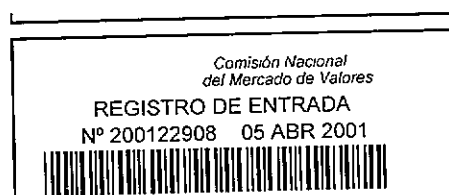
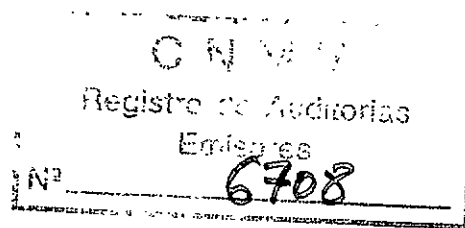


**CNMW**  
**Paseo de la Castellana nº19**  
**28046-MADRID**



Madrid a 5 de Abril de 2.001



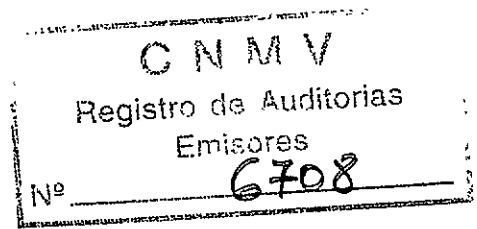
Muy señores nuestros:

Adjunto remitimos informe anual de AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.  
correspondiente al ejercicio 2.000.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.  
P.R.

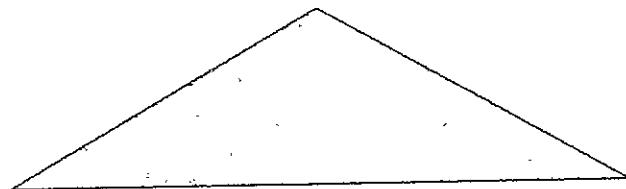


Fdo. Carlos Cerón Bombín  
Director Financiero



# INFORME ANUAL

**EJERCICIO 2.000**



**MEMORIA Y CUENTAS ANUALES  
DE  
AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.**

**EJERCICIO 2.000**



**COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**  
**(A 31 de diciembre 2000)**

**Presidente**

D. Antonio Ruiz Miñarro

**Vocales**

Nexity representado por D. Thierry Potok

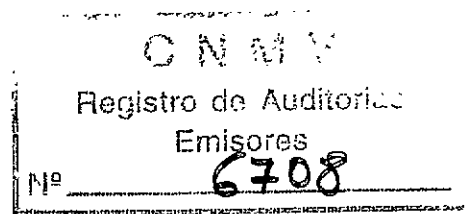
Caja España representado por D. Francisco Javier Ajenjo

**Secretario no Consejero**

D. Philippe Esposito

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Cuentas anuales, informe de gestión  
e informe de auditoría  
31 de diciembre de 2000



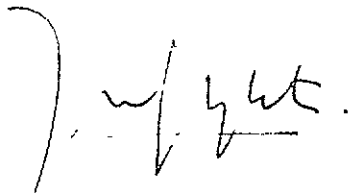
## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. por encargo del Consejo de Administración

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. 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 requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 14 de abril de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se menciona en la Nota 27 de la Memoria del ejercicio 2000, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales del ejercicio 2000 adjuntas.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2000 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. al 31 de diciembre de 2000 y de los resultados de sus 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 aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2000, 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 estas cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



José Miguel Vaquero Gajate  
Socio - Auditor de Cuentas

26 de marzo de 2001

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999  
(Expresados en Miles de pesetas)

ACTIVO	2000	1999
<b>Inmovilizado</b>		
<b>Inmovilizado inmaterial (Nota 5)</b>	3 096	5 215
Propiedad industrial	-	4 774
Aplicaciones informáticas	-	1 333
Derechos bienes régimen arrendamiento financiero	5 466	5 466
Amortización acumulada	( 2 370)	( 6 358)
<b>Inmovilizado material (Nota 6)</b>	292 627	337 459
Edificios	-	24 536
Edificios en alquiler	277 126	310 406
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	43 526	39 186
Equipos procesos de información	16 716	16 211
Amortización acumulada	( 44 741)	( 52 880)
<b>Inmovilizado financiero (Nota 7)</b>	952 392	2 755 703
Participaciones en empresas del grupo	5 716 396	7 457 070
Otras inversiones financieras a largo plazo	1 000	1 000
Otros Créditos	50 000	-
Depósitos y fianzas a largo plazo	30 005	29 034
Provisiones	( 4 845 009)	( 4 731 401)
<b>Acciones Propias (Nota 8)</b>	7 936	-
<b>Total inmovilizado</b>	<u>1 256 051</u>	<u>3 098 377</u>
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<u>12 169</u>	<u>9 652</u>
<b>Activo circulante</b>		
<b>Existencias (Nota 9)</b>	7 499 959	5 663 580
Terrenos	4 204 572	2 106 750
Edificios terminados	3 072 841	3 295 722
Promociones en curso	171 638	237 116
Anticipos a proveedores	53 620	26 704
Provisión por depreciación de existencias	( 2 712)	( 2 712)
<b>Deudores (Nota 10)</b>	1 102 761	1 692 111
Clientes	277 563	660 134
Empresas del grupo y asociadas	310 049	297 257
Deudores varios	123 246	161 934
Administraciones Públicas	692 779	811 887
Provisiones	( 300 876)	( 239 101)
<b>Inversiones financieras temporales</b>	1 356 726	767 241
Créditos a empresas del grupo (Nota 15)	160 296	240 123
Cartera de valores a corto plazo (Nota 11)	1 059 113	600 090
Otros créditos	200 000	-
Depositos y fianzas constituidos c/p	3 721	3 721
Provisiones	( 66 404)	( 76 693)
<b>Tesorería</b>	584 259	602 356
<b>Ajustes por periodificación</b>	4 879	4 879
<b>Total activo circulante</b>	<u>10 548 584</u>	<u>8 730 167</u>
<b>Total activo</b>	<u>11 816 804</u>	<u>11 838 196</u>



AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999  
(Expresados en Miles de pesetas)

PASIVO	<u>2000</u>	<u>1999</u>
<b>Fondos propios (Nota 12)</b>		
Capital	2 223 398	2 223 398
Prima de emisión	2 095 893	2 095 893
Reservas	663 603	605 466
Resultado negativo ejercicios anteriores	( 1 470 096)	( 1 758 720)
Resultado del ejercicio	<u>981 591</u>	<u>320 693</u>
<b>Total fondos propios</b>	<u>4 494 389</u>	<u>3 486 730</u>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<u>15 625</u>	<u>20 089</u>
<b>Provisiones para riesgos y gastos (Nota 17)</b>	<u>454 031</u>	<u>1 099 313</u>
<b>Acreeedores a largo (Nota 13)</b>		
Deudas con entidades de crédito	2 779 204	2 798 227
Otros acreeedores a largo	1 106 995	3 771
Desembolsos pendientes s/acciones no exigidos	<u>7 275</u>	<u>7 275</u>
<b>Total acreeedores a largo</b>	<u>3 893 474</u>	<u>2 809 273</u>
<b>Acreeedores a corto</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	1 560 646	1 208 439
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	476 252	2 124 926
Acreeedores comerciales	600 119	946 402
Otras deudas no comerciales (Nota 16)	234 376	51 449
Fianzas y depósitos recibidos	64	-
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 17)	<u>87 828</u>	<u>91 575</u>
<b>Total acreeedores a corto</b>	<u>2 959 285</u>	<u>4 422 791</u>
<b>Total pasivo</b>	<u>11 816 804</u>	<u>11 838 196</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999  
(Expresadas en Miles de pesetas)

GASTOS	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Aprovisionamientos		
Consumo de mercaderías (Nota 9)	3 019 802	4 380 270
Gastos de personal (Nota 21)	52 474	45 284
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	34 623	7 688
Variación de las provisiones de tráfico		
Variación de provisiones de existencias (Nota 9)	-	( 205 527)
Variación de provisiones de créditos incobrables	51 488	70 796
Variación de otras provisiones de tráfico	( 678 971)	( 207 339)
Otros gastos de explotación		
Servicios externos	238 295	169 658
Tributos	51 849	156 697
<b>Total gastos de explotación</b>	<u>2 769 560</u>	<u>4 417 527</u>
<b>Beneficios de explotación</b>	<u>1 327 775</u>	<u>676 385</u>
Gastos financieros	89 804	139 946
<b>Total gastos financieros</b>	<u>89 804</u>	<u>139 946</u>
<b>Resultados financieros positivos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<u>1 289 658</u>	<u>569 612</u>
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 24)		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial y material y cartera de control	891	
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	499 810	(202 188)
Pérdida del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	205 520	631 302
		25 804
<b>Total pérdidas extraordinarias</b>	<u>706 221</u>	<u>454 918</u>
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<u>981 591</u>	<u>320 693</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)	-	-
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<u>981 591</u>	<u>320 693</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999  
(Expresadas en Miles de pesetas)

INGRESOS	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Aumento de existencias (Nota 9)	1 809 463	3 964 600
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)	2 287 872	1 129 312
Total ingresos de explotación	<u>4 097 335</u>	<u>5 093 912</u>
<b>Pérdidas de explotación</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos financieros		
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>51 687</u>	<u>33 173</u>
Total ingresos financieros	<u>51 687</u>	<u>33 173</u>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<u>38 117</u>	<u>106 773</u>
<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 24)		
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y cartera de control (Nota 6)	395 472	9 478
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	<u>2 682</u>	<u>196 521</u>
Total beneficios extraordinarios	<u>398 154</u>	<u>205 999</u>
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<u>308 067</u>	<u>248 919</u>
<b>Pérdida antes de impuestos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Pérdida del ejercicio</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresada en Miles de pesetas)

#### 1. Naturaleza de la Sociedad y objeto social

Inmobiliaria Alcázar, S.A. se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido. Con fecha 21 de Junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprueba el cambio de denominación social por el de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A(en adelante la Sociedad).

Su objeto social y actividad principal consiste en la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo y, en su caso, para la enajenación de las mismas, así como en la prestación de servicios y la gestión de sus participaciones en sociedades del grupo.

Con fecha 28 de noviembre de 2000, la Junta General de accionistas de Alameda de Osuna, S.A. aprueba la cesión de activos y pasivos a Ayco Grupo Inmobiliario ,S.A.

#### 2. Bases de presentación

Las cuentas anuales adjuntas, que se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, se han formulado atendiendo a las disposiciones legales vigentes en materia contable que le son aplicables, con objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera, de sus resultados y de los cambios en su situación financiera.

Los Administradores estiman que estas cuentas formuladas del ejercicio 2000 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1999 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de junio de 2000.

#### 3. Distribución de resultados

Se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados:

	<u>Miles de pesetas</u>
Base de reparto	<u>981 591</u>
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	883 432
A reserva legal	98 159

#### 4. Principios contables y normas de valoración aplicados

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos, fundamentalmente, en el Plan General de Contabilidad y en la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del mencionado Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre estas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados han sido los siguientes:

a) Inmovilizado inmaterial

El inmovilizado inmaterial, constituido principalmente por aplicaciones informáticas, se registra por su coste de adquisición y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal en un período de 5 años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición deducida la correspondiente amortización acumulada.

La amortización practicada sobre los elementos del inmovilizado material se calcula, sobre los valores de coste de cada uno de los grupos de elementos, durante los siguientes años de vida útil estimados:

Edificios y otras construcciones	10-50
Maquinaria, instalaciones y utillaje	3-13
Mobiliario	3-13
Elementos de transporte	6-10
Equipos para procesos de información	3-6

Los edificios en alquiler no se amortizan ya que es política de la Sociedad mantener dichos edificios en condiciones de uso tales que su valor no disminuya con el paso del tiempo.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran la utilización o prolongan la vida útil de los activos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

c) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales.

Los valores mobiliarios de renta fija y variable se registran por su precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes a la misma y, en su caso, el coste de los derechos de suscripción.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se producen las siguientes circunstancias:

- i) Para los títulos cotizados en Bolsa, cuando el valor de mercado es inferior al de adquisición. Se entiende por valor de mercado el más bajo entre el valor de cotización del último trimestre o el del último día del ejercicio.
- ii) Para los restantes títulos, cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad, las inversiones en las sociedades del grupo que figuran en la Nota 7, no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición menos las oportunas provisiones por depreciación, en caso de ser estas necesarias. Las cuentas anuales consolidadas, formuladas en la misma fecha que estas cuentas anuales, muestran unas cifras de fondos propios, al 31 de diciembre de 2000, inferiores a los de la Sociedad en PMIs 39 290.

d) Acciones Propias

Las acciones propias en cartera se reflejan en el balance por un precio de adquisición o el de mercado si éste fuera menor, dotándose la correspondiente reserva requerida por la legislación vigente.

e) Gastos a distribuir

Incluyen gastos de formalización de préstamos recibidos y gastos por intereses diferidos de deudas contraídas, que se imputan a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas, de acuerdo con un método financiero.

f) Existencias

Las existencias, que incluyen solares y edificios destinados a la venta, se encuentran valoradas a su precio de adquisición o coste de construcción, el cual no excede de su valor de mercado.

Las existencias se muestran netas y rebajadas en el importe de los costes correspondientes a las unidades vendidas de aquellas promociones que no han sido enajenadas en su totalidad a la fecha de cierre del ejercicio.

La Sociedad realiza dotaciones a la provisión por depreciación de las existencias cuyo coste excede a su valor de mercado o cuando existen dudas acerca de su recuperabilidad.

g) Deudores

Siguiendo la práctica comercial generalizada, una parte de las ventas efectuadas por la Sociedad se instrumenta en efectos comerciales aceptados. En el balance de situación adjunto, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

Los gastos relativos al descuento de efectos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se incurren y no se difieren a lo largo del período de vencimiento de los respectivos efectos, debido a la escasa repercusión que tal diferimiento tiene en la determinación de los resultados del ejercicio.

h) Provisión para terminación de obras

Los costes estimados a incurrir hasta la terminación de las obras de las unidades vendidas de promociones en curso son provisionados, con cargo a resultados, cuando se reconocen las ventas respectivas. Estas provisiones se incluyen en el capítulo de provisiones para operaciones de tráfico de los balances de situación adjuntos.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas de terrenos e inmuebles (incluyendo las posibles mejoras introducidas en los mismos) son reconocidos a la firma de los respectivos contratos de venta, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- i) que los inmuebles estén sustancialmente terminados.
- ii) que se pueda razonablemente asegurar el cobro del importe aplazado del precio de venta.
- iii) Los ingresos por alquileres se reconocen en el período al que corresponden.

j) Corto/largo plazo

Se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses y a largo plazo cuando su vencimiento es superior a dicho período.

k) Indemnizaciones por despido

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

l) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales, cuando es significativo, se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación.

Los créditos fiscales por pérdidas compensables son registrados únicamente cuando surgen como consecuencia de un hecho no habitual en la gestión de la Sociedad y cuando, una vez desaparecidas las causas que lo originaron, su realización futura a corto plazo está razonablemente asegurada. Al 31 de diciembre de 2000 no existen créditos por pérdidas compensables registrados.

5. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2000, se muestran a continuación:

	Miles de pesetas				
	<u>31.12.99</u>	<u>Cesión</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.00</u>
Fondo de Comercio	-	26 217	-	(26 217)	-
Concesiones, patentes y marcas	4 774	-	-	( 4 774)	-
Aplicaciones informáticas	1 333	-	-	( 1 333)	-
Derechos en bienes de reg arrend financiero	5 466	-	-	-	5 466
Total coste	<u>11 573</u>	<u>26 217</u>	<u>-</u>	<u>(32 324)</u>	<u>5 466</u>
Amortización acumulada	<u>( 6 358)</u>	<u>-</u>	<u>(28 336)</u>	<u>32 324</u>	<u>( 2 370)</u>
Valor neto	<u>5 215</u>	<u>26 217</u>	<u>(28 336)</u>	<u>-</u>	<u>3 096</u>



Los derechos en régimen de arrendamiento financiero corresponden a un único contrato, siendo las características principales de este contrato:

	<u>Miles de pesetas</u>
Año inicial de la operación	1998
Coste del bien en origen	5 466
Valor de la opción de compra	1 293
Duración del contrato (Años)	4
Cuotas satisfechas en el ejercicio	1 300
Cuotas satisfechas en años anteriores	1 516
Cuotas pendientes (incluye el valor residual)	3 682
Año final de la operación	2002

## 6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2000, se muestran a continuación:

	<u>Miles de pesetas</u>				
	<u>31.12.99</u>	<u>Cesión</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.00</u>
Edificios	24 536	-	-	(24 536)	-
Edificios en alquiler	310 406	-	-	(33 280)	277 126
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	39 186	-	6 798	( 2 458)	43 526
Equipos para procesos de información	16 211	-	505	-	16 716
	390 339	-	7 303	(60 274)	337 368
Amortización acumulada	( 52 880)	-	(6 287)	14 426	(44 741)
Inmovilizado neto	<u>337 459</u>	<u>-</u>	<u>1 016</u>	<u>(45 848)</u>	<u>292 627</u>

La práctica totalidad de los edificios en alquiler se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (Nota 13).

Los bienes totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2000 son los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
	<u>Importe</u>
Equipos informáticos	11 947
Propiedad industrial	4 774
Aplicaciones informáticas	1 333
Maquinaria	333
	<u>18 387</u>

Las bajas de inmovilizado material del ejercicio 2000 se originan como consecuencia de la venta de las oficinas propiedad de la sociedad en Jerez, 2 pisos localizados en Residencial Maestranza y 9 pisos localizados en Puerta de Hierro, pisos que la compañía tenía en alquiler habiendo obtenido unos beneficios de, aproximadamente, Pmls 395 472 (Nota 24).

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	<u>Superficie-m<sup>2</sup></u>	<u>Localización</u>
	<u>Importe</u>		
Residencial Maestranza (8 pisos)	277 126	910	c/ Téllez, 30 (Madrid)
	<u>277 126</u>		

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 2000 siendo los alquileres de uso familiar.

## 7. Inmovilizado financiero

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2000, se muestran a continuación:

	Miles de pesetas				
	<u>31.12.99</u>	<u>Cesión</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.00</u>
Participaciones en empresas del grupo	7 457 070	-	500 563	(2 241 237)	5 716 396
Otras inversiones financieras	1 000	-	-	-	1 000
Otros créditos	-	-	50 000	-	50 000
Depósitos y fianzas constituidos	29 034	-	1 857	( 886)	30 005
	7 487 104	-	552 420	(2 242 123)	5 797 401
Menos, provisiones	(4 731 401)	-	(500 000)	386 392	(4 845 009)
Valor neto	<u>2 755 703</u>	<u>-</u>	<u>52 420</u>	<u>(1 855 731)</u>	<u>952 392</u>

Con fecha 10 de abril de 2000 la sociedad firmó un acuerdo con el Grupo Rossean Servicios, resolutorio de la demanda interpuesta en el año 1997. La participación de Royaltur España, S.A. enajenada en 1997 por importe de Pmls 500.000 y que ha sido reintegrada a la sociedad en virtud del mencionado acuerdo, ha sido registrada en el epígrafe "Participaciones en empresas del grupo" por importe de Pmls 500 000, habiéndose dotado la correspondiente provisión de cartera.

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y su movimiento en el ejercicio 2000 es el siguiente:

					Miles de pesetas	
	31.12.99	Cesión	Altas	Bajas	31.12.00	Porcentaje de participación
Alameda de Osuna, S.A	2 241 237	-	-	(2 241 237)	-	100%
General de Estudios e Inversiones, S.A	4 779 771	-	-	-	4 779 771	99%
Alcázar Holding, B.V	33 502	-	-	-	33 502	100%
Altos de Briján, S.A	10 567	-	-	-	10 567	100%
Fuente Val, S.L (*)	2 000	-	-	-	2 000	100%
Arrovo del Pino, S.L (*)	2 000	-	-	-	2 000	100%
Coll D'es Figueras, S.L (*)	2 000	-	-	-	2 000	100%
Cas Ferre, S.L (*)	2 000	-	-	-	2 000	100%
Sagoleta, S.L (*)	2 000	-	-	-	2 000	100%
Futures Golf N. Sant Petri	5 000	-	-	-	5 000	50%
Royal Cala Millor	4 700	-	-	-	4 700	47%
Royalquvir	16 025	-	-	-	16 025	100%
Coleba	737	-	-	-	737	100%
Residencia Senior Ca'n Picafort	-	563	-	-	563	100%
Rovaltur España, S.A	-	-	500 000	-	500 000	100%
Multiconstrucciones Fortunv, S.A	355 531	-	-	-	355 531	60%
	<b>7 457 070</b>	<b>563</b>	<b>500 000</b>	<b>(2 241 237)</b>	<b>5 716 396</b>	

(\*) Sociedades creadas para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Sóller (Mallorca), sin actividad.

Todas las sociedades tienen por objeto la promoción y construcción en relación con actividades inmobiliarias.

Con fecha 28 de noviembre de 2000 (Nota 1) , se ha procedido a la cesión de activos y pasivos de Alameda de Osuna, S.A. Como consecuencia de esta operación, se ha dado de baja el valor neto contable de la inversión de esta sociedad por importe de PMIs 1.855.731.

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	Capital	Reservas	Resultado de 2000	Total fondos propios
General de Estudios e Inversiones, S.A.	881 000	(363 787)	( 7 380)	509 833
Alcázar Holding, B.V.(*).	33 562	( 40 607)	( 1 928)	( 8 973)
Altos de Briján, S.A(**)	10 000	( 14 886)	( 338)	( 5 224)
Fuente Val, S.L(**)	2 000	( 359)	( 41)	1 600
Arroyo del Pino, S.L(**)	2 000	( 317)	( 41)	1 642
Coll D'es Figueral, S.L(**)	2 000	( 358)	( 41)	1 601
Cas Ferre, S.L(**)	2 000	( 375)	( 53)	1 572
Sagoleta, S.L(**)	2 000	( 362)	( 41)	1 597
Futures Golf Sancti Petri, S.A. (**)	10 000	147	1	10 148
Royal Cala Millor, S.A. (*)	7 225	-	-	7 225
Royalquivir (*)	26 000	( 384)	-	25 616
Multiconstrucciones Fortuny, S.A(**)	2 461	( 12 032)	(12 160)	( 21 731)
Royaltur España, S.A(**)	24 000	( 67 643)	(47 249)	( 90 892)
Residencia Senior Ca'n Picafort	500	-	-	-

(\*) Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores no auditadas

(\*\*) Datos obtenidos de cuentas anuales no auditadas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86 del texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad ha presentado las notificaciones requeridas a las sociedades participadas, directa o indirectamente, en más de un 10%.

El detalle de la provisión por depreciación de cartera por sociedades al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	Miles de pesetas
General de Estudios e Inversiones, S.A.	4 265 831
Alcázar Holding, B.V.	38 698
Altos de Briján, S.A.	15 211
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	7 220
Royalquivir	16 025
Royaltur España, S.A.	500 000
Cala Millor	1 287
Cofeba	737
	4 845 009

Las variaciones más significativas de la provisión por depreciación de valores negociables corresponden a la dotación de la totalidad de la inversión de Royaltur España, S.A. por importe de PMIs 500.000 y a la cancelación de la provisión de Alameda de Osuna por importe de PMIs 386.392 por la operación de cesión de activos y pasivos.

## 8. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2000, la sociedad posee 7.082 acciones propias (0,16% del capital social) compradas a un cambio medio de 1.120 pesetas por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 1.140 pesetas por acción. Dichas acciones han sido adquiridas en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración.

## 9. Existencias

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 1999, se muestran a continuación:

	Miles de pesetas					
	1999	Cesión	Altas	Bajas	Trasposos	2000
Terrenos	2 106 750	-	2 109 812	( 11 990)	-	4 204 572
Edificios terminados	3 295 722	-	656 495	( 879 376)	-	3 072 841
Promociones en curso	237 116	3 399	253 495	( 322 372)	-	171 638
Anticipos a proveedores	26 704	-	30 815	( 2 801)	(1 098)	53 620
	<u>5 666 292</u>	<u>3 399</u>	<u>3 050 617</u>	<u>(1 216 539)</u>	<u>(1 098)</u>	<u>7 502 671</u>
Provisión por depreciación de existencias	( 2 712)	-	-	-	-	( 2 712)
	<u>5 663 580</u>	<u>3 399</u>	<u>3 050 617</u>	<u>(1 216 539)</u>	<u>(1 098)</u>	<u>7 499 959</u>

La variación de existencias del ejercicio 2000, sin tener en cuenta los anticipos de proveedores y la provisión por depreciación de existencias se explica como sigue:

	Miles de pesetas
Aprovisionamientos	3 019 802
Cesión de activos	3 399
Coste de las existencias vendidas	<u>(1 213 738)</u>
Aumento de existencias	<u>1 809 463</u>

El detalle de existencias por localización geográfica, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

<b>Terrenos</b>	<u>Miles de pesetas</u>
Can Picafort (Palma de Mallorca)	800 000
Villalba (Madrid)	861 190
Ben' s D'Avall (Palma de Mallorca)	304 250
Robledo de Chavela (Madrid)	151 626
La Manga (Málaga)	2 769
Los Randos (Málaga)	4 397
Las Mercedes (Madrid)	2 076 075
Urb La Torre	329
Otros	<u>3 936</u>
 Total terrenos	 <u>4 204 572</u>
 <b>Edificios</b>	
Paseo de Recoletos (Madrid)	<u>3 072 841</u>
 Total edificios	 <u>3 072 841</u>
 <b>Promociones en curso</b>	
Can Picafort (Palma de Mallorca)	131 178
Robledo de Chavela (Madrid)	13 868
Ben's D'Avall (Palma de Mallorca)	<u>26 592</u>
 Total promociones en curso	 <u>171 638</u>

Durante el ejercicio 2000 la compañía ha adquirido la propiedad del solar Las Mercedes, en calle Campezo 14 (Polígono las Mercedes) , por importe de Pmls 2.000.000 a New Holland España, S.A. (Nota 13).

Las bajas de existencias más significativas que han tenido lugar en el periodo, corresponden a la venta del Edificio Alcalá , 476 por importe de Pmls 2.100.000 con un coste de venta de Pmls 1.178.945

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos, asciende aproximadamente a Pmls 5.300.542.

Durante el ejercicio 2000 no se han producido movimientos en la provisión por depreciación de existencias.

## 10. Deudores

El detalle de deudores, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Clientes por ventas de edificios	142 970
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 15)	310 049
Clientes y deudores de dudoso cobro	145 988
Administraciones Públicas	692 779
Otros deudores	111 851
Provisión para insolvencias	<u>( 300 876)</u>
	<u>1 102 761</u>

El epígrafe "Otros deudores", al 31 de diciembre de 2000, incluye principalmente provisiones de fondos a procuradores y abogados, la deuda de Alster House por importe de PMIs 77.846 que se encuentra totalmente provisionada, cuentas corrientes con socios y administradores por importe de PMIs 8.609 y las cantidades dispuestas por antiguos gestores por importe de PMIs 16.570 que se encuentran igualmente provisionadas.

El movimiento de la provisión por insolvencias, durante el ejercicio 2000, ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	239 101
Dotación con cargo a resultados	53 488
Reclasificaciones de otras provisiones	<u>8 287</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2000	<u>300 876</u>

El detalle de Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 2000, se muestra a continuación:

	<u>Miles de pesetas</u>
Hacienda Pública, deudora por IVA	555 160
Retenciones capital monetario	135 364
Otros conceptos	<u>2 255</u>
	<u>692 779</u>

Dentro de la partida de Hacienda Pública deudora por IVA, PMIs 166.851 corresponden al impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar, que fue vendido durante el ejercicio 1998. El incremento de esta cuenta frente al ejercicio anterior se debe al aumento de IVA soportado por las compras de existencias del año 2000.

#### 11. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 2000, la cartera de valores a corto plazo presenta el siguiente detalle:

	<u>Miles de pesetas</u>
Obligaciones pagarés	509 023
Imposiciones	200 000
Fondos de inversión	550 090
Fianzas y depósitos constituidos	3 721
Créditos a empresas del grupo	160 296
Provisiones	<u>( 66 404)</u>
	<u>1 356 726</u>

El epígrafe de pagarés recoge principalmente Obligaciones del Estado por importe de PMIs 109.815, y un pagaré por importe de PMIs 399.208.

Respecto a las inversiones en fondos, la compañía dispone de los siguientes activos a 31 de diciembre de 2000:

	<u>Miles de pesetas</u>
FIAMM Fondos de inversión Argentaría Dinero II	150 000
FIM Global Rent	75 000
FIAMM Fondvalencia	50 462
Bankpyme Euromix FIAMM	74 195
Bankpyme Euro Band FIAMM	49 503
Bankpyme Green FIAMM	74 341
Bankpyme wwwfund FIAMM	<u>76 589</u>
	<u>550 090</u>



## 12. Fondos propios

El detalle del movimiento de los fondos propios de la Sociedad durante el ejercicio 2000 es el siguiente:

	Miles de pesetas				
	31.12.99	Distribución resultados	Altas del ejercicio	Trasposos	31.12.00
Capital suscrito	2 223 398	-	-	-	2 223 398
Prima emisión	2 095 893	-	-	-	2 095 893
Reserva legal	290 258	32 069	-	-	322 327
Reservas voluntarias	315 208	-	-	(7 712)	307 496
Reservas para acciones propias	-	-	-	7 936	7 936
Reserva cesión Alameda Osuna	-	-	25 844	-	25 844
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1 758 720)	288 624	-	-	(1 470 096)
Resultado del ejercicio	320 693	(320 693)	981 815	( 224)	981 591
Total fondos propios	3 486 730	-	1 007 659	-	4 494 389

### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2000 el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 500 pesetas nominales cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de Inmobiliaria Alcázar, S.A. están admitidas a cotización en las Bolsas de Comercio de Madrid, Barcelona y Bilbao.

