



Alcobendas, a 4 de Noviembre de 2.003



**COMISION NACIONAL DEL MERCADO VALORES**

Dirección de Mercados Primarios

Paseo de la Castellana, nº 15

28046 - MADRID

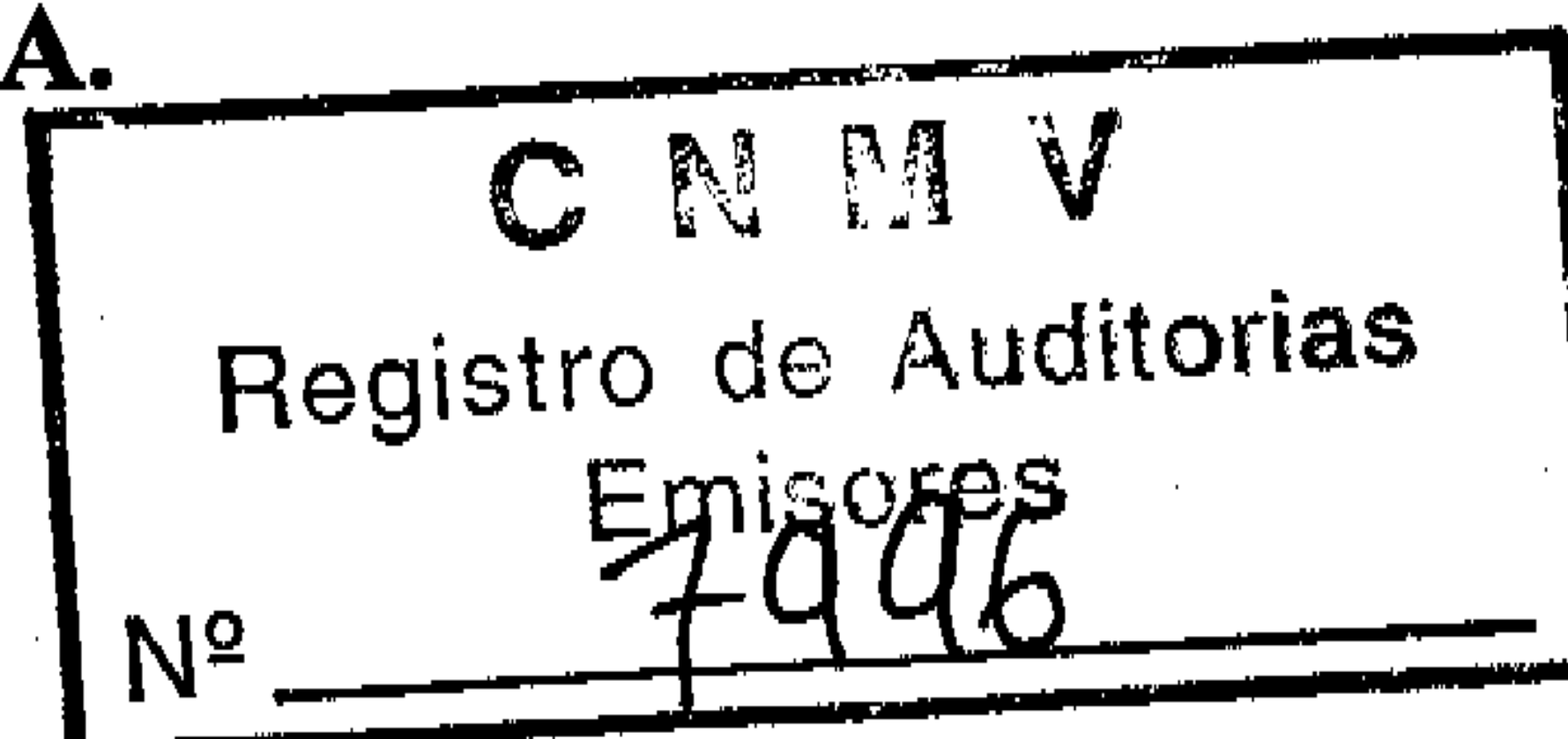
Muy señores nuestros:

Adjunto les remito las Cuentas Anuales y el Informe de Auditoria de nuestra Empresa correspondiente al ejercicio 2002.

Sin otro particular, les saluda atentamente,

  
Fdo.: Javier Villalpando.

