



# **AEGIS ESPAÑA, S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES**  
**EJERCICIO 2.001**

## **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 2.001, 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.

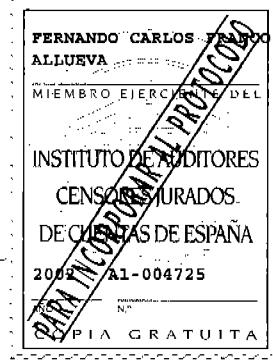
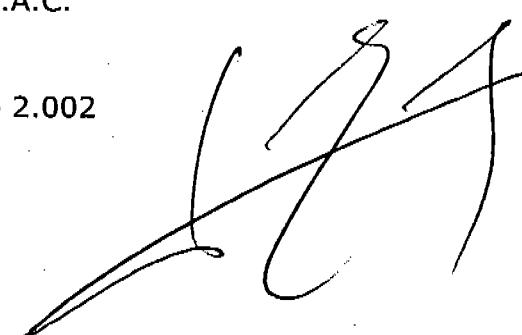
De acuerdo con la legislación mercantil, el Comité de Dirección presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2.001, las correspondientes al ejercicio anterior.

En nuestra opinión las cuentas anuales del ejercicio 2.001 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 2.001 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 2.001 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, 26 de Junio de 2.002



**AEGIS ESPAÑA, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACION AUDITADO AL 31.12.01**

	<b>2.001</b>	<b>2.000</b>
<b>A/ INMOVILIZADO:</b>		
Gastos Establecimiento		
Inmovilizaciones Inmateriales		97.779
Inmovilizaciones materiales	89.399.795	91.239.144
Inmovilizaciones financieras	9.687.900	9.687.900
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>99.087.695</b>	<b>101.024.823</b>
<b>B/ GASTOS A DISTRIB.VARIOS EJERC.</b>		
<b>C/ ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Existencias	428.712.762	792.704.777
Deudores	2.331.392.783	1.308.962.455
Inversiones Financieras temporales	57.600.000	
Tesorería	69.322.602	33.426.589
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>2.887.028.147</b>	<b>2.135.093.821</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.986.115.842</b>	<b>2.236.118.644</b>

<b>FONDOS PROPIOS:</b>		
Capital Social	250.000.000	250.000.000
Reservas	151.985.277	117.583.423
Beneficio del ejercicio	75.247.022	46.901.854
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>477.232.299</b>	<b>414.485.277</b>
<b>B/ INGRESOS A DISTRIBUIR EJERC.</b>		
<b>C/ PROVIS. RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>686.690.791</b>	<b>334.126.898</b>
<b>D/ ACREDITORES A LARGO PLAZO</b>	<b>1.215.784.143</b>	<b>923.191.495</b>
<b>E/ ACREDITORES A CORTO PLAZO</b>	<b>606.408.609</b>	<b>564.312.974</b>
<b>TOTAL PASTIVO</b>	<b>2.986.115.842</b>	<b>2.236.118.644</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de estos estados financieros.

**AEgis España, S.A.**

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL AUDITADA**

<b>A / GASTOS</b>	<b>2.001</b>	<b>2.000</b>	<b>B / INGRESOS</b>	<b>2.001</b>	<b>2.000</b>
<b>Consumos de explotación</b>	<b>1.425.582.743</b>	<b>1.004.174.893</b>	<b>Ingresos de explotación:</b>	<b>1.500.829.765</b>	<b>1.051.076.747</b>
Gastos de personal:			a) Import. Cifra Negocios	1.500.714.389	1.050.268.729
a) Sueldos y Salarios	730.986.930	553.217.371	b) Otros Ingresos explot.	1.496.882.500	1.046.437.172
b) Cargas Sociales	53.217.459	56.089.833	Ingresos accesorios.	3.831.889	3.831.557
Dotación para Amort. Inmov.	44.180.649	47.063.748	Ingresos Financieros:		
Variación de la Prov. Trafico	9.036.810	9.026.085	c) Otros	115.376	808.018
Otros gastos de explotación	2.275.865	2.373.551	d) Beneficios Inv. Financ.		
	551.342.050	324.936.035	Result. financ. Negativos	19.174.711	15.805.312
	27.952.725	25.689.929	Ingresos extraordinarios		
Beneficios de la explotación	134.939.360	87.962.010	Beneficio Acciones propias		
Gastos financ. y asimilados:	19.290.087	16.613.330	Result. Extraor. Negativos		
c) Por otras deudas	19.290.087	16.613.330			
Otros Impuestos					
Beneficios Actividades Ord.	115.764.649	72.156.698			
Beneficios antes impuestos	115.764.649	72.156.698			
Impuesto sobre Sociedades	40.517.627	25.254.844			
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>75.247.022</b>	<b>46.901.854</b>			

La memoria adjunta forma parte integrante de estos estados financieros.