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 10%, al 31 de diciembre de 2000, son los siguientes:

"Sa Nostra" Caixa de Balears	41,40%
Caja España	19,10%
Grupo Nexity	22,11%

### b) Prima de emisión

La prima de emisión tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital social.

c) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que ésta alcance una cantidad igual al 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo puede ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. También bajo determinadas condiciones se puede destinar a incrementar el capital social.

d) Reservas voluntarias

Durante el ejercicio 2000 la Sociedad ha registrado con cargo a reservas un importe de PMIs 7.936, correspondiente a la dotación por la reserva por acciones propias.

e) Reserva para acciones propias

En virtud del artículo 79.3 de la Ley de Sociedades Anónimas ha sido creada esta reserva indisponible por el importe de la autocartera, mediante el traspaso de reservas voluntarias.

### 13. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Deudas con entidades de crédito	2 776 828
Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo	2 376
Proveedores de Inmovilizado a largo plazo	1 050 000
Fianzas y depósitos recibidos	56 995
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	<u>7 275</u>
	<u>3 893 474</u>

El detalle al 31 de diciembre de 2000, de las Deudas con entidades de crédito, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Miles de pesetas		Fecha de vencimiento
		Dispuesto	Tipo de interés	
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	18 297	9,25%	28.04.2007
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	153 235	5,75%	4.07.2018
Unicaja	Préstamo Hipotecario	5 285	MIBOR + 1%	18.07.2002
Bankpyme	Préstamo Hipotecario	2 500 000	MIBOR + 0,9%	03.01.2015
Popular Hipotecario	Préstamo Hipotecario	100 000	MIBOR + 1%	4.07.2003
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Préstamo Hipotecario	10	EURIBOR + 1%	7.06.2002
		<u>2 776 827</u>		
Acreeedores arrendamiento financiero a largo plazo		<u>2 377</u>		
		<u>2 779 204</u>		

En el epígrafe Proveedores de inmovilizado a largo plazo, se incluye el pago aplazado a New Holland España, S.A. por la adquisición del solar Las Mercedes durante el ejercicio por importe de PMLs 1.050.000. El vencimiento de dichos pagos se efectuará en el 2002 por importe de PMLs 800.000 y en el 2003 por importe de PMLs 250.000 (Nota 9).

#### 14. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2000, corresponde a préstamos en cuenta corriente y es el siguiente:

Entidad	Tipo	Fecha de vencimiento	Miles de pesetas		
			Tipo de interés	Límite	Importe
Sa Nostra	Póliza de Crédito	3.12.2000	MIBOR + 2%	425 000	344 989
BBVA	Póliza de Crédito	20.07.2000	MIBOR + 0,75%	1 000 000	867 548
Banco de Andalucía	Póliza de Crédito	21.12.2001	6% Primer Trimestre EURIBOR + 1%	320 000	320 000
					<u>1 532 537</u>
Efectos descontados					600
Leasing					1 300
Otras deudas					<u>26 209</u>
					<u>1 560 646</u>

## 15. Saldo con empresas del grupo y asociadas

Un detalle al 31 de diciembre de los saldos con empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>Deudores</u> (Nota 9)	<u>Acreedores</u>
Alcazar Holding, B.V.	4 255	-
Royaltur España, S.A.	155 975	103 613
Altos de Brijan, S.A.	7 030	-
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	1 160	-
Royalquiver, S.A.	34 949	-
NA Vermella	30 305	-
Arisa	74	-
Royal Mediterráneo	53 217	-
Hotel Cupido, S.A.	1 650	153
Golf Novo Sancti Petri	1 109	-
Cas Ferre	79	-
Fuente Val	533	-
Arroyo del Pino	-	14
Coll D'Es Figueras	539	-
Sagoleta	99	-
Otras	19 075	47
	<u>310 049</u>	<u>103 827</u>
<b>Préstamos</b>		
Altos del Brijan, S.A.	6 366	-
General de Estudios e Inversores, S.A.	-	372 425
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	149 430	-
Royaltur España, S.A.	4 500	-
	<u>160 296</u>	<u>372 425</u>
	<u>470 345</u>	<u>476 252</u>

Asimismo incluye el préstamo recibido de Geinsa por importe de PMIs 359.605 que ha devengado durante el ejercicio 2000 intereses a pagar por importe de PMIs 12.820, que han sido incorporados a su saldo acreedor. El tipo de interés aplicado durante el período asciende al 4,5%.

## 16. Otras deudas no comerciales

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 2000 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Administraciones Públicas	17 177
Efectos a pagar	217 188
Otros	<u>11</u>
	<u>234 376</u>

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	6 743
Seguridad Social	902
IVA devengado	7 241
IVA no devengado	<u>2 291</u>
	<u>17 177</u>

El IVA no devengado corresponde al impuesto sobre el valor añadido relativo a las ventas de edificios y terrenos pendientes de cobro al cierre del ejercicio.

## 17. Provisiones para riesgos y gastos y operaciones de tráfico

a) Provisión para riesgos y gastos

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo 31.12.1999	1 099 313
Dotación con cargo a resultados	99 000
Reversión con cargo a resultados	<u>( 744 282)</u>
Saldo al 31.12.2000	<u>454 031</u>

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

	<u>Miles de pesetas</u>
Litigio en curso	14 627
Riesgo recuperación crédito	77 488
Riesgo recuperación IVA	209 750
Terminación de obras	20 000
Recursos ante la Hacienda Pública	33 166
Otras provisiones	35 000
Litigio	<u>- 64 000</u>
	<u>454 031</u>

Respecto a la venta de la participación de la sociedad en Royaltur España, S.A. realizada en el ejercicio 1997, que fue recurrida por el comprador así como por otros accionistas de dicha Sociedad, se produjo sentencia condenando a la Sociedad a pagar 850 millones, siendo dicha sentencia. A 31 de diciembre de 1999, la sociedad había dotado una provisión por importe de PMIs 650.000 para cubrir los pasivos que finalmente pudieran derivarse de la resolución de esta situación. Con fecha 10 de abril del 2000 ambas partes firman un acuerdo, en virtud del cual las partes renuncian a las reclamaciones y recursos interpuestos, y Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. se obliga a pagar un importe de PMIs 591.252. La provisión dotada ha sido revertida durante el ejercicio con cargo a la cuenta de resultados.

A 31 de diciembre del 2000, el importe de PMIs 14.627 corresponde principalmente a una provisión por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en el Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por importe de 1.225 PMIs de principal y por una liquidación de la Oficina Liquidadora de Chiclana por una factura por importe de PMIs 9.151.

Durante el ejercicio 1998 la sociedad dotó un importe de PMIs 209.750 correspondiente al IVA pendiente de recuperar de la compra del cementerio de Mallorca que ha sido vendido durante el ejercicio 1998. El importe dotado por la Sociedad incluye el IVA de la operación de compra por importe de 252.350, menos el importe de PMIs 42.600 correspondiente al IVA repercutido de la obra en curso, al que ha renunciado uno de los compradores (Nota 9).

Como consecuencia de las Actas levantadas por la Inspección fiscal, en concepto de intereses y sanciones, la Sociedad había dotado una provisión, que a 31 de diciembre de 1999 ascendía a un importe de PMIs 94.283 correspondiente a las actas firmadas por la compañía en disconformidad. Con fecha 10 de octubre de 2000 la sociedad firma un acuerdo con la Agencia Tributaria, donde se establece la sanción definitiva a liquidar por importe de PMIs 65.311 que ha sido pagado por la sociedad al cierre del ejercicio (Nota 23).

Una sentencia de fecha 7 de septiembre condena a la Sociedad al pago de una indemnización de PMIs 65.302 más intereses, correspondiente a la reclamación de un tercero por los servicios prestados en ejercicios anteriores no liquidados. Dicha sentencia ha sido recurrida por la Sociedad, dotando una provisión para cubrir posibles riesgos por importe de PMIs 64.000, con cargo a la cuenta de resultados.

b) Provisiones para operaciones de tráfico

Los movimientos de esta cuenta a lo largo del ejercicio 2000 son los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo 31.12.1999	91 575
Cancelación	<u>( 3 747)</u>
Saldo al 31.12.2000	<u>87 828</u>

La provisión para otras operaciones al 31 de diciembre, recoge en su mayor parte la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla que ha sido recurrido por la Sociedad.. Durante el ejercicio la compañía ha aplicado PMIs 3.747 de esta provisión por el coste de los avales necesarios en la presentación del recurso.

**19. Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2000, correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad, es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Venta de edificios	2 137 500
Venta de solares	69 693
Otras ventas	16 500
Ingresos por arrendamientos	23 815
Ingresos por prestación de servicios	<u>40 364</u>
	<u>2 287 872</u>

Todas las ventas se han realizado en pesetas y en el mercado nacional.

## 20. Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

Un detalle de las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 2000 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
<b>Ingresos</b>	
Ingresos por prestación de servicios	
- Altos del Brijan, S.A.	9 500
- Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	<u>12 000</u>
	<u>21 500</u>
<b>Ingresos financieros</b>	
- Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	9 037
Altos del Brijan, S.A.	<u>275</u>
	<u>9 312</u>
<b>Gastos financieros</b>	
- Geinsa	<u>15 634</u>

Los "Ingresos por prestación de servicios" corresponde a los importes facturados a estas sociedades en concepto de dirección y gerencia general de las mismas.

Los "Gastos financieros" corresponden al préstamo concedido por Geinsa a la sociedad.

## 21. Gastos de personal

A continuación se muestra el detalle por conceptos de los gastos de personal del ejercicio 2000:

	<u>Miles de pesetas</u>
Sueldos y salarios	40 967
Indemnizaciones	751
Seguridad Social	9 417
Otros gastos sociales	<u>1 339</u>
	<u>52 474</u>



El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 2000 ha sido de 12 empleados.

## 22. Remuneraciones y saldos con los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración por ningún concepto durante el ejercicio 2000.

No existen saldos pendientes con los actuales miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2000.

## 23. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio 2000 antes de impuestos y la base imponible del Impuesto de Sociedades, se muestra a continuación:

	<u>Miles de pesetas</u>
<b>Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos</b>	<b><u>981 591</u></b>
Diferencias permanentes	
Aumentos	
Gastos no deducibles	35 019
Dotación amortización fondo comercio Alameda Osuna	26 216
Provisión Insolvencias	50 382
Gastos de ejercicios anteriores	48 584
Disminuciones	
Exceso provisión actas inspección	28 971
Reducción plusvalías ventas inmvilizado	<u>28 569</u>
Base imponible fiscal	1 084 252
Compensación bases imponibles negativas	<u>(1 084 252)</u>
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b><u>-</u></b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Durante el ejercicio 1999 concluyó la Inspección Fiscal de los ejercicios 1991 a 1995 habiendo levantado actas en concepto de IVA, IRPF e Impuesto sobre sociedades. El importe de las actas, firmadas en disconformidad durante el ejercicio 1999 ascendía a un importe de PMIs 94.000. Con fecha 10 de octubre de 2000 la sociedad ha firmado un acuerdo con la Agencia Tributaria, donde se establece la sanción definitiva a pagar en un importe de PMIs 65.311. (Nota 17).

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los diez ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía en la proporción que se estime conveniente. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. Se estima que una vez que la Sociedad presente la declaración del ejercicio 2000, dispondrá de bases imponibles negativas por importe de PMLs 581.460, según el siguiente detalle:

Año de origen	Miles de pesetas	
	Importe	Plazo máximo de compensación
1996	480 294	2006
1997	101 166	2007
	<u>581 460</u>	

#### 24. Resultados extraordinarios

	Miles de pesetas
<b>Gastos extraordinarios</b>	
Provisión depreciación inmovilizado financiero	499 810
Gastos extraordinarios	891
Gastos de ejercicios anteriores	<u>205 520</u>
	<u>706 221</u>
<b>Ingresos extraordinarios</b>	
Beneficios enajenación inmovilizado material	395 472
Beneficios de ejercicios anteriores	<u>2 682</u>
	<u>398 154</u>

El epígrafe de gastos de ejercicios anteriores incluye principalmente la dotación a la provisión de riesgos y gastos por importe de PMLs 64.000 por la sentencia producida durante el ejercicio 2000 correspondiente a la reclamación de un tercero por los servicios prestados en ejercicios anteriores y la provisión de un saldo incobrable de años anteriores por importe de PMLs 42.397.

El epígrafe de ingresos de ejercicios anteriores incluye los resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado durante el ejercicio (Nota 6).

## 25. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de PMIs 1.905.015 PMIs, que incluye un aval por importe de PMIs 1.450.000 como garantía del pago aplazado del solar adquirido a New Holland España, S.A.

## 26. Adaptación al Euro

La Sociedad ha llevado a cabo la adaptación de sus sistemas de información a la introducción a la moneda única (EURO) culminando dicho proceso durante el ejercicio, no siendo significativos los costes incurridos en el año. A la fecha de emisión del presente informe no se han producido ni se estima que se produzcan efectos significativos consecuencia de la introducción del euro.

## 27. Otra información

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del 29 de mayo de 1997, acordó la separación y cese de los anteriores gestores de la Sociedad, debido a una pérdida de confianza en la gestión de los mismos.

Dichos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, implicando subsidiariamente a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

## 28. Cuadros de financiación

Los cuadros de financiación de la Sociedad de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2000 y 1999 se muestran a continuación:

APLICACIONES	2000		1999		ORIGENES	2000		1999	
Altas de inmovilizado material	7.303	7.884	Recursos originados de las operaciones	475.270	270.851				
Altas de inmovilizado financiero	500.563	98.030	Enajenación de inmovilizado inmaterial	-	935				
Créditos	51.857	-	Enajenaciones de inmovilizado material	441.320	48.198				
Otros acreedores a largo plazo	-	1.801	Variación de inmovilizado financiero por cesión	1.855.548	326.800				
Gastos a distribuir en varios ejercicios	2.517	-	Otros movimientos lógicos propios	224	-				
Acciones propias	7.936	-	Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	5.212				
Cancelación o traspaso a corto de deuda a largo plazo con entidades de crédito	19.023	-	Cancelación anticipadas o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras	-	404.931				
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	4.464	26.433	Deudas con entidades de crédito	1.103.224	2.380.624				
Reservas	-	367.277	Acreedores a largo plazo	-	-				
	593.663	501.425							
Aumento del capital circulante	3.281.923	2.936.126							
	3.875.586	3.427.551							

Variación del capital circulante

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Existencias	1 836 379	4 119 573
Deudores	( 589 350)	393 111
Acreedores	1 463 506	(1 958 030)
Inversiones financieras temporales	589 485	( 7 428)
Tesorería	( 18 097)	389 123
Ajustes periodificación	-	( 223)
<b>Aumento (disminución) del capital circulante</b>	<b><u>3 281 923</u></b>	<b><u>2 936 126</u></b>

La conciliación de los recursos obtenidos (aplicados) en las operaciones con los resultados del ejercicio es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Beneficio/Pérdida del ejercicio	981 591	320 693
Amortizaciones	34 623	7 688
Variación provisión riesgos y gastos	(645 282)	128 332
Pérdidas en la enajenación del inmovilizado material	-	25 804
Beneficios en la enajenación del inmovilizado material	(395 472)	( 9 478)
Provisiones del inmovilizado financiero	499 810	(202 188)
	<b><u>475 270</u></b>	<b><u>270 851</u></b>

# **INFORME DE GESTIÓN**

**EJERCICIO 2.000**

## **INTRODUCCIÓN**

Durante el ejercicio 2.000 se ha producido una cifra de negocios consolidada de 2.363 millones de pesetas.