## 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 2.002, 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.

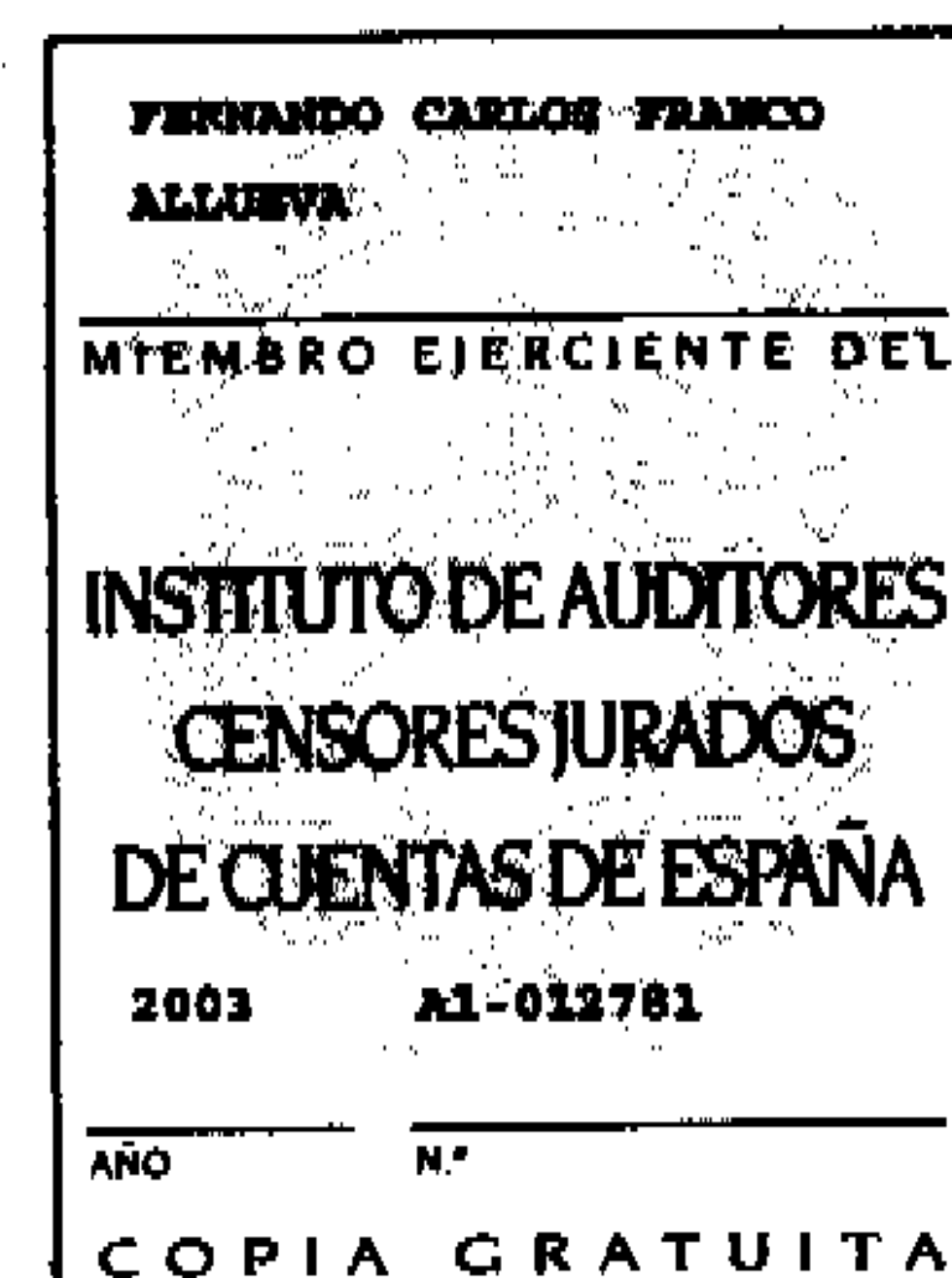
De acuerdo con la legislación mercantil, el Comité de Dirección presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2.002, las correspondientes al ejercicio anterior.

En nuestra opinión las cuentas anuales del ejercicio 2.002 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 2.002 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 2.002 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, 16 de octubre de 2003



**AEGIS ESPAÑA, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACION AUDITADO AL 31,12,02**

	2002	2001
<b>A/ INMOVILIZADO</b>		
Gastos Establecimiento		
Inmovilizaciones Inmateriales		
Inmovilizaciones Materiales	526.078,09	537.303,59
Inmovilizaciones Financieras	58.225,45	58.225,45
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>584.303,54</b>	<b>595.529,04</b>
<b>B/ GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>		
<b>C/ ACTIVO CIRCULANTE</b>		
Existencias	2.331.215,69	2.576.615,59
Deudores	16.636.582,15	14.011.952,83
Inversiones Financieras temporales		346.182,97
Tesorería	254.441,45	416.637,22
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>19.222.239,29</b>	<b>17.351.388,61</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>19.806.542,83</b>	<b>17.946.917,65</b>