**Memoria correspondiente a los estados financieros de la sociedad  
AEGIS ESPAÑA, S.A.  
cerrados al 31 de Diciembre de 2.001**

**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 operacionesmobiliarias 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 2.001 son las siguientes:

<b>Socio</b>	<b>Acciones</b>	<b>%</b>
Valor accionist. repres. por la Sociedad DONAU GMBH	15.643	31.29
SCHORM BETEILIUNGS AG	8.725	17.44
Otras accionistas Españoles y Otros	25.632	51.27
<b>TOTAL ACCIONES</b>	<b>50.000</b>	<b>100</b>

## **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 y una vivienda adquirida en la calle Toboso núm. 104 de Madrid.

El resto del inmovilizado corresponde a mobiliario, equipos informativos e instalaciones técnicas, reflejándose 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:

<b>Dotaciones:</b>	<b>%</b>	<b>Años vida útil</b>
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 2.001.

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.

Clientes	2.095.068.173
Anticipo a Proveedores	26.716.093
Efectos a cobrar	155.749.041
Anticipos de remuneraciones	734.295.000
H.P. deudora	8.297.224
IVA soportado	16.471.822
Remun. Y pagos	150.927.000
O.O.S.S.	606.769
Cuentas no bancarias	19.716.664
Ptdas Ptes de aplicación	7.881.775
<b>TOTAL DEUDORES</b>	<b>2.331.392.783</b>

### **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 Azucenas Nº 78, calle Azucenas 42 y Avda. de 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 88, Rafael Vega 5, Nicolás Morales Nº 7, Valentín Llaguno, 26 y Pedro Diez, 13-15-17 de Madrid así como en la Unidad de Gestión nº 8 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".

<b>PROD. TERMINADOS</b>	
Manzana3	34.270.738
Azucenas 42	1.775.568
Azucenas 78	1.481.655
Avda. San Pablo	15.500.000
<b>TOTAL</b>	<b>53.027.963</b>

<b>PROD. EN CURSO</b>	
Rafael Vega, 5	36.148.737
Ulises, 88	88.194.252
U.G. 8 Móstoles	7.036.367
Nicolás Mor 7.	8.105.633
Pedro Diez, 13	215.064.157
Valentin Llag 26.	20.134.653
<b>TOTAL</b>	<b>375.684.799</b>

### **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		
Azucenas, 78	Alcobendas	22.734.221
Azucenas, 42	Madrid	724.908
Avda. San Pablo	Madrid	12.236.091
Rafael Vega, 5	Coslada	7.358.753
U.G. 8 Móstoles	Madrid	98.700.000
Pedro Diez, 13	Mostoles	278.319.222
Ulises, 88	Madrid	175.000.000
Valentin Llaguno, 26	Madrid	286.893.958
Nicolás Morales, 7	Madrid	40.000.000
Toboso, 104	Madrid	290.825.318
<b>TOTAL</b>		<b>2.991.672</b>
		<b>1.215.784.143</b>

### **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 2001 que el Consejo de Administración someterá a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la siguiente:

<b>BASES DE REPARTO</b>	<b>PESETAS</b>
Beneficio del ejercicio	75.247.022
Distribución:	
A reserva legal	7.524.702
A reserva voluntaria	55.222.320
A Dividendos	12.500.000

4.- AMORTIZACIONES MATERIALES E INMATERIALES

	MOBILIARIO (en pesetas) Y ENSERES	EQUIPOS INFORMATICA	MAQUINARIA E INSTALACION	EDIFICIOS OTRAS CONST.	OTRO INMOV. MATERIAL	TOTAL INMOV.MATER.	BIEN.AR.FIN. INM.INMAT.
--	---	------------------------	-----------------------------	---------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------------