Adicionalmente, se han producido ventas de inmovilizado correspondientes a los pisos de Puerta de Hierro, Navacerrada y Balsain, por importe de 414 millones de pesetas.

El Beneficio consolidado neto ha alcanzado la cifra de 960 millones de ptas., cifra que justifica la finalización de la etapa de ajustes. Este beneficio se aplica íntegramente a Reservas de la Sociedad.

A continuación estructuramos el Informe de Gestión contemplando los siguientes apartados:

# **I. ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

## **PROPIEDADES DIRECTAS**

A lo largo del presente ejercicio se ha desarrollado la actividad propia de la Sociedad y en concreto se han realizado actuaciones de venta sobre el Patrimonio existente, dentro de las cuales cabe reseñar las siguientes operaciones principales.

### **1. PUERTA DE HIERRO (Madrid)**

En el presente ejercicio se ha vendido la totalidad de los pisos que la Sociedad poseía en los edificios Balsain y Navacerrada de la urbanización Puerta de Hierro.

Los 11 pisos, cuya explotación estaba en régimen de arrendamiento, se han vendido en su totalidad a un Fondo de Inversión Inmobiliaria.

De la venta se ha obtenido un beneficio de 384 millones de pesetas. Este beneficio figura como beneficio extraordinario al haberse generado por desinversión de inmovilizado.

### **2. RESIDENCIAL MAESTRANZA (Madrid)**

A 31 de diciembre Ayco posee 8 viviendas, en la calle Tellez de Madrid, que se encuentran totalmente arrendadas en la actualidad.

Dichas viviendas se adquirieron en 1.992 para cumplir los objetivos de reinversión y obtener ingresos recurrentes por arrendamientos.

### **3. ROBLEDO DE CHAVELA (Madrid)**

Estos terrenos fueron adquiridos en 1.972 y se encuentran a 70 Km. de Madrid en la Urbanización conocida como la Suiza Española.

Al día de hoy, la Sociedad es propietaria de 234.475,45 m<sup>2</sup> descompuesto en parcelas de uso residencial (166.269,45 m<sup>2</sup>) y parcelas de uso dotacional ( 68.206 m<sup>2</sup>).

La edificabilidad total del solar es de 89.590,56 m<sup>2</sup>, de los cuales 64.277,56 m<sup>2</sup> son de uso residencial y un resto de 25.313 m<sup>2</sup> de uso dotacional.

La Sociedad esta comercializando el solar bajo la forma de venta de parcelas sin edificar. Durante este ejercicio se han vendido 25 parcelas que han generado un beneficio de 58 millones de ptas.

#### **4. COLLADO VILLALBA (Madrid)**

Para este terreno, situado a 42 Km. de Madrid, se han proseguido con las negociaciones que se tienen con el Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba para desbloquear el proyecto.

#### **5. Alcalá 476.**

Durante este ejercicio se realizó la venta del solar, adquirido en 1.999,generando una plusvalía de unos 925 millones de pesetas.

#### **6. Recoletos 14.**

Este edificio adquirido en diciembre de 1.999 se encuentra actualmente en fase de rehabilitación.

Su superficie actual, 6.100 m<sup>2</sup>, se encuentra arrendada en su totalidad.

Esta previsto su fin de obra y puesta a disposición del arrendador a lo largo del segundo semestre de 2.001.



## **SOCIEDADES FILIALES**

Siguiendo con la política iniciada en ejercicios anteriores, se ha continuado con la reorganización del Grupo Inmobiliario para su optimización y mejor control; Así se ha procedido a la absorción vía cesión de activos sin liquidación de Alameda de Osuna S.A.

En relación al resto de Sociedades cabe señalar lo siguiente:

### **GEINSA**

Esta sociedad, participada por Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha finalizado el proyecto que desarrollaba en el complejo urbanístico GUADALMANSA habiendo finalizado su comercialización.

Esta Sociedad ha generado un resultado consolidado de -7 millones de pesetas de pérdidas.

### **MULTICONSTRUCCIONES FORTUNY S.L.**

Esta Sociedad es propietaria de 70 299 m<sup>2</sup> de un terreno con una edificabilidad de 25 936 m<sup>2</sup> en el término municipal de Ojen, Málaga.

El proyecto consiste en la realización de 200 viviendas y zona deportiva y recreacional.

Dicho proyecto se realizará en tres fases independientes, estando, la fase I, en vías de finalización.

Durante la obra se ha iniciado su comercialización simultánea con la colaboración de las LBS Immobilien GmbH y agentes locales. A 31 de diciembre se encuentra, entre ventas realizadas formalmente y reservas, comprometido en torno al 70% de las viviendas.



Para el ejercicio 2.001 se espera iniciar las obras correspondientes a la fase II.



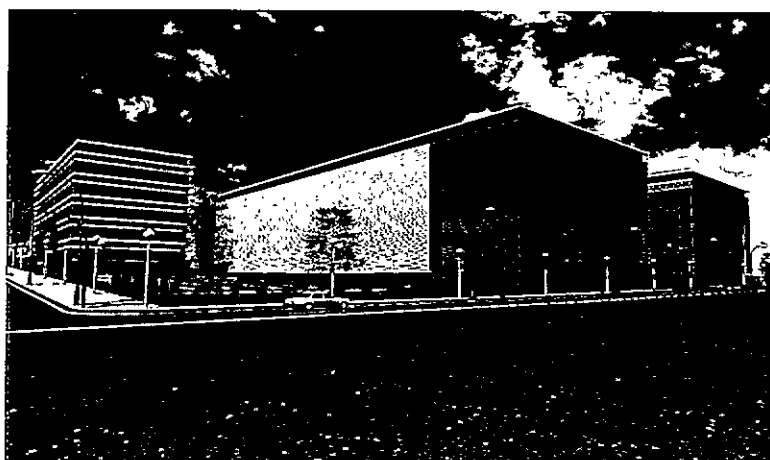
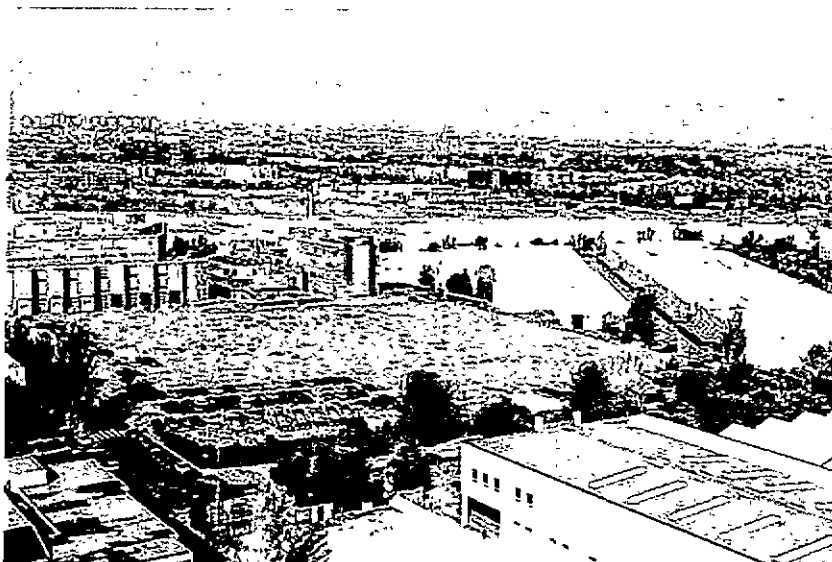
## NUEVAS INVERSIONES

Dentro de la política de nuevas inversiones, en el presente ejercicio, se han realizado las siguientes:

### **Las Mercedes 2 (MADRID)**

Se ha formalizado la compra de un solar ubicado en la calle Campezo 14 de Madrid (Polígono Las Mercedes).

Dicho solar presenta una edificabilidad máxima de 40.000 m<sup>2</sup> y es apto para la construcción de un parque empresarial/ tecnológico.



Esta obra tendrá una duración aproximada de tres años estando previsto su inicio para final del ejercicio 2.001.

## Galilea

Durante el año 2.000 se adquirieron dos parcelas en Galilea, Puigpunyent (Mallorca), para la construcción de Chalets unifamiliares.

A lo largo del ejercicio se tramitaron los preceptivos proyecto y licencias de obra y se procedió a la venta de una de las parcelas.

Este proyecto está siendo realizado por la Sociedad Altos de Brijan S.A.

## PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Patrimonio de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. a 31 de Diciembre de 2.000

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Superficie Edificable	Uso y destino
Madrid	Res. Maestranza Las Mercedes Robledo de Chavela Collado Villalba Recoletos 14	Residencial Terciario Residencial Terciario Oficinas	234.575,45 m2	1.345 m2 45.700 m2. 89.590, m2 45.700 m2 6.100 m2	Alquiler Suelo para edificar Venta de suelo Suelo para edificar Edif.en rehabilitación
Málaga	La Manga y los Randos	Solar	314.531 m2		Suelo rústico
Sevilla, Cádiz y Huelva	Sevilla garajes	Garajes	1 uds		Producto terminado
Mallorca	Ben's D'Avall Can Picafort	Residencial Residencia Señor	34.075 m2 232.204 m2	3.500 m2 15.000 m2	Suelo para edificar Suelo para edificar

## Propiedades indirectas

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Superficie Edificable	Uso y destino
GEINSA (99%) Málaga	La Línea Guadalhorce Garajes Guadalmansa I Guadalmansa II Oficina San Pedro	Comercial Residencial Garaje Garaje Oficina		604 m2 130 m2	Producto terminado Producto terminado Producto terminado Producto terminado
M. Fortuny S.L.(60%) Málaga	Vicario 1	Residencial	70.299 m2	25.936 m2	Proyecto en curso

## II- MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.000, es de 2.223.397.500 pesetas representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 500 ptas cada una, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

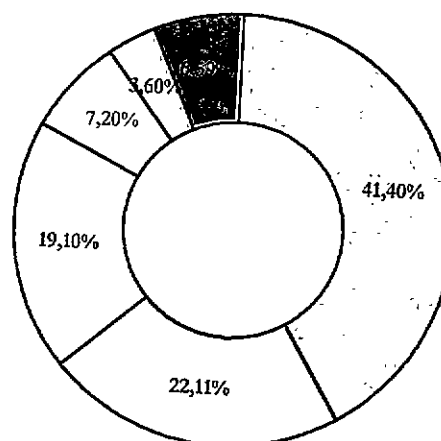
El desarrollo del título de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. , en las Bolsas de Madrid y Barcelona, durante el ejercicio 2.000 queda resumido en el siguiente esquema:

Bolsa de Madrid y Barcelona	Títulos negociados	Días cotizados	Volumen Contratado Millones ptas	Cambio Máximo (• /acc)	Cambio Mínimo (• /acc)	Último cambio (• /acc)
Enero/Dic 2000	33.385 acc	133	35,5	7,00	5,40	6,94

## III- ACCIONARIADO

El accionariado de la Compañía ha sufrido pocas variaciones en este ejercicio.

Continúan en el accionariado las Cajas de Ahorro de Baleares (Sa Nostra), Caja España y Caja de Santander y Cantabria, así como el Grupo NEXITY Participaciones y L.B.S. Immobilien GmbH de Stutgard.



Sa Nostra 
  Nexity 
  Caja España 
  Caja santander Cantabria 
  LBS 
  Otros

#### IV- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como Sociedad individual y las cuentas anuales del grupo empresarial con la incorporación de sus filiales.

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Brijan S.A.(100 %), GEINSA (99 %) y Multiconstrucciones Fortuny S.L..

Los criterios y practicas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

##### A.) INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de Inmobiliaria Alcázar S.A. ha sido de 2.288 millones de pesetas que corresponden a la venta del solar de Alcalá 476, arrendamientos de las viviendas de Puerta de Hierro y Maestranza y ventas de suelo en la Urb. de Robledo de Chavela (Madrid).

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 2.363 millones de pesetas, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales, Alameda de Osuna y GEINSA. A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

( En millones de pesetas)

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas y solares	2.224	2.299
Arrendamientos	24	24
Prestación de servicios	40	40
<b>TOTAL</b>	<b>2.288</b>	<b>2.363</b>

Dentro de la cifra de negocios no se incluye el importe por ventas de los pisos de Puerta de Hierro (Balsain y Navacerrada) que, al ser elementos de inmovilizado, figura dentro del capítulo de ingresos extraordinarios y que totalizaron la cifra de 384 millones de pesetas.

## **B.) INVERSIONES**

Con respecto a las inversiones, cabe señalar que en este ejercicio se han realizado las siguientes inversiones en nuevos proyectos.

Adquisición de un solar en la calle Campezo 14 de Madrid (Las Mercedes 2) y solares de Galilea, por los que se ha realizado una inversión en el suelo por 2.100 millones de pesetas, de los cuales se ha desembolsado en este ejercicio 580 millones de pesetas. El desembolso inicial se ha realizado con recursos propios, contando para la los pagos aplazados de financiación concedida por el Banco Popular Hipotecario.

## **C.) RESULTADOS**

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado de 960 millones de pesetas, lo que, unido al resultado positivo del pasado ejercicio, supone el asentamiento de la etapa de relanzamiento de la Sociedad.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado un beneficio de 981 millones de pesetas.

El resultado del ejercicio se aplica íntegramente a reservas.

## D.) FONDOS PROPIOS

Los fondos propios de la compañía a 31 de diciembre de 2000 ascienden a 4.494 millones de pesetas con la distribución de resultados a reservas.

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios queda como sigue:

Cifras en miles de pesetas

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado
Capital suscrito	2.223.398	2.223.398
Prima de emisión	2.095.893	2.095.893
Reservas	663.607	(795.534)
Reservas consolidadas		(29.170)
Resultados ejercicios anteriores	(1.470.100)	
Resultados ejercicio 2.000	981.591	960.513
<b>TOTAL</b>	<b>4.494.389</b>	<b>4.455.100</b>

## E.) PARTICIPACIÓN EN FILIALES

A lo largo del ejercicio de 2.000, y dentro de la política iniciada años atrás de reorganización y optimización de la estructura inmobiliaria del Grupo, se han realizado las siguientes operaciones con las Sociedades participadas:

- 1.- Alameda de Osuna S.A. ha sido absorbida por Ayco Grupo Inmobiliario S.A., vía cesión de activos sin liquidación. De esta forma se simplifica la estructura Societaria del grupo.
- 2.- Por su parte, y dirigido a simplificar la estructura del grupo, se ha solicitado y obtenida la exclusión de la cotización bursátil de GEINSA.

El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras netas a 31 de Diciembre en las Sociedades participadas.