<b>A/FONDOS PROPIOS</b>		
Capital Social	1.502.530,26	1.502.530,26
Reservas	1.290.567,11	913.449,91
Beneficio del ejercicio	387.391,05	452.243,71
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.180.488,42</b>	<b>2.868.223,88</b>
<b>B/ INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>		
<b>C/ PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>4.804.917,16</b>	<b>4.127.094,77</b>
<b>D/ ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>6.935.780,96</b>	<b>7.307.009,86</b>
<b>E/ ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>4.885.356,29</b>	<b>3.644.589,14</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>19.806.542,83</b>	<b>17.946.917,65</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de estos estados financieros.



**AEGIS ESPAÑA, S.A.**  
**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL AUDITADA**

	2.002	2.001		2.002	2.001
<b>A) Gastos</b>	<b>8.815.951,92</b>	<b>8.567.924,84</b>	<b>B) INGRESOS</b>	<b>9.203.342,97</b>	<b>9.020.168,55</b>
1. Consumos Explotación	4.036.792,70	4.393.319,93	1. Ingresos de Explotación		
2. Gastos de Personal			a) Importe Neto Cifra Negocios	9.190.699,37	8.996.445,01
a) Sueldos y Salarios	343.665,68	265.531,05	b) Otros Ingresos Explotación	11.977,51	23.030,12
b) Cargas Sociales	65.055,10	54.312,32			
3. Dotaciones para Amortización Inmov	13.090,57	13.678,22	<b>I. PERDIDAS EXPLOTACION</b>		
4. Variaciones de las Provisiones de Trá-					
fico y Pérdidas Créditos Incobrables			2. Ingresos Financieros		
5. Otros Gastos Explotación	3.705.380,44	3.313.632,46	b) En Empresas Asociadas		
<b>I. BENEFICIOS EXPLOTACION</b>	<b>260.489,12</b>	<b>167.999,26</b>	c) Otros	666,09	693,42
	<b>778.203,27</b>	<b>811.001,89</b>	d) Beneficios Inversiones Financ		
6. Gastos Financieros y gastos Asimilados			<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>		
a) por Deudas empresas grupo			<b>III. PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
b) por Deudas Empresas Asociadas					
c) por otras Deudas	153.757,30	115.935,76	3. Ingresos Extraordinarios		
d) Pérdidas Inversiones Financieras			4. Ingresos y Beneficios de Otros Ejerc		
7. Variación Provisiones de Inversiones			5. Beneficios acciones propias		
Financieras			<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEG.</b>		
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>					
<b>III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			<b>V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>		
8. Pérdidas Procedentes Inmovilizado	625.112,06	695.759,55			
9. Gastos Extraordinarios			<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>		
10. Gastos y Pérdidas de Otros Ejercicios					
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSIT.</b>					
<b>V. BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>625.112,06</b>	<b>695.759,55</b>			
11. Impuesto sobre Sociedades	237.721,01	243.515,84			
12. Otros Impuestos					

## **1.- CONSTITUCION Y ACTIVIDAD.**

La Sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada el 19 de Abril de 1988, ante el Notario que fue de Madrid, D. José Luis Pardo López, al número 861 de su protocolo. Se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8.626 general, 7.499 de la sección tercera del libro de sociedades, folio 186, hoja número 81.354, inscripción 1ª.

Adaptó sus estatutos a la Nueva Ley de Sociedades Anónimas, mediante escritura otorgada el día 28 de marzo de 1.990, ante el Notario de Madrid, Don Manuel Clavero Blanc, al número 1.392 de su protocolo. Se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 161 general, folio 186, hoja M-3.252, inscripción 3ª.

El domicilio social se encuentra situado en Alcobendas (Madrid), calle Antonio Machado nº 3.

La Sociedad tiene por objeto:

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

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 y 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, todo ello del ramo de la construcción.

La actividad actual de la Sociedad es la de construcción sobre terrenos adquiridos por la misma, a los efectos indicados.

