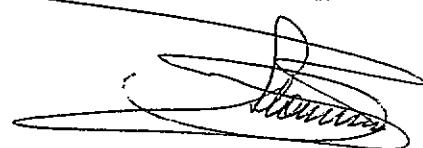
- En el año 2.001 se ha continuado la comercialización de los productos pendientes de venta de las promociones ya concluidas o en curso de ejecución.
- Se han finalizado las obras del edificio situado en la calle Ulises, 92 de Madrid, habiéndose entregado recientemente las viviendas.

Durante el presente ejercicio, se han adquirido los siguientes solares:

- Dos naves industriales que quedaban pendientes para completar la promoción sita en la c/ Pedro Diez, 13-15-17 de Madrid y se ha presentado ante la Junta Municipal el proyecto de edificación para obtener la licencia de obras.
- Y por último, se está en conversaciones con diversos agentes de la propiedad para la adquisición de algún terreno para poner en explotación en el ejercicio 2.002.

En Madrid, Mayo de 2.001

PRESIDENTE



Fdo.: D. Agustín Soriano Acosta

CONSEJERO



Fdo.: D. Luis Burgos Acosta

CONSEJERO



Fdo.: D. Franz Schrom