Cifras en millones de pesetas

Inversion	%	Pesetas
Altos de Brijan S.A.	100,0%	0
Geinsa	99,0%	514
Multiconstrucciones Fortuny S.L.	60,0%	349
Alcázar Holding B.V.	100,0%	0
Fuente Val S.A.	100,0%	2
Arroyo del Pino S.A.	100,0%	2
Coll D'és Figueral S.A.	100,0%	2
Cas Ferre S.A.	100,0%	2
Sagoleta S.A.	100,0%	2

## F.) ENDEUDAMIENTO

Con respecto al ejercicio anterior, el endeudamiento de la Sociedad se ha incrementado debido a las nuevas inversiones en obras y proyectos.

La situación del endeudamiento queda reflejada en el siguiente cuadro:

Cifras en millones de pesetas

Deuda	Individual	Consolidado
A corto plazo	1.816	1.816
A largo plazo	3.886	4.514
<b>TOTAL DEUDA</b>	<b>5.702</b>	<b>6.330</b>

Cabe mencionar que el endeudamiento del Grupo es muy reducido, si consideramos que casi todos los prestamos está aplicados a promociones en curso.

## V- SITUACIÓN JURÍDICA

En el año 2.000 se ha cerrado el pleito en el que Rossean servicios demandaba a Royaltur S.A. por la operación de compraventa del complejo hotelero Sa Coma.

En la actualidad la Sociedad solo mantiene abierto el contencioso planteado por el abogado D. Aníbal Caro, que reclamaba honorarios debidos por su asesoramiento durante los años 1.991 a 1994.

Asimismo, la Sociedad se ha personado en el procedimiento judicial promovido por terceras personas contra los antiguos gestores de la misma, dado que el resultado del pleito podría implicar subsidiariamente a la Sociedad.

## VI- POLITICA DE DIVIDENDOS

Como continuación a la política de saneamiento iniciada en ejercicios anteriores, se propone a la Junta General que la totalidad del beneficio del año 2.000 sea destinado a Reservas.

## VII- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Durante este ejercicio se han mantenido el número reducido de personas en plantilla.

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.000 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Personal	Madrid	Baleares	Andalucía	Total
Directivo	1	1		2
Administrativos	4			4
Comercial	1	2	1	4
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

Adicionalmente, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. colabora para proyectos puntuales con profesionales externos.



## **VIII- OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN 2.000**

En la Junta General celebrada el 21 de junio del 2.000 se acordó el nombramiento de D. Antonio Ruiz Miñarro como Presidente de la Sociedad, así como el nombramiento del Consejo de Administración en las personas de D. Thierry PotoK en representación de Nexity y de D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián en representación de Caja España.

Asimismo mencionar que la Sociedad ha realizado un cambio de denominación social pasando a llamarse Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en lugar de Inmobiliaria Alcázar S.A.

Con relación a sus filiales, remarcar la exclusión de cotización en Bolsa de General de Estudios e Inversiones S.A. (GEINSA) y la absorción por cesión de activos sin liquidación de Alameda de Osuna S.A. (AOSA).

## **IX- PERSPECTIVAS FUTURAS**

Durante este ejercicio se han realizado importantes inversiones en activos inmobiliarios que darán continuidad en próximos ejercicios al desarrollo de proyectos que deben generar en el año 2.001 y siguientes importantes rentabilidades.

Asimismo se están estudiando nuevos proyectos de inversión que permitirán dar continuidad a los resultados de la Sociedad para años sucesivos.

### Diligencia de firma

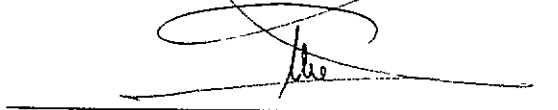
Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "Ayco Grupo Inmobiliario, S.A." hacen constar:

Que dentro de lo establecido por el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y tal como figura en el acta del Consejo de Administración, han formulado las cuentas anuales y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000 de "Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.", que se adjuntan.

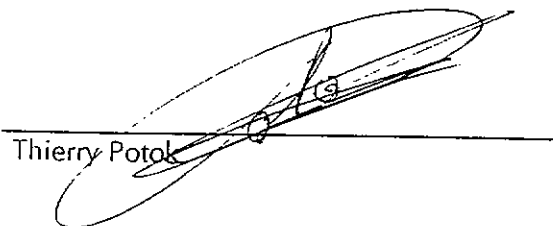
Las cuentas anuales antes citadas comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000, y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Antonio Ruiz Miñarro



Francisco Javier Ajenjo



Thierry Potok



**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas, informe  
de gestión e informe de auditoría  
31 de diciembre de 2000

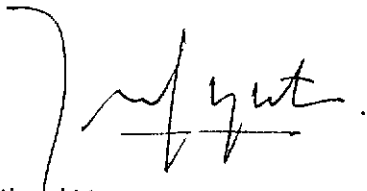
## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. por encargo del Consejo de Administración

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. (en adelante la Sociedad) y sus sociedades dependientes que constituyen el Grupo Ayco (en adelante el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000. Con fecha 14 de abril de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se menciona en la Nota 25 de la Memoria del ejercicio 2000, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales del ejercicio 2000 adjuntas.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiese ser necesario si se conociese el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Ayco al 31 de diciembre de 2000 y de los resultados consolidados de sus operaciones 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 aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2000, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de cada una de las Sociedades consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



José Miguel Vaquero Gajate  
Socio - Auditor de Cuentas

26 de marzo de 2001

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999  
(Expresados en Miles de pesetas)

ACTIVO	<u>2000</u>	<u>1999</u>
<b>Inmovilizado</b>		
Gastos de establecimiento	858	858
<b>Inmovilizado inmaterial (Nota 4)</b>	3 096	5 215
<b>Inmovilizado material (Nota 5)</b>	296 808	341 639
Edificios en alquiler	285 049	334 942
Edificios y construcciones	-	7 923
Maquinaria, instalaciones, utillaje y mobiliario	43 526	39 186
Equipos procesos informáticos	-	16 211
Otro inmovilizado material	16 716	-
Amortización acumulada	( 48 483)	( 56 622)
<b>Inmovilizado financiero (Nota 6)</b>	94 971	43 488
Participaciones en empresas asociadas	570 529	69 967
Depósitos y fianzas a largo plazo	31 189	30 268
Otros créditos	50 000	-
Provisión	(556 747)	( 56 747)
<b>Acciones propias (Nota 7)</b>	<u>7 936</u>	<u>-</u>
<b>Total inmovilizado</b>	<u>403 669</u>	<u>391 200</u>
Fondo de comercio de consolidación	<u>-</u>	<u>26 893</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	<u>12 169</u>	<u>9 652</u>
<b>Activo circulante</b>		
<b>Existencias (Nota 8)</b>	8 954 400	6 477 935
Terrenos y solares	4 541 995	2 444 173
Edificios	3 118 249	3 421 934
Promociones en curso	1 231 131	599 645
Anticipo proveedores	67 822	26 980
Provisión depreciación existencias	( 4 797)	( 14 797)
<b>Deudores (Nota 9)</b>	1 435 280	1 617 126
Clientes	521 920	704 816
Clientes, empresas asociadas	310 367	59 963
Deudores varios	125 413	176 313
Administraciones públicas	780 773	917 452
Provisiones	( 303 193)	( 241 418)
<b>Inversiones financieras temporales (Nota 10)</b>	1 342 196	768 557
Tesorería	848 566	701 448
Ajustes por periodificación	4 879	4 879
<b>Total activo circulante</b>	<u>12 585 321</u>	<u>9 569 945</u>
<b>Total activo</b>	<u>13 001 159</u>	<u>9 997 690</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999  
(Expresados en Miles de pesetas)

PASIVO	2000	1999
<b>Fondos propios (Nota 11)</b>		
Capital	2 223 398	2 223 398
Prima de emisión	2 095 892	2 095 892
Reservas de la sociedad dominante	( 795 534)	( 612 882)
Reservas en sociedades consolidadas	( 29 170)	( 543 048)
Resultados atribuibles a la Sociedad Dominante:		
Resultado consolidado del ejercicio	955 649	287 702
Resultado atribuido a los socios externos	4 864	22 743
<b>Total fondos propios</b>	4 455 099	3 473 805
<b>Socios externos (Nota 21)</b>	( 8 171)	( 21 344)
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	15 625	20 090
<b>Provisión para riesgos y gastos (Nota 12)</b>	454 031	1 099 313
<b>Acreeedores a largo (Nota 13)</b>		
Deudas con entidades de crédito	3 407 843	2 963 292
Fianzas y depósitos recibidos	57 096	3 871
Otros acreedores a largo	1 050 000	-
Desembolsos pendientes sobre acciones	7 275	7 275
<b>Total acreedores a largo</b>	4 522 214	2 974 438
<b>Acreeedores a corto</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	1 564 485	1 208 439
Deudas con empresas asociadas	112 443	10 381
Acreeedores comerciales	1 549 793	1 080 568
Otras deudas no comerciales (Nota 15)	247 230	60 425
Provisión para operaciones de tráfico (Nota 16)	87 828	91 575
Ajustes por periodificación	582	-
<b>Total acreedores a corto</b>	3 562 361	2 451 388
<b>Total pasivo</b>	13 001 159	9 997 690



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000Y 1999  
(Expresadas en Miles de pesetas)

GASTOS	2000	1999
<b>Gastos de explotación</b>		
Aprovisionamientos	3 685 676	4 790 450
Gastos de personal (Nota 18)	71 929	71 349
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	34 623	7 846
Variación provisión de insolvencias	51 488	30 796
Variación de las provisiones de tráfico	( 678 971)	( 207 339)
Variación de provisiones de existencias	( 10 000)	( 205 527)
Otros gastos de explotación	311 545	347 578
<b>Total gastos de explotación</b>	<u>3 466 290</u>	<u>4 835 153</u>
<b>Beneficio de explotación</b>	<u>1 292 603</u>	<u>726 936</u>
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros	75 698	68 078
<b>Total gastos financieros</b>	<u>75 698</u>	<u>68 078</u>
Amortización fondo de comercio de consolidación	-	4 482
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<u>1 263 969</u>	<u>682 557</u>
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	499 810	( 56 809)
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	-	25 804
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 22)	206 665	632 040
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Beneficio consolidado antes de impuestos</b>	<u>955 649</u>	<u>287 702</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	-	-
<b>Beneficio consolidado del ejercicio</b>	<u>955 649</u>	<u>287 702</u>
Resultado atribuidos a socios externos (Nota 21)	4 864	22 743
<b>Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>	<u>960 513</u>	<u>310 455</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999  
(Expresadas en Miles de pesetas)

INGRESOS	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Aumento de Existencias	2 396 137	4 112 011
Ingresos de explotación	2 362 756	1 450 078
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 17)	<u>2 362 756</u>	<u>1 450 078</u>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<u>4 758 893</u>	<u>5 562 089</u>
<b>Pérdidas de explotación</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos de créditos y otros valores mobiliarios	47 064	28 181
<b>Total ingresos financieros</b>	<u>47 064</u>	<u>28 181</u>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<u>28 634</u>	<u>39 897</u>
<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 22)	395 473	9 478
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 22)	2 682	196 702
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<u>308 320</u>	<u>394 855</u>
<b>Pérdidas consolidadas antes de impuestos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Pérdidas consolidadas del ejercicio</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Pérdida atribuida a socios externos (Nota 21)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Pérdida del ejercicio atribuida a la sociedad dominante</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 (Expresada en Miles de pesetas)

#### 1. Naturaleza de la Sociedad y objeto social

Inmobiliaria Alcázar, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido. Con fecha 21 de Junio de 2000, la Junta General de Accionistas aprueba el cambio de denominación social por el de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante la sociedad).

Su objeto social y actividad principal consiste en la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo y, en su caso, para la enajenación de las mismas, así como en la prestación de servicios y la gestión de sus participaciones en sociedades del Grupo.

La Sociedad mantiene participaciones en un determinado número de sociedades que realizan actividades inmobiliarias similares a las suyas y actividades hoteleras, constituyendo todas ellas el Grupo Inmobiliaria Alcázar (en adelante el Grupo). Un detalle de estas sociedades se incluye en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

Con fecha 28 de noviembre de 2000 la Junta General de Accionistas de Alameda de Osuna, S.A. aprueba la cesión de activos y pasivos a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

#### 2. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que se han preparado a partir de los registros contables de cada una de las sociedades que conforman el Grupo, se han formulado habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable que son aplicables, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados.

Los Administradores estiman que estas cuentas consolidadas formuladas del ejercicio 2000 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 1999 son las que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de junio de 2000.

### 3. Principios contables y normas de valoración aplicados

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad, la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del mencionado Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y lo dispuesto en el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, sobre formulación de cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre estas cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la formulación de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

#### a) Principios de consolidación

La consolidación de todas las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I (en las que la Sociedad participa mayoritariamente o controla su gestión) se ha efectuado por el método de integración global, consolidándose por el método de puesta en equivalencia aquellas en las que no participa mayoritariamente o no ejerce el control sobre las mismas.

Además, la Sociedad tiene participaciones en otras sociedades en las que, asimismo, participa mayoritariamente que, por su escasa importancia o no ser gestionadas por la Sociedad, no han sido incluidas en la consolidación. Un detalle de estas sociedades se incluye igualmente en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota. En el ejercicio 2000 no se ha incluido en el perímetro de consolidación la Sociedad Alcázar Holding, B.V., por ser poco relevante para el Grupo. Dicha sociedad tampoco se consolidó en el ejercicio 1999.

Con fecha 25 de junio de 1997 los Organos de Administración de las sociedades Royal Resort, S.A., en calidad de absorbente, y Royaltur, S.A., Getares, S.A. y Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A. en calidad de absorbidas, suscribieron un proyecto de fusión que fue presentado para su depósito en el Registro Mercantil el 27 de junio de 1997.

De acuerdo con el proyecto de fusión, a partir del 1 de abril de 1997 todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas se consideraron realizadas, a efectos contables, por cuenta de la absorbente.

Asimismo, durante el ejercicio 1997, salieron del perímetro de consolidación la Sociedad Royaltur España, S.A. y sus sociedades dependientes Alcudia Beach, S.A. y Royal Menorca, S.A., por enajenación de la participación del Grupo de la primera de estas sociedades a un tercero.

Con fecha 30 de junio de 1998 los Organos de Administración de las sociedades Inmobiliaria Alcázar, S.A., en calidad de absorbente, y Royal Resort, S.A. en calidad de absorbidas, suscribieron un proyecto de fusión con efectos retroactivos 1 de enero de 1998, que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid y Cádiz el 20 de mayo de 1998 y el 21 de mayo de 1998, respectivamente.

Todos los saldos, transacciones y beneficios no realizados significativos por operaciones entre las sociedades consolidadas, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. en sociedades no consolidadas se incluye en el capítulo "Inmovilizado financiero" del balance de situación consolidado adjunto y se han valorado de acuerdo con los principios descritos en el apartado e) siguiente.

Las participaciones de terceros en los fondos propios y en los resultados de las sociedades consolidadas se reflejan bajo los epígrafes "Socios externos" del balance de situación consolidado y "Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.

Las diferencias entre el precio de adquisición de las participaciones en sociedades consolidadas y su valor teórico contable, en fecha de primera consolidación o posterior toma de participación, se han asignado de la siguiente forma:

i) Diferencias positivas

A los capítulos de "existencias" y de "inmovilizaciones materiales" a precios de mercado determinados en base a valoraciones efectuadas por tasadores independientes.