De acuerdo con los estatutos sociales, corresponde la administración y dirección de la Compañía a un Consejo de Administración que, a la fecha de cierre del ejercicio, estaba compuesto 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 Sociedad, al 31 de diciembre de 2.002, son las siguientes:

Socios	Acciones	%
Valor accionistas representadas por la Sociedad DONAU GMBH	12.333	24,67
AEGIS BETEILIUNGS AG y otros	8.725	17,44
Accionistas españoles	28.942	57,89
<b>TOTAL ACCIONES</b>	<b>50.000</b>	<b>100,00</b>

## **2.- BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES MAS 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, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Durante el presente ejercicio se ha procedido a adaptar al euro los registros contables, haciendo los cuadros necesarios para dicha adaptación.

**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 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 inmateriales -** Las inmovilizaciones inmateriales correspondían



a un leasing para la adquisición de equipos informáticos, ya totalmente amortizado, hay que traspasar a inmovilizado material el valor residual 587,66 Euros, durante Enero de 2.003 se hará el correspondiente traspaso.

**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, ubicados en la Plaza de Rosa Chacel de la misma localidad y una vivienda adquirida en la calle Toboso, nº 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 adquisición. Las mejoras que alargan la vida útil estimada de dichos activos son capitalizadas, mientras que las reparaciones y el mantenimiento, cuando se producen, se imputan como gasto.

Las amortizaciones se calculan de forma lineal, en base a la vida útil de los activos que se ha estimado del siguiente modo:

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

#### **Valores Mobiliarios y Otras Inversiones Financieras.-**

Los valores mobiliarios comprendidos en las inmovilizaciones financieras, se han valorado al precio de adquisición, siendo catalogados 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.-**

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

Basándose en estimaciones de los posibles despidos que en circunstancias normales puedan tener lugar en el futuro, el pasivo contingente devengado en concepto de indemnizaciones asciende a 81.082,01 Euros.

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

En el presente ejercicio se han provisionado 54.091,09 Euros, por indemnizaciones a los consejeros de la Sociedad, según se refleja en los estatutos Sociales. Durante los ejercicios anteriores no se ha realizado dicha provisión por lo que hay que tener en cuenta que las indemnizaciones a consejeros desde origen hasta el 2.001 ascienden a 703.184,16 Euros.

### **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, mientras 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 los locales pendientes de venta en la promoción inmobiliaria, sita en la Manzana -3 de Alcobendas, así como un aparcamiento para moto situado en la calle Azucenas, nº 42.

Las existencias de productos en curso recogen los costes devengados por las promociones inmobiliarias que se están realizando en las calles Nicolás Morales, 7, Valentín Llaguno, 26 y Pedro Diez, 13-15-17 de Madrid, Unidad de Gestión nº 8 de Móstoles, así como en la calle México de San Martín de la Vega.

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 de "Provisión por terminación de obra".

<b>PRODUCTOS TERMINADOS</b>	
Manzana-3	205.971,29
Azucenas 42	5.335,69
<b>TOTAL</b>	<b>211.306,98</b>

<b>PRODUCTOS EN CURSO</b>	
Nicolás Morales, 7	29.985,01
V. Llaguno, 26	63.528,97
Pedro Diez, 13	400.077,32
U.G. 8 Móstoles	46.218,06
San Martín	1.580.099,35
<b>TOTAL</b>	<b>2.119.908,71</b>

#### **Acciones propias. -**

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

#### **Acreedores a largo plazo. -**

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

Locales comerciales m-3	Alcobendas	95.922,95
C/ Azucenas,78	Madrid	1.495,56
C/ Ulises y Rafael Vega	Madrid	5.326,96
C/ Azucenas,42	Madrid	71.214,12
C/ Nicolas Morales	Madrid	27.492,49
U. G. 8 Móstoles	Móstoles	3.726.966,82
C/ Pedro Diez, 13	Madrid	1.657.940,55
C/ Valentín Llaguno, 26	Madrid	406.899,64
C/ Toboso, 104	Madrid	17.021,87
C/ México	San Martín de la Vega	925.500,00
<b>TOTAL</b>		<b>6.935.780,96</b>

#### **Acreedores a corto. –**

Corresponden a deudas con proveedores y líneas de crédito con entidades bancarias.

En el presente ejercicio la cuenta 401 presenta un saldo Deudor producido por que no se han traspasado las certificaciones de obra de FCC y Fer 60, S.L., de la cuenta de proveedor 400 de proveedores a la de efectos a pagar, por importe de 525.989,38 Euros. Esta situación se regularizará en Enero del 2.003. Así como también la cuenta de Acreedores varios Proveedores varios (41000000) que también tiene un saldo 4.898,74 Euros deudor por falta de una factura.