**COSTE**

Saldo inicial	2.858.044	2.144.751	1.294.030	95.439.692	30.604	101.672.271	1.303.100
Entradas	338.737						338.737
Bajas							
Saldo final	3.196.781	2.144.751	1.294.030	95.439.692	30.604	102.105.858	1.303.100

**AMORTIZACIONES**

Saldo Inicial	1.541.954	868.294	495.319	7.603.918	18.492	10.528.469	1.205.321
Dotación	285.799	271.625	124.659	1.491.413	4.590	2.178.086	97.779
Bajas							
Saldo final	1.827.753	1.139.919	619.978	9.095.331	23.082	12.706.063	1.303.100

**VALOR NETO**

Inicial	1.316.090	1.276.457	798.711	87.835.774	12.112	91.239.144	97.779
Final	1.369.028	1.004.832	674.052	86.344.361	7.522	89.399.795	0

## 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 2.001	250.000.000	18.260.507	89.322.916	46.901.854	10.000.000	<b>414.485.277</b>
Aplicación Bº de 2000:				-46.901.584		
A reservas		4.690.185	42.211.669			
A dividendos			-12.500.000			-12.500.000
Bº de 2.001				75.247.022		75.247.022
Al 31/12/2.001	<b>250.000.000</b>	<b>22.950.692</b>	<b>119.034.585</b>	<b>75.247.022</b>	<b>10.000.000</b>	<b>414.485.277</b>

## 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	115.764.649
Base Imponible	115.764.649
Cuotas brutas y gasto Impuesto	40.517.627

## 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	16.471.822	
IVA repercutido		183.477.245
H.P. deudora IVA	8.297.224	
Retenciones I.R.P.F.		4.956.975
I/Sociedades año 2.001		29.813.362
<b>HACIENDA PUBLICA</b>	<b>24.769.046</b>	<b>218.247.582</b>
Seguridad Social		1.063.700
<b>ADMINISTR. PUBLICAS</b>		

## 8. -INGRESOS Y GASTOS

	2.001	2.000
Importe Neto Cifra de Negocios	1.496.882.500	1.046.437.172
Ingresos Financieros	115.376	808.018
Otros ingresos de explotación	3.831.889	3.831.557
<b>TOTAL</b>		

**Otros gastos de explotación**  
**Recoge las siguientes partidas más significativas.**

	<b>2.001</b>	<b>2.000</b>
Arrendamientos	2.935.012	2.910.959
Reparación y Conservación	2.102.790	518.859
Profesionales Independientes		1.484.297
Trabajos realizados a otras empresas	1.828.252	2.010.000
Servicios bancarios	1.011.182	1.292.549
Tributos	5.959.895	2.649.736
Publicidad/Relaciones	2.180.764	2.425.266
Otros servicios	11.104.152	11.551.067
Primas de Seguro	136.177	34.796
Gastos diversos		500.000
Suministros	694.501	312.400
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>27.952.725</b>	<b>25.689.929</b>

**Personal**

El número de empleados al 31 de Diciembre de 2.001, distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

<b>Categoría</b>	<b>2.000</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>2.001</b>
Directores	3	1		4
Jefes de Equipo	2			2
Comercial	1			1
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>			<b>7</b>

Los importes correspondientes a gastos de personal, se componen:

	<b>2.001</b>	<b>2.000</b>
Sueldos y Salarios	40.180.649	43.063.748
Retribución Administradores	4.000.000	4.000.000
Cargas Sociales	9.036.810	9.026.085
<b>TOTAL</b>	<b>53.217.459</b>	<b>56.089.833</b>

**CUADRO DE FINANCIACIÓN ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS:**

<b>APLICACIONES</b>	<b>PESETAS</b>	<b>ORÍGENES</b>	<b>PESETAS</b>
Adquisiciones de inmovilizado	338.337	Recursos procedentes de las operaciones	77.522.887
Inmovilizaciones Financieras	12.500.000		
Distribución de Dividendos			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>12.838.737</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>77.522.887</b>
<b>AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>64.684.150</b>		

<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>
Tesorería	35.896.013	
Existencias		363.992.015
Deudores	1.022.430.328	
Inversiones Financieras Temporales	57.600.000	
Acreedores a/c/plazo		42.095.635
Acreedores a/l/plazo		292.592.648
Provisiones gastos		352.561.893
<b>TOTAL</b>	<b>1.115.926.341</b>	<b>1.051.242.191</b>
<b>AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>64.684.150</b>	