En el momento de la venta de las existencias, las diferencias asignadas como mayor valor de las mismas, se consideran en los resultados del ejercicio en que dicha venta se produce.

La variación experimentada en la cifra de reservas de las sociedades dependientes consolidadas entre la fecha de primera consolidación y el 31 de diciembre, se incluye en el capítulo "Reservas en sociedades consolidadas" del balance de situación consolidado.

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento se registran por su coste de adquisición y se muestran netos de su correspondiente amortización que se efectúa linealmente en un período de 5 años.

c) Inmovilizado inmaterial

El inmovilizado inmaterial, constituido principalmente por aplicaciones informáticas, se registra por su coste de adquisición y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal en un período de 5 años.

d) Inmovilizado material

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición, incrementado en su caso por las diferencias de consolidación asignadas como mayor valor del inmovilizado (véase apartado a) anterior), deducida su correspondiente amortización acumulada.

La amortización practicada sobre los elementos del inmovilizado material se calcula sobre los valores de coste, o coste más plusvalías de consolidación, siguiendo el método lineal, durante los siguientes años de vida útil estimados:

Edificios y otras construcciones	10 – 50
Maquinaria, instalaciones y utillaje	3 – 13
Mobiliario	3 – 13
Elementos de transporte	6 – 10
Equipos para proceso de información	3 – 6

Los edificios en alquiler no se amortizan ya que es política del Grupo mantener dichos edificios en condiciones de uso tales que su valor no disminuya con el paso del tiempo.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran la utilización o prolongan la vida útil de los activos, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

e) Inmovilizado financiero, e Inversiones financieras temporales

Los valores mobiliarios de renta fija y variable se registran por su precio de adquisición, incluidos los gastos inherentes a la misma y, en su caso, el coste de los derechos de suscripción.

En los títulos de renta variable representativos del capital social de sociedades no consolidadas, se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se producen las siguientes circunstancias:

i) Para los títulos cotizados en Bolsa, cuando el valor de mercado es inferior al de adquisición. Se entiende por valor de mercado el más bajo entre el valor de cotización del último trimestre o el del último día del ejercicio.

ii) Para los restantes títulos, cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

f) Acciones Propias

Las acciones propias en cartera se reflejan en el balance por un precio de adquisición o el de mercado si éste fuera menor, dotándose la correspondiente reserva requerida por la legislación vigente.

g) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Incluyen gastos de formalización de préstamos recibidos y gastos por intereses diferidos de deudas contraídas y se imputan a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas, de acuerdo con un método financiero.

h) Existencias

Las existencias, que incluyen aquellos solares y edificios destinados a la venta, se registran por su valor de coste, incrementadas en su caso por las diferencias positivas de consolidación asignadas como mayor valor de existencias (véase apartado a) anterior).

Las existencias se muestran netas y rebajadas en el importe de los costes correspondientes a las unidades vendidas de aquellas promociones que no han sido enajenadas en su totalidad al cierre del ejercicio.

Se realizan dotaciones a la provisión por depreciación de las existencias cuyo coste excede a su valor de mercado o cuando existen dudas sobre su recuperabilidad.

i) Deudores

Siguiendo la práctica comercial generalizada, una parte de las ventas efectuadas por el Grupo se instrumenta en efectos comerciales, aceptados o sin aceptar. En el balance de situación, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

Los gastos relativos al descuento de efectos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se incurren y no se difieren a lo largo del período de vencimiento de los respectivos efectos, debido a la escasa repercusión que tal diferimiento tiene en la determinación de los resultados del ejercicio.

j) Provisión para terminación de obras

Los costes estimados a incurrir hasta la terminación de las obras de las unidades vendidas de promociones en curso son provisionados, con cargo a resultados, cuando se reconocen las ventas respectivas. Estas provisiones se incluyen en el capítulo de provisiones para operaciones de tráfico, de los balances de situación adjuntos.

k) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas de inmuebles y terrenos (incluyendo las posibles mejoras introducidas en los mismos) son reconocidos a la firma de los respectivos contratos de venta, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- k) que estén sustancialmente terminados.
- kk) que se pueda razonablemente asegurar el cobro del importe aplazado del precio de venta.

Los ingresos por alquileres son reconocidos en el período al que corresponden.

l) Corto/largo plazo

Se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo cuando su vencimiento es superior a dicho período.

ll) Indemnizaciones por despido

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

m) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales, cuando es significativo, se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos de los balances de situación.

Los créditos fiscales por pérdidas compensables se reconocen únicamente cuando surgen como consecuencia de un hecho no habitual en la gestión y cuando, una vez desaparecidas las causas que lo originaron, su realización futura a corto plazo está razonablemente asegurada. Al 31 de diciembre de 2000 no existen créditos por pérdidas fiscales reconocidos.



#### 4. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2000, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>			
	<u>31.12.99</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.00</u>
Fondo de comercio	-	26 217	(26 217)	-
Propiedad Industrial	4 774	-	( 4 774)	-
Aplicaciones informáticas	1 333	-	( 1 333)	-
Derechos en bienes de reg arrend financiero	5 466	-	-	5 466
	11 573	26 217	(32 324)	5 466
Amortización Acumulada	<u>( 6 358)</u>	<u>(28 336)</u>	<u>32 324</u>	<u>(2 370)</u>
Inmovilizado inmaterial neto	<u>5 215</u>	<u>( 2 119)</u>	<u>-</u>	<u>3 096</u>

Los derechos en régimen de arrendamiento financiero corresponden a un único contrato de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., siendo las características principales de este contrato:

	<u>Miles de pesetas</u>
Año inicial de la operación	1998
Coste del bien en origen	5 466
Valor de la opción de compra	1 293
Duración del contrato (Años)	4
Cuotas satisfechas en el ejercicio	1 300
Cuotas satisfechas en años anteriores	1 516
Cuotas pendientes (incluye el valor residual)	3 682
Año final de la operación	2 002

## 5. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2000, es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	31.12.99	Altas	Bajas	31.12.00
Edificios en Alquiler	310 406		(33 280)	277 126
Construcciones	32 459	-	(24 536)	7 923
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	39 186	6 798	( 2 458)	43 526
Equipos proceso información	16 211	505	-	16 716
	398 262	7 303	(60 274)	345 291
Amortización Acumulada	( 56 622)	(6 287)	14 426	( 48 483)
Inmovilizado Material neto	<u>341 640</u>	<u>1 016</u>	<u>(45 848)</u>	<u>296 808</u>

Los bienes totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2000 son los siguientes:

	Miles de pesetas
	<u>Importe</u>
Equipos informáticos	11 947
Propiedad industrial	4 774
Aplicaciones informáticas	1 333
Maquinaria	333
	<u>18 387</u>

Las bajas de inmovilizado material del ejercicio 2000 se originan como consecuencia de la venta de las oficinas propiedad de la sociedad en Jerez, 2 pisos localizados en l Residencial Maestranza y 9 pisos localizados en Puerta de Hierro, pisos que la compañía tenía en alquiler habiendo obtenido unos beneficios de aproximadamente, PMIs 395.473 (Nota 22).

Al 31 de diciembre de 2000, no hay importe alguno de diferencias de primera consolidación y posteriores tomas de participación (Nota 3.a) asignado como mayor valor de terrenos y construcciones, puesto que las plusvalías asignadas al inmovilizado en ejercicios anteriores correspondían a activos enajenados en ejercicios anteriores.

La práctica totalidad de los edificios (en alquiler y otros) se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (Nota 13).

Un detalle de edificios en alquiler, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	Miles de pesetas		Localización
	Importe	Superficie m <sup>2</sup>	
Residencial Maestranza (8 pisos)	277 126	910	C/ Tellez, 30 (Madrid)
	<u>277 126</u>		

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 2000 siendo los alquileres de uso familiar.

#### 6. Inmovilizado financiero

Su composición y movimiento durante el ejercicio 2000 es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	31.12.99	Adiciones	Bajas	31.12.00
Participaciones en empresas asociadas	69 967	500 562	-	570 529
Depósitos y fianzas constituidos	30 268	1 857	(936)	31 189
Otros créditos	-	50 000	-	50 000
	100 235	552 419	(936)	651 718
Provisión	( 56 747)	(500 000)	-	(556 747)
Inmovilizado neto	<u>43 488</u>	<u>52 419</u>	<u>(936)</u>	<u>94 971</u>

Con fecha 10 de abril de 2000 la sociedad firmó un acuerdo con el Grupo Rossean Servicios, resolutorio de la demanda interpuesta en el año 1997. La participación de Royaltur España, S.A. enajenada en 1997 por importe de PMIs 500.000 y que ha sido reintegrada a la sociedad en virtud del mencionado acuerdo, ha sido registrada en el epígrafe "Participaciones en empresas del grupo" por importe de PMIs 500.000, habiéndose dotado la correspondiente provisión de cartera.

Un detalle de las participaciones en empresas asociadas al 31 de diciembre de 2000 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.00</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
Alcázar Holding, B.V.	33 502	100%
Royalquivir, S.A.	16 025	100%
Royaltur España, S.A.	500 000	100%
Otras	21 002	(*)
	<u>570 529</u>	

(\*) En su práctica totalidad, Sociedades creadas para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Sóller (Mallorca), sin actividad.

Todas las sociedades tienen por objeto la promoción y construcción en relación con actividades inmobiliarias.

El detalle de los fondos propios de empresas del grupo, según sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2000, se muestra en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

El detalle de la provisión por depreciación de cartera por sociedades al 31 de diciembre del 2000, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Alcázar Holding, B.V.	38 698
Royalquivir, S.A.	16 025
Royaltur España, S.A.	500 000
Otras	2 024
	<u>556 747</u>

La variación más significativa de la provisión por depreciación de participaciones corresponde a la dotación de la totalidad de la inversión en Royaltur España, S.A.

## 7. Acciones Propias

A 31 de diciembre de 2000, la sociedad posee 7.082 acciones propias (0,16% del capital social) compradas a un cambio medio de 1.120 pesetas por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 1.140 pesetas por acción. Dichas acciones han sido adquiridas en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración.

## 8. Existencias

El detalle de existencias del Grupo, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Terrenos	4 541 995
Edificios	3 118 249
Promociones en curso	1 231 131
Anticipo proveedores	<u>67 822</u>
	8 959 197
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>( 4 797)</u>
	<u>8 954 400</u>

El importe de las diferencias positivas entre el precio de adquisición de las participaciones en sociedades consolidadas y el valor teórico contable asignado como mayor valor de existencias asciende, al 31 de diciembre de 2000, a PMIs 334.082, siendo asignadas a Terrenos.

La variación de existencias del ejercicio 2000, se explica como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Aprovisionamientos	3 685 676
Coste de las existencias vendidas	<u>(1 289 539)</u>
Aumento de existencias	<u>2 396 137</u>

Los movimientos más significativos originados en la cuenta de terrenos durante el ejercicio 2000 corresponden a las operaciones realizadas por Ayco Grupo Inmobiliario S.A., que en el ejercicio adquirió la propiedad del solar Las Mercedes, en calle Campezo 14 (Polígono las Mercedes), por importe de PMIs 2.000.000 a New Holland España, S.A. (Nota 13).

Las bajas de existencias más significativas que han tenido lugar en el periodo, corresponden a la venta del Edificio Alcalá, 476 por importe de PMIs 2.100.000 con un coste de venta de PMIs 1.178.945 llevado a cabo por Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

El detalle de las existencias por sociedades del Grupo se muestra en el Anexo II adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota, de las cuales un importe de, aproximadamente, PMIs 5 300 542 se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos (Nota 13).

El detalle y movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 2000 por sociedades consolidadas, es el siguiente:

	<b>Miles de pesetas</b>			
	<b>31.12.99</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31.12.00</b>
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	( 2 712)	-	-	( 2 712)
General de Estudios e Inversiones, S.A.	(12 085)	-	10 000	( 2 085)
	<u>(14 797)</u>	<u>-</u>	<u>10 000</u>	<u>(4 797)</u>

Los movimientos de la provisión para depreciación de existencias corresponden a la cancelación de la provisión correspondiente a las ventas de edificios y garajes llevadas a cabo por General de Estudios e Inversiones, S.A. de la promoción Pueblo Nuevo de Guadiaro (Cádiz) por un importe de PMIs 65.000, cuyo coste de venta ascendía a PMIs 70.291.

## 9. Deudores

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	<b>Miles de pesetas</b>
Clientes por ventas de existencias y arrendamientos	387 327
Clientes y deudores de dudoso cobro	145 988
Empresas asociadas	310 367
Administraciones públicas	780 773
Otros deudores	<u>114 018</u>
	1 738 473
Menos provisión para insolvencias	<u>( 303 193)</u>
	<u>1 435 280</u>

El epígrafe "Otros deudores", al 31 de diciembre de 2000, incluye principalmente, la deuda de Alster House por importe de PMIs 77.846, cuentas corrientes con socios y administradores por importe de PMIs 8.609 y las cantidades dispuestas por antiguos gestores por importe de PMIs 16.570 que se encuentran totalmente provisionadas

El detalle de Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Hacienda Pública deudora IVA	597 181
Retenciones y pagos a cuenta	181 338
Otros conceptos	<u>2 254</u>
	<u>780 773</u>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 2000 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	241 418
Dotación con cargo a resultados	53 488
Reclasificaciones de otras provisiones	<u>8 287</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2000	<u>303 193</u>

Dentro de la partida de Hacienda Pública deudora por IVA, PMIs 166.851 corresponden al impuesto soportado en la compra de un cementerio en Mallorca, pendiente de recuperar, que fue vendido durante el ejercicio 1998. El incremento de esta cuenta frente al ejercicio anterior se debe al aumento de IVA soportado por las compras de existencias del año 2000.

#### 10. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 2000, el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Obligaciones pagarés	509 023
Imposiciones	322 829
Fondos de inversión	550 090
Fianzas y depósitos constituidos	3 721
Créditos a empresas del grupo	22 937
Provisiones	<u>( 66 404)</u>
	<u>1 342 196</u>

El epígrafe de pagarés recoge principalmente Obligaciones del Estado por importe de PMIs 109.815 , y un pagaré por importe de PMIs 399.208.