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

<b>BASES DE REPARTO</b>	<b>EUROS</b>
Beneficio del ejercicio	387.391,05
<b>Distribución</b>	
A reserva legal	38.739,10
A reserva voluntaria	273.525,95
A Dividendos	75.126,00

#### 4. - AMORTIZACIONES MATERIALES E INMATERIALES

	MOBILIARIO Y ENSERES	EQUIPOS INFORMATICA	MAQUINARIA E INSTALAC.	EDIFICIOS OTRAS CONSTR.	OTRO INMOV. MATERIAL	TOTAL INMOV. MATER.	BIEN. ARR.FIN. INM. INMAT.
--	-------------------------	------------------------	---------------------------	----------------------------	-------------------------	------------------------	----------------------------------

#### COSTE

Saldo inicial	19.213,04	12.890,21	7.777,28	573.604,10	183,93	613.668,56	7.831,79
Entradas		1.865,07				1.865,07	
Bajas						0	
Saldo final	19.213,04	14.755,28	7.777,28	573.604,10	183,93	615.533,63	7.831,79

#### AMORTIZACIONES

Saldo inicial	10.985,02	6.851,05	3.726,15	54.664,04	138,71	77.751,94	7.831,79
Entradas	1.717,69	1.632,50	749,22	8.963,57	27,59	13.090,77	
Bajas						0	
Saldo final	12.702,71	8.483,55	4.475,37	63.627,61	166,30	89.455,56	7.831,79

#### VALOR NETO

Inicial	8.228,02	6.039,16	4.051,13	518.940,06	45,22	537.303,59	0,00
Final	6.510,33	6.271,73	3.301,91	509.976,49	17,63	526.078,09	0,00



### 5.- FONDOS PROPIOS

El capital social está compuesto por 50.000 acciones nominativas de 30,05.- € 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	RESERVA VOLUNTARIA	Bº DEL EJERCICIO	PRIMA EMISION	FONDOS PROPIOS
Al 1 de Enero de 2.002	1.502.530,26	137.936,44	715.412,26	452.243,71	60.101,21	2.868.223,88
A reservas		45.224,37	407.019,34	-452.243,71		0,00
A dividendos			-75.126,51			-75.126,51
Bº de 2.002				387.391,05		387.391,05
Al 31 Diciembre 2.002	1.502.530,26	183.160,81	1.047.305,09	387.391,05	60.101,21	3.180.488,42

## 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	625.112,06
Base Imponible	679.203,15
Cuota bruta y gasto impuesto	237.721,01

## 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	89.985,46	
IVA repercutido		1.497.141,32
H.P.deudora IVA	309.960,41	
Retenciones I.R.P.F.		163.541,05
Imp./Sociedades año 2.002		144.371,07
HACIENDA PUBLICA	399.945,87	1.805.053,44
Seguridad Social		7.113,62
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	317.329,05	1.812.167,06

## 8.- INGRESOS Y GASTOS.

	2.002	2.001
Importe neto cifra de negocios	9.190.699,37	8.996.445,01
Ingresos financieros	666,09	693,42
Otros ingresos de explotación	11.977,51	23.030,12
TOTAL	9.205.344,97	9.020.168,55

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

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>
Arrendamientos	20.524,28	17.639,78
Reparación y Conservación	11.926,82	12.638,02
Profesionales Independientes	1.492,28	0,00
Trabajos realizados a otras empresas	9.149,48	10.988,02
Servicios bancarios	17.964,27	6.077,33
Tributos	45.330,33	35.819,69
Publicidad/Relaciones	22.721,69	13.106,66
Otros servicios	74.482,96	66.737,30
Primas de Seguro	5.149,16	818,44
Gastos Diversos	0,00	0,00
Suministros	10.216,57	4.174,04
Gastos otros ejercicios	41.531,28	0,00
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>260.489,12</b>	<b>167.999,28</b>

**Personal.**

El número de empleados al 31 de Diciembre de 2.002, distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

<b>Categoría</b>	<b>2.001</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>2.002</b>
Directores	4			4
Jefes de Equipo	2			2
Comercial	1			1
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>			<b>7</b>

Los importes correspondientes a gastos de personal, se componen:

	<b>AÑO 2.002</b>	<b>AÑO 2.001</b>
Sueldos y salarios	319.625,20	241.490,56
Retribución Administradores	24.040,48	24.040,48
Cargas sociales (Seguridad Social)	65.055,10	54.312,32
<b>TOTAL</b>	<b>408.720,78</b>	<b>319.843,36</b>



**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 veinticuatro mil cuarenta con cuarenta y ocho euros.

En Madrid, Octubre de 2.003