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

Resultado contable	75.247.022
Dotación de amortizaciones	2.275.865
Recursos procedentes de las operaciones	<b>77.522.887</b>

# **INFORME DE GESTION**

***EJERCICIO 2001***

## **1.- EVOLUCION DE LA COYUNTURA ECONOMICA.**

La desaceleración económica de la UEM ha llevado a un descenso de la edificación a lo largo de 2001. La actividad constructora ha experimentado una caída en la producción mayor que la del conjunto de la economía, valorada en un descenso del 1,7%.

En España, se están produciendo los mismos síntomas de agotamiento que observamos en nuestro entorno, esto es, períodos de venta más largos y menor número de visitas a las promociones en marcha, sin embargo el mercado inmobiliario se mostró muy dinámico durante 2001, con un elevado número de transacciones y con revalorizaciones por encima del año anterior y muy superiores a las de los precios de consumo y los salarios por 4º año consecutivo.

Así, el precio de las viviendas en España alcanzó una media de 1.047,5.- Euros (174.118.- Ptas.) por metro cuadrado construido, lo que supone un avance de 15,4% respecto a los precios de 2000. Han sido las viviendas usadas situadas en el centro de las grandes ciudades las que más han subido (15,3%), mientras que las viviendas de nueva construcción, habitualmente situadas en la periferia, aumentaron en menor medida (14,1%), por su parte, los precios de las viviendas en municipios costeros avanzaron a tasas inferiores a los municipios interiores por primera vez desde 1.996, lo que pone de manifiesto el agotamiento que se está produciendo en la demanda de 2ª residencia por parte de los agentes nacionales y extranjeros.

La ralentización del ritmo de creación de empleo, la contención de los salarios reales, las constantes revalorizaciones de los activos inmobiliarios y el previsible aumento de los tipos de interés están empeorando las expectativas de las familias y dificultando el acceso de los nuevos compradores a una vivienda, lo que está enfriando el mercado inmobiliario a corto y medio plazo.

Los ritmos de crecimiento de los precios inmobiliarios observados en 2.001 no son sostenibles en un entorno de moderación de la demanda y ralentización de la actividad económica, por lo que está previsto un crecimiento medio de los precios de la vivienda de un 5% durante el año 2.002, con un perfil descendente, quizás más acentuado durante el 2º semestre del año, con precios creciendo a tasas similares a las de la inflación.

## **2.- EVOLUCION DE LA SOCIEDAD.**

### **2.1 INGRESOS.**

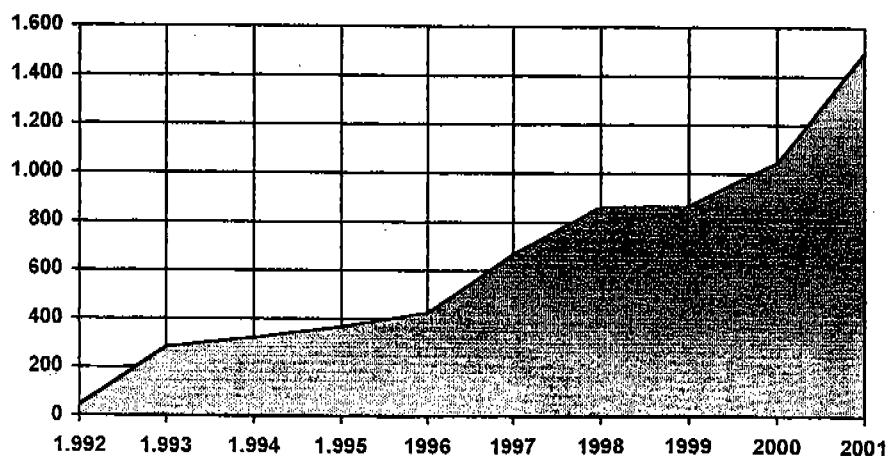
En el año 2.001 se han puesto en marcha diversas promociones, facturándose un total de 1.500.829.765.- Ptas., lo que supone un incremento respecto al ejercicio anterior del 42,79%. Dicha facturación se desglosa en las siguientes partidas:

	<b>2.001</b>	<b>2.000</b>	<b>INCRE- MENTO</b>
Venta de Edificaciones	1.496.882.500	1.046.437.172	43,04%
Otros Ingresos Explot.	3.831.889	3.831.557	0,01%
Ingresos Financieros	115.376	808.018	-85,72%
<b>Total Ingresos</b>	<b>1.500.829.765</b>	<b>1.051.076.748</b>	<b>42,79%</b>

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

<b>PRODUCTO</b>	<b>UNDS.</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>IMPORTE MILL./PTAS.</b>
VIVIENDAS	62	5.115,00	1.261,85
LOCALES	3	274,00	73,24
GARAJES	75	1.987,50	144,38
TRASTEROS	33	151,40	17,33
<b>TOTAL</b>	<b>173</b>	<b>7.527,90</b>	<b>1.496,80</b>

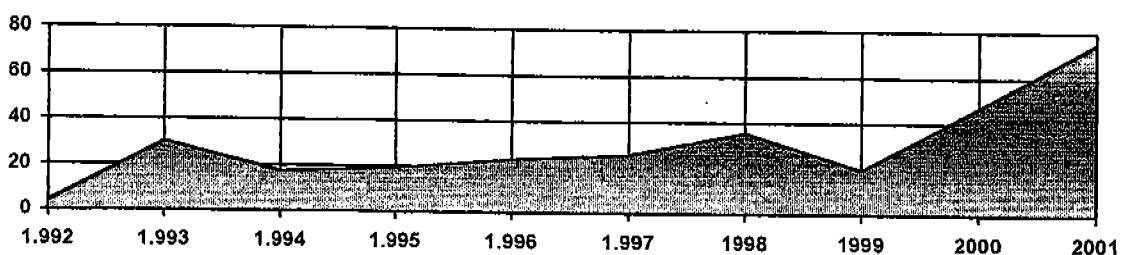
VENTAS EDIFICACIONES  
(MILLONES DE PESETAS)



## 2.2 BENEFICIO.

El beneficio neto obtenido en el ejercicio 2.001 asciende a 75.247.022.- Ptas., lo que supone un incremento respecto al ejercicio anterior del 60,44%.

BENEFICIO NETO (MILLONES DE PESETAS)



## 2.3 INMOVILIZADO.

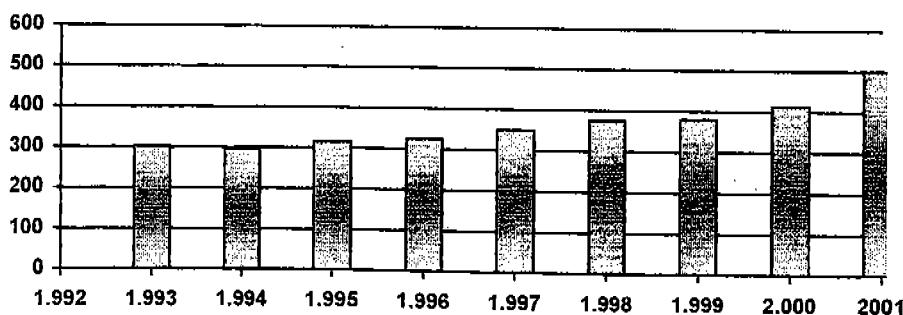
No se ha producido variación importante en este capítulo, ascendiendo la cifra total de inmovilizado a 89.399.795.- Ptas.

## 2.4 FONDOS PROPIOS.

En el año 2.001 los fondos propios de la Empresa alcanzaron la cifra de 477.232.299.- Ptas., importe éste que se desglosa en las siguientes partidas:

Partidas	Pesetas
Capital Social	250.000.000
Prima de Emisión	10.000.000
Reservas	141.985.277
Pérdidas Y Ganancias	75.247.022
<b>Total</b>	<b>477.232.299</b>

FONDOS PROPIOS



## **2.5 PRODUCTO PENDIENTE DE VENTA EN LAS PROMOCIONES TERMINADAS.**

Quedan por vender cuatro locales comerciales en la "Manzana 3" de Alcobendas que se van a transformar en viviendas; 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 y 1 local comercial de 58 metros cuadrados en la Avda. de San Pablo de Coslada que se ha vendido con posterioridad al cierre del ejercicio.