Respecto a las inversiones en fondos, la compañía dispone de los siguientes activos a 31 de diciembre del 2000:

	<u>Miles de pesetas</u>
FIAMM Fondos de inversión Argentaría Dinero II	150 000
FIM Global Rent	75 000
FIAMM Fondvalencia	50 462
Bankpyme Euromix FIAMM	74 195
Bankpyme Euro Band FIAMM	49 503
Bankpyme Green FIAMM	74 341
Bankpyme wwwfund FIAMM	<u>76 589</u>
	<u>550 090</u>

## 11. Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante el ejercicio 2000 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

### a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 2000 el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 500 pesetas nominales cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. están admitidas a cotización en las Bolsas de Comercio de Madrid, Barcelona y Bilbao

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 10%, al 31 de diciembre de 2000, son los siguientes:

"Sa Nostra" Caixa de Balears	41,40%
Caja España	19,10%
Grupo Nexity	22,11%



b) Prima de emisión

La prima de emisión tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

c) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance una cantidad igual al 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. También bajo determinadas condiciones se podrá destinar a incrementar el capital social.

d) Reservas Voluntarias

Durante el ejercicio 2000 la Sociedad matriz ha registrado con cargo a reservas un importe de PMLs 7.936, correspondiente la dotación por la reserva por acciones propias.

e) Reserva para acciones propias

En virtud del artículo 79.3 de la Ley de Sociedades Anónimas ha sido creada esta reserva indisponible por el importe de la autocartera, mediante el traspaso de reservas voluntarias.

f) Reservas en sociedades consolidadas

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	7 710
Altos de Briján, S.A.	(15 219)
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	<u>(21 661)</u>
	<u>(29 170)</u>

g) Pérdidas consolidadas del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	975 525
Altos de Briján, S.A.	( 337)
General de Estudios e Inversiones, S.A.	12 153
El Encinar de Guadiaro, S.A.	( 19 533)
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	<u>( 12 159)</u>
Beneficios consolidadas del ejercicio	955 649
Resultados atribuidos a socios externos (Nota 21)	<u>4 864</u>
Beneficios (pérdidas) atribuibles a la Sociedad Dominante	<u>960 513</u>

**12. Provisiones para riesgos y gastos**

El movimiento experimentado de este epígrafe durante el ejercicio 2000, ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	1 099 313
Dotación con cargo a resultados	99 000
Reversión con abono a resultados	<u>( 744 282)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2000	<u>454 031</u>

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

	<u>Miles de pesetas</u>
Litigio en curso	14 627
Riesgo recuperación crédito	77 488
Riesgo recuperación IVA	209 750
Terminación de obras	20 000
Recursos ante la Hacienda Pública	33 166
Otras provisiones	35 000
Litigio	<u>64 000</u>
	<u>454 031</u>

Respecto a la venta de la participación de la sociedad matriz en Royaltur España, S.A. realizada en el ejercicio 1997, que fue recurrida por el comprador así como por otros accionistas de dicha Sociedad, se produjo sentencia condenando a la Sociedad a pagar 850 millones, siendo dicha sentencia. A 31 de diciembre de 1999, la sociedad matriz había dotado una provisión por importe de PMLs 650.000 para cubrir los pasivos que finalmente pudieran derivarse de la resolución de esta situación. Con fecha 10 de abril del 2000 ambas partes firman un acuerdo, en virtud del cual las partes renuncian a las reclamaciones y recursos interpuestos, y Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. se obliga a pagar un importe de PMLs 591.252. La provisión dotada ha sido revertida durante el ejercicio con cargo a la cuenta de resultados.

A 31 de diciembre del 2000, el importe de PMLs 14.627 corresponde principalmente a una provisión por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en el Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por importe de 1.225 PMLs de principal y por una liquidación de la Oficina Liquidadora de Chiclana por una factura por importe de PMLs 9.151.

Durante el ejercicio 1998 la sociedad matriz dotó un importe de PMLs 209.750 correspondiente al IVA pendiente de recuperar de la compra del cementerio de Mallorca que ha sido vendido durante el ejercicio 1998. El importe dotado por la Sociedad matriz incluye el IVA de la operación de compra por importe de 252.350, menos el importe de PMLs 42.600 correspondiente al IVA repercutido de la obra en curso, al que ha renunciado uno de los compradores (Nota 9).

Como consecuencia de las Actas levantadas por la Inspección fiscal, en concepto de intereses y sanciones, la Sociedad matriz había dotado una provisión, que a 31 de diciembre de 1999 ascendía a un importe de PMLs 94.283 correspondiente a las actas firmadas por la compañía en disconformidad. Con fecha 10 de octubre de 2000 la Sociedad matriz firma un acuerdo con la Agencia Tributaria, donde se establece la sanción definitiva a liquidar, en un importe de PMLs 65.311 que ha sido pagado por la sociedad al cierre del ejercicio (Nota 20).

Una sentencia de fecha 7 de septiembre condena a la Sociedad matriz al pago de una indemnización de PMIs 65.302 más intereses, correspondiente a la reclamación de un tercero por los servicios prestados en ejercicios anteriores no liquidados. Dicha sentencia ha sido recurrida, dotando una provisión para cubrir posibles riesgos por importe de PMIs 64.000, con cargo a la cuenta de resultados.

### 13. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Deudas con entidades de crédito	3 405 466
Acreedores por arrendamiento financiero	2 377
Proveedores de Inmovilizado a largo plazo	1 050 000
Fianzas y depósitos recibidos	57 096
Desembolso pendiente sobre acciones	<u>7 275</u>
	<u>4 522 214</u>

En el epígrafe Proveedores de Inmovilizado a largo plazo, se incluye el pago aplazado a New Holland España, S.A. por la adquisición del solar las Mercedes durante el ejercicio por importe de PMIs 1.050.000. El vencimiento de dichos pagos se efectuarán en el 2002 por importe de PMIs 800.000 y en el 2003 por importe de PMIs 250.000 (Nota 8).

El detalle de las deudas con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 2000, se muestra en el Anexo IV adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

### 14. Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito a corto plazo, al 31 de diciembre de 2000, se muestra en el Anexo V adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

### 15. Otras Deudas no Comerciales

El detalle de este capítulo, al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Efectos a pagar	217 188
Administraciones Públicas	23 450
Otras deudas	<u>6 592</u>
	<u>247 230</u>

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	11 687
Seguridad Social	1 275
IVA no devengado	8 197
Otros conceptos	<u>2 291</u>
	<u>23 450</u>

El IVA no devengado corresponde al impuesto sobre el valor añadido relativo a las ventas de edificios y terrenos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2000.

#### 16. Provisiones para Operaciones de Tráfico

Los movimientos de esta cuenta a largo del ejercicio 2000 son los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo 31.12.99	91 575
Cancelación	<u>( 3 747)</u>
Saldo al 31.12.00	<u>87 828</u>

La provisión para otras operaciones al 31 de diciembre, recoge en su mayor parte la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla que ha sido recurrido por la Sociedad. Durante el ejercicio la compañía ha aplicado PMLs 3.747 de esta provisión por el coste de los avales necesarios en la presentación del recurso.

#### 17. Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2000, correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Venta de edificios y solares	2 282 393
Otras ventas	16 500
Ingresos por arrendamientos	23 815
Ingresos por prestación de servicios	<u>40 048</u>
	<u>2 362 756</u>

Todas las ventas se han realizado en pesetas y en el mercado nacional.

#### **18. Gastos de personal**

El detalle de los gastos de personal del ejercicio 2000 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Sueldos y Salarios	56 694
Cargas sociales	13 145
Indemnizaciones	751
Otros gastos sociales	<u>1 339</u>
	<u>71 929</u>

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 2000 ha sido de 15 empleados.

#### **19. Remuneraciones y saldos con los Miembros del Consejo de Administración**

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido cantidad alguna, en concepto de dietas u otras remuneraciones, durante el ejercicio 2000.

No existen saldos pendientes con los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2000.

## 20. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable consolidado antes de impuestos del ejercicio 2000 (Beneficios) y la suma de las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de cada una de las Sociedades que conforman el Grupo, se muestra a continuación:

	<u>Miles de pesetas</u>
<b>Resultado consolidado antes impuestos (Beneficios)</b>	<u>955 649</u>
Diferencias permanentes	
De las sociedades individuales	112 213
Diferencias temporales	
Provisiones	
De los ajustes de consolidación	( 13 467)
<b>Base imponible suma de las sociedades individuales</b>	<u>1 054 395</u>
Pérdidas fiscales (suma) de las sociedades individuales	<u>32 029</u>
Bases imponibles positivas de las sociedades individuales	1 086 424
Compensación bases imponibles negativas	<u>(1 086 424)</u>
<b>Resultado contable ajustado</b>	<u>-</u>

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensable dentro de los diez ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en el que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía en la proporción que se estime conveniente. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales.

Durante el ejercicio 1999 concluyó la Inspección Fiscal de los ejercicios 1991 a 1995 habiendo levantado actas en concepto de IVA, IRPF e Impuesto sobre sociedades. El importe de las actas, firmadas en disconformidad durante el ejercicio 1999 ascendía a un importe de PMIs 94 000. Con fecha 10 de Octubre de 2000 la Sociedad ha firmado un acuerdo con la Agencia Tributaria, donde se establece la sanción definitiva a pagar en un importe de PMIs 65.311. (Nota 12)

Al 31 de diciembre de 2000, y una vez se presente la declaración definitiva del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, las sociedades consolidadas dispondrán de las siguientes bases imponibles negativas compensables con beneficios futuros:

	<u>Miles de pesetas</u>
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	487 857
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	411 316
Multiconstrucciones Fortuny, S:A	<u>24 191</u>
	<u>923 364</u>

Un detalle por año de origen de dichas bases imponibles negativas, se muestra a continuación:

Año de origen	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>Importe</u>	<u>Plazo máximo de compensación</u>
1992	16 764	2002
1993	102 464	2003
1996	678 779	2006
1997	101 166	2007
1999	12 032	2008
2000	<u>12 159</u>	2009
	<u>923 364</u>	

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

## 21. Socios Externos

Un detalle de socios externos por los distintos conceptos que componen los fondos propios y por sociedades, al 31 de diciembre de 2000, es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Patrimonio atribuido</u>	<u>Resultado del ejercicio atribuido a socios externos</u>	<u>Total</u>
GEINSA	521	-	521
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	<u>(3 828)</u>	<u>(4 864)</u>	<u>(8 692)</u>
	<u>(3 307)</u>	<u>(4 864)</u>	<u>(8 171)</u>



## 22. Resultados extraordinarios

	<u>Miles de pesetas</u>
<b>Ingresos extraordinarios</b>	
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material	395 473
Ingresos extraordinarios	<u>2 682</u>
<b>Total ingresos extraordinarios</b>	<u>398 155</u>
<b>Gastos extraordinarios</b>	
Pérdidas venta inmovilizado	499 810
Gastos extraordinarios	1 145
Gastos de ejercicios anteriores	<u>205 520</u>
<b>Total gastos extraordinarios</b>	<u>706 475</u>

El epígrafe de gastos de ejercicios anteriores incluye principalmente la dotación a la provisión de riesgos y gastos por importe de PMIs 64.000 por la sentencia producida durante el ejercicio 2000 correspondiente a la reclamación de un tercero por los servicios prestados en ejercicios anteriores y la provisión de un saldo incobrable de años anteriores por importe de PMIs 42.397.

El epígrafe de ingresos de ejercicios anteriores incluye los resultados obtenidos en la enajenación de inmovilizado durante el ejercicio (Nota 5).

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de PMIs 1.905.015, que incluye un aval por importe de PMIs 1.450.000 como garantía del pago aplazado del solar adquirido a New Holland España, S.A.

## 23. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de, aproximadamente, PMIs 1 925 642, que incluye un aval por importe de PMIs 1.450.000 como garantía del pago aplazado del solar adquirido a New Holland España, S.A.

## 24. Adaptación al Euro

La Sociedad ha llevado a cabo la adaptación de sus sistemas de información a la introducción a la moneda única (EURO) culminando dicho proceso durante el ejercicio, no siendo significativos los costes incurridos en el año. A la fecha de emisión del presente informe no se han producido ni se estima que se produzcan efectos significativos consecuencia de la introducción del euro.

## **25. Otra información**

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del 29 de mayo de 1997, acordó la separación y cese de los anteriores gestores de la Sociedad, debido a una pérdida de confianza en la gestión de los mismos.

Dichos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, implicando subsidiariamente a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

ANEXO I

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORMACIÓN RELATIVA A LAS SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE FORMAN EL GRUPO INMOBILIARIA ALCÁZAR AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(Expresado en Miles de pesetas)

	Porcentaje de participación		Capital	Reservas	Resultado del ejercicio
	Directa	Indirecta			
<b>Societades filiales consolidadas por integración global</b>					
Altos de Briján, S.A.	100%	-	10 000	( 14 886)	( 338)
El Encinar de Guadano, S.A.	-	100%	-	-	-
General de Estudios e Inversiones, S.A.	99%	-	881 000	(363 787)	( 7 380)
Multiconstrucciones Fortuny, S.L.	60%	-	2 461	( 12 032)	( 12 160)
<b>Societades filiales no consolidadas</b>					
Alcázar Holding, B.V.	100%	-	33 562	( 40 607)	( 1928)
Fuente Val, S.L.	100%	-	2 000	( 359)	( 41)
Arroyo del Pino, S.L.	100%	-	2 000	( 317)	( 41)
Cas Ferre, S.L.	100%	-	2 000	( 375)	( 53)
Coll D'és Figueras, S.L.	100%	-	2 000	( 358)	( 41)
Sagoleta, S.L.	100%	-	2 000	( 362)	( 41)
Royalquivir, S.A.	100%	-	26 000	( 384)	-
Royal Cala Millor, S.A.	-	47%	7 225	-	-
Residencia Senior Ca'n Picafort	100%	-	500	-	-
Royaltur España, S.L.	100%	-	24 000	(67 643)	(47 249)
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	-	50%	10 000	147	1

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 7.

ANEXO II

AYCÓ GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DETALLE DE LAS EXISTENCIAS POR SOCIEDAD AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(Expresado en Miles de pesetas)

	Domicilio	Terrenos y solares	Edificios	Promociones en curso	Anticipos proveedores	Total
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	Madrid	4 204 572	3 072 841	171 638	53 620	7 502 671
General de Estudios e Inversiones, S.A.	Madrid	-	45 408	-	-	45 408
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	Málaga	337 423	-	1 059 493	14 202	1 411 118
		<u>4 541 995</u>	<u>3 118 249</u>	<u>1 231 131</u>	<u>67 822</u>	<u>8 959 197</u>

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 8.

ANEXO III

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DETALLE DEL MOVIMIENTO DE FONDOS PROPIOS PARA EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000  
(Expresado en Miles de pesetas)

	31.12.99	Distribución resultado	Trasposos y otros	Resultado 2000	31.12.00
Capital suscrito	2 223 398	-	-	-	2 223 398
Prima de emisión	2 095 892	-	-	-	2 095 892
Reservas de la dominante					
Reserva legal	290 258	32 069	-	-	322 327
Otras reservas	(903 140)	116 079	(330 800)	-	(1 117 861)
Reserva en sociedades consolidadas	(543 048)	162 297	351 581	-	( 29 170)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	310 445	(310 445)	-	960 513	960 513
	<u>3 473 805</u>	<u>-</u>	<u>20 781</u>	<u>960 513</u>	<u>4 455 099</u>

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 11.