## **2.6 ESTUDIO DE LAS PROMOCIONES EN CURSO.**

### **2.6.1. EDIFICIO EN LA C/ ULYSES, 92 DE MADRID.**

Las obras de edificación se finalizaron y se hizo entrega del inmueble, en el transcurso del mes de abril del presente ejercicio, encontrándose para dicha fecha el edificio vendido.

### **2.6.2. EDIFICIO EN LA C/ NICOLAS MORALES, 7 DE MADRID.**

A la finalización del presente ejercicio, las obras de edificación se encontraban prácticamente finalizadas, habiéndose procedido a la entrega de las distintas viviendas, locales y garajes en el mes de marzo del presente año 2.002, quedando tan solo por enajenar cinco plazas de garaje que nos tienen reservada la O.N.C.E., adquirente de los bajos comerciales.



**C/ NICOLAS MORALES, 7 (MADRID)**

### **2.6.3 EDIFICIO SITO EN LA C/ ULISES, 88 DE MADRID.**

A finales de 2.001 las obras de edificación se encontraban prácticamente finalizadas, habiéndose procedido a la entrega de las distintas viviendas y garajes que integran este inmueble, en el mes de abril del presente año 2.002.

Al cierre del ejercicio únicamente quedaba por transmitir una vivienda que ha sido recientemente enajenada.



**C/ ULISES, 88 (MADRID)**

### **2.6.4 EDIFICIO SITO EN LA C/ RAFAEL VEGA, 5 DE MADRID.**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha procedido a la terminación y entrega del inmueble precedentemente indicado. Las distintas viviendas que lo integran han sido transmitidas a terceras personas, por lo que en la actualidad se está procediendo a la escrituración y entrega de las mismas.

## **2.6.5 C/ VALENTIN LLAGUNO, 26 DE MADRID**

Durante el mes Noviembre de 2.001, se ha obtenido la correspondiente Licencia de obras para la construcción del edificio precedentemente indicado, que es colindante al edificio construido en la calle Nicolás Morales, 7. De dicho inmueble se han vendido todas las viviendas, quedando por transmitir los locales comerciales y algunas plazas de garaje.

## **2.6.6. AVDA. PEDRO DIEZ, 13-15-17 DE MADRID.**

La Licencia de edificación de este inmueble, ha sido obtenida con posterioridad al cierre del ejercicio, habiéndose comenzado recientemente las obras de edificación. Durante el mes de noviembre se inició la comercialización, habiéndose enajenado algunas de las 32 viviendas del edificio.



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

## **2.6.7 PROMOCION SITA EN LA C/ CARTAYA DE MOSTOLES (MADRID).**

En el transcurso del mes de julio se iniciaron las obras de construcción de la promoción que nos ocupa, habiéndose vendido con anterioridad al comienzo de las

citadas obras la totalidad de la promoción, salvo dos pisos que se encuentran reservados.

### **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:

- Se han adquirido dos parcelas de terrenos en el Polígono "Las Eras" de Collado Villalba para la construcción de unas cincuenta y dos viviendas aproximadamente.



**SOLAR COLLADO VILLALBA**

- Igualmente, se ha adquirido dos solares colindantes en San Martín de la Vega para la construcción de trece viviendas unifamiliares y un edificio multifamiliar. En total la promoción estará integrada por veinticinco viviendas



***SOLAR SAN MARTIN DE LA VEGA***

- 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 2.003.

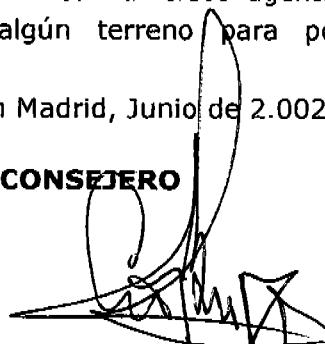
En Madrid, Junio de 2.002

**PRESIDENTE**



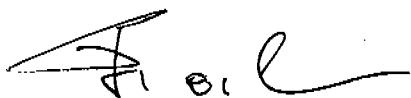
**Fdo.: D. Agustín Soriano Acosta**

**CONSEJERO**



**Fdo.: D. Luis Burgos Acosta**

**CONSEJERO**



**Fdo.: D. Franz Schrom**