ANEXO IV

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DETALLE DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A LARGO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000  
(Expresado en Miles de pesetas)

Entidad	Sociedad	Tipo	Capital 31.12.00	Tipo de interés	Fecha vencimiento
Caja Madrid	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	18 297	9,25 %	28.04.07
Caja Madrid	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	153 235	5,75 %	4.07.18
Unicaja	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	5 285	MIBOR + 1 %	18.07.02
Bankyria	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	2 500 000	MIBOR + 0,9 %	03.01.15
Banco Popular Hipotecario	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	100 000	MIBOR + 1 %	4.07.03
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	10	EURIBOR + 1 %	7.06.02
Banco Popular Hipotecario	Multiconstrucciones Fortuny, S.A	Préstamo hipotecario	628 600	4,25 %	4.11.15
Banco Andaluza	Geinsa	Préstamo hipotecario	39	4,00 %	4.01.06
			<u>3 405 466</u>		
			<u>2 377</u>		
			<u>3 407 843</u>		

Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 13

ANEXO V

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DETALLE DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A CORTO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000  
(Expresado en Miles de pesetas)

Entidad	Sociedad	Tipo	Dispuesto	Tipo de interés	Vencimiento	Límite
Sa Nostra	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de crédito	344 989	MIBOR + 2 %	3.12.00	425 000
BBVA	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de crédito	867 548	MIBOR + 0,75 %	20.07.00	1 000 000
Banco de Andalucía	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de crédito	320 000	6% Primer Trimestre EURIBOR + 1 %	21.12.01	320 000
			<u>1 532 537</u>			
		Otras deudas	30 048			
		Efectos descontados	600			
			<u>30 648</u>			
		Acreeedores por arrendamiento financiero	1 300			
		Total	<u>1 564 485</u>			

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 14

# **INFORME DE GESTIÓN**

## **EJERCICIO 2.000**

### **INTRODUCCIÓN**

Durante el ejercicio 2.000 se ha producido una cifra de negocios consolidada de 2.363 millones de pesetas.

Adicionalmente, se han producido ventas de inmovilizado correspondientes a los pisos de Puerta de Hierro, Navacerrada y Balsain, por importe de 414 millones de pesetas.

El Beneficio consolidado neto ha alcanzado la cifra de 960 millones de ptas., cifra que justifica la finalización de la etapa de ajustes. Este beneficio se aplica íntegramente a Reservas de la Sociedad.

A continuación estructuramos el Informe de Gestión contemplando los siguientes apartados:



## **I. ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

### **PROPIEDADES DIRECTAS**

A lo largo del presente ejercicio se ha desarrollado la actividad propia de la Sociedad y en concreto se han realizado actuaciones de venta sobre el Patrimonio existente, dentro de las cuales cabe reseñar las siguientes operaciones principales.

#### **1. PUERTA DE HIERRO (Madrid)**

En el presente ejercicio se ha vendido la totalidad de los pisos que la Sociedad poseía en los edificios Balsain y Navacerrada de la urbanización Puerta de Hierro.

Los 11 pisos, cuya explotación estaba en régimen de arrendamiento, se han vendido en su totalidad a un Fondo de Inversión Inmobiliaria.

De la venta se ha obtenido un beneficio de 384 millones de pesetas. Este beneficio figura como beneficio extraordinario al haberse generado por desinversión de inmovilizado.

#### **2. RESIDENCIAL MAESTRANZA (Madrid)**

A 31 de diciembre Ayco posee 8 viviendas, en la calle Tellez de Madrid, que se encuentran totalmente arrendadas en la actualidad.

Dichas viviendas se adquirieron en 1.992 para cumplir los objetivos de reinversión y obtener ingresos recurrentes por arrendamientos.

#### **3. ROBLEDO DE CHAVELA (Madrid)**

Estos terrenos fueron adquiridos en 1.972 y se encuentran a 70 Km. de Madrid en la Urbanización conocida como la Suiza Española.

Al día de hoy, la Sociedad es propietaria de 234.475,45 m<sup>2</sup> descompuesto en parcelas de uso residencial (166.269,45 m<sup>2</sup>) y parcelas de uso dotacional ( 68.206 m<sup>2</sup>).

La edificabilidad total del solar es de 89.590,56 m<sup>2</sup>, de los cuales 64.277,56 m<sup>2</sup> son de uso residencial y un resto de 25.313 m<sup>2</sup> de uso dotacional.

La Sociedad esta comercializando el solar bajo la forma de venta de parcelas sin edificar. Durante este ejercicio se han vendido 25 parcelas que han generado un beneficio de 58 millones de ptas.

#### **4. COLLADO VILLALBA (Madrid)**

Para este terreno, situado a 42 Km. de Madrid, se han proseguido con las negociaciones que se tienen con el Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba para desbloquear el proyecto.

#### **5. Alcalá 476.**

Durante este ejercicio se realizó la venta del solar, adquirido en 1.999,generando una plusvalía de unos 925 millones de pesetas.

#### **6. Recoletos 14.**

Este edificio adquirido en diciembre de 1.999 se encuentra actualmente en fase de rehabilitación.

Su superficie actual, 6.100 m<sup>2</sup>, se encuentra arrendada en su totalidad.

Esta previsto su fin de obra y puesta a disposición del arrendador a lo largo del segundo semestre de 2.001.



## **SOCIEDADES FILIALES**

Siguiendo con la política iniciada en ejercicios anteriores, se ha continuado con la reorganización del Grupo Inmobiliario para su optimización y mejor control; Así se ha procedido a la absorción vía cesión de activos sin liquidación de Alameda de Osuna S.A.

En relación al resto de Sociedades cabe señalar lo siguiente:

### **GEINSA**

Esta sociedad, participada por Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha finalizado el proyecto que desarrollaba en el complejo urbanístico GUADALMANSA habiendo finalizado su comercialización.

Esta Sociedad ha generado un resultado consolidado de -7 millones de pesetas de pérdidas.

### **MULTICONSTRUCCIONES FORTUNY S.L.**

Esta Sociedad es propietaria de 70 299 m2 de un terreno con una edificabilidad de 25 936 m2 en el término municipal de Ojen, Málaga.

El proyecto consiste en la realización de 200 viviendas y zona deportiva y recreacional.

Dicho proyecto se realizará en tres fases independientes, estando, la fase I, en vías de finalización.

Durante la obra se ha iniciado su comercialización simultánea con la colaboración de las LBS Immobilien GmbH y agentes locales. A 31 de diciembre se encuentra, entre ventas realizadas formalmente y reservas, comprometido en torno al 70% de las viviendas.



Para el ejercicio 2.001 se espera iniciar las obras correspondientes a la fase II.

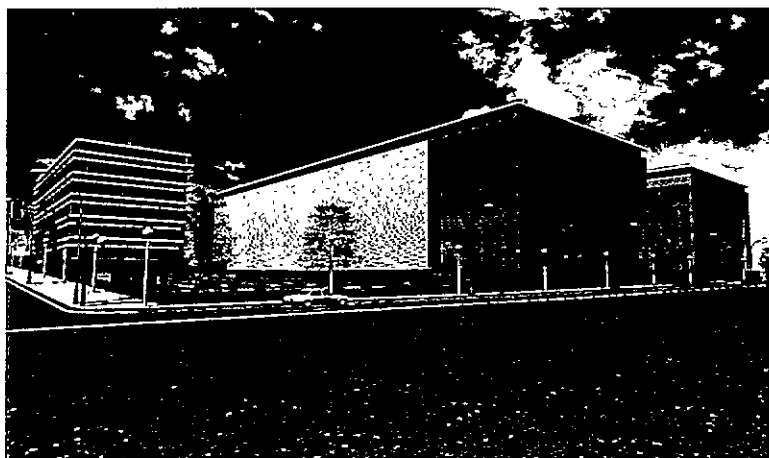
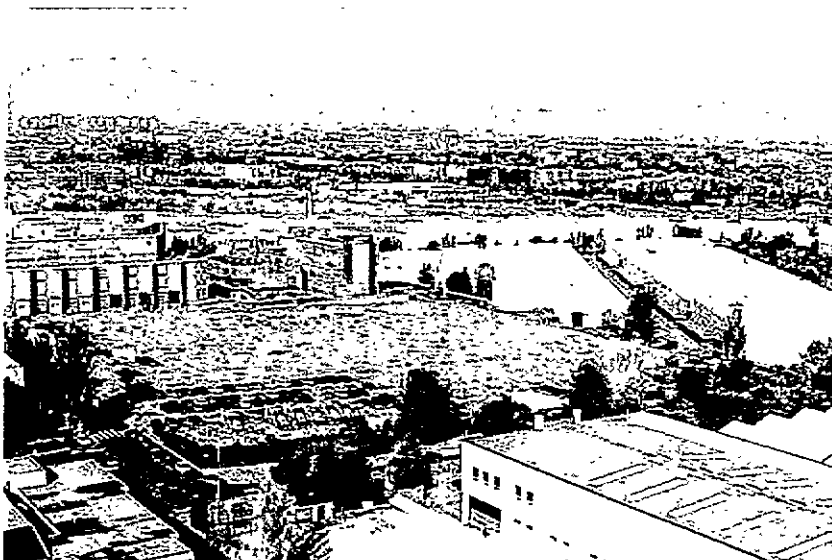
## **NUEVAS INVERSIONES**

Dentro de la política de nuevas inversiones, en el presente ejercicio, se han realizado las siguientes:

### **Las Mercedes 2 (MADRID)**

Se ha formalizado la compra de un solar ubicado en la calle Campezo 14 de Madrid (Polígono Las Mercedes).

Dicho solar presenta una edificabilidad máxima de 40.000 m<sup>2</sup> y es apto para la construcción de un parque empresarial/ tecnológico.



Esta obra tendrá una duración aproximada de tres años estando previsto su inicio para final del ejercicio 2.001.

## Galilea

Durante el año 2.000 se adquirieron dos parcelas en Galilea, Puigpunyent (Mallorca), para la construcción de Chalets unifamiliares.

A lo largo del ejercicio se tramitaron los preceptivos proyecto y licencias de obra y se procedió a la venta de una de las parcelas.

Este proyecto está siendo realizado por la Sociedad Altos de Brijan S.A.

## PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

### Patrimonio de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. a 31 de Diciembre de 2.000

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Superficie Edificable	Uso y destino
Madrid	Res. Maestranza Las Mercedes Robledo de Chavela Collado Villalba Recoletos 14	Residencial	234.575,45 m2	1.345 m2	Alquiler
		Terciario		45.700 m2.	Suelo para edificar
Málaga	La Manga y los Randos	Residencial	314.531 m2	89.590, m2	Venta de suelo
		Terciario		45.700 m2	Suelo para edificar
Sevilla, Cádiz y Huelva	Sevilla garajes	Oficinas	1 uds	6.100 m2	Edif.en rehabilitación
Mallorca	Ben's D'Avall Can Picafort	Solar	34.075 m2	3.500 m2	Suelo rústico
		Garajes		232.204 m2	15.000 m2
		Residencial			Suelo para edificar
		Residencia Señor			Suelo para edificar

### Propiedades indirectas

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de terreno	Superficie Edificable	Uso y destino
GEINSA (99%) Málaga	La Línea Guadalhorce Garajes Guadalmansa I Guadalmansa II Oficina San Pedro	Comercial	70.299 m2	604 m2	Producto terminado
		Residencial		130 m2	Producto terminado
		Garaje		111 m2	Producto terminado
		Garaje			Producto terminado
		Oficina			Producto terminado
M. Fortuny S.L.(60%) Málaga	Vicario 1	Residencial		25.936 m2	Proyecto en curso

## II- MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.000, es de 2.223.397.500 pesetas representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 500 ptas cada una, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

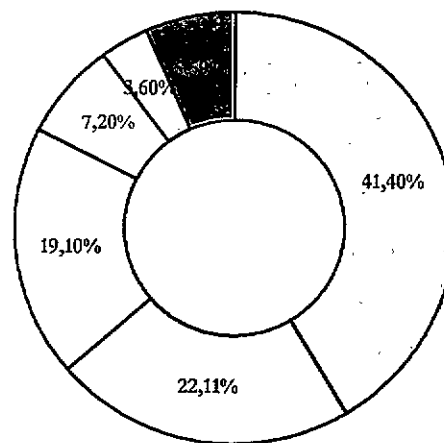
El desarrollo del título de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. , en las Bolsas de Madrid y Barcelona, durante el ejercicio 2.000 queda resumido en el siguiente esquema:

Bolsa de Madrid y Barcelona	Títulos negociados	Días cotizados	Volumen Contratado Millones ptas	Cambio Máximo (• /acc)	Cambio Mínimo (• /acc)	Ultimo cambio (• /acc)
Enero/Dic 2000	33.385 acc	133	35,5	7,00	5,40	6,94

## III- ACCIONARIADO

El accionariado de la Compañía ha sufrido pocas variaciones en este ejercicio.

Continúan en el accionariado las Cajas de Ahorro de Baleares (Sa Nostra), Caja España y Caja de Santander y Cantabria, así como el Grupo NEXITY Participaciones y L.B.S. Immobilien GmbH de Stutgard.



Sa Nostra
  Nexity
  Caja España
  Caja santander Cantabria
  LBS
  Otros

## IV- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Para una mejor lectura y claridad de la información publicamos separadamente las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como Sociedad individual y las cuentas anuales del grupo empresarial con la incorporación de sus filiales.

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Brijan S.A.(100 %), GEINSA (99 %) y Multiconstrucciones Fortuny S.L..

Los criterios y practicas contables aplicadas son las previstas en la normativa contable en vigor para las entidades del sector inmobiliario.

### A.) INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de Inmobiliaria Alcázar S.A. ha sido de 2.288 millones de pesetas que corresponden a la venta del solar de Alcalá 476, arrendamientos de las viviendas de Puerta de Hierro y Maestranza y ventas de suelo en la Urb. de Robledo de Chavela (Madrid).

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 2.363 millones de pesetas, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales, Alameda de Osuna y GEINSA. A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

( En millones de pesetas)

Actividad	Balance Individual	Balance Consolidado
Ventas viviendas y solares	2.224	2.299
Arrendamientos	24	24
Prestación de servicios	40	40
<b>TOTAL</b>	<b>2.288</b>	<b>2.363</b>

Dentro de la cifra de negocios no se incluye el importe por ventas de los pisos de Puerta de Hierro (Balsain y Navacerrada) que, al ser elementos de inmovilizado, figura dentro del capítulo de ingresos extraordinarios y que totalizaron la cifra de 384 millones de pesetas.

## **B.) INVERSIONES**

Con respecto a las inversiones, cabe señalar que en este ejercicio se han realizado las siguientes inversiones en nuevos proyectos.

Adquisición de un solar en la calle Campezo 14 de Madrid (Las Mercedes 2) y solares de Galilea, por los que se ha realizado una inversión en el suelo por 2.100 millones de pesetas, de los cuales se ha desembolsado en este ejercicio 580 millones de pesetas. El desembolso inicial se ha realizado con recursos propios, contando para la los pagos aplazados de financiación concedida por el Banco Popular Hipotecario.

## **C.) RESULTADOS**

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado de 960 millones de pesetas, lo que, unido al resultado positivo del pasado ejercicio, supone el asentamiento de la etapa de relanzamiento de la Sociedad.

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado un beneficio de 981 millones de pesetas.

El resultado del ejercicio se aplica íntegramente a reservas.



## D.) FONDOS PROPIOS

Los fondos propios de la compañía a 31 de diciembre de 2000 ascienden a 4.494 millones de pesetas con la distribución de resultados a reservas.

A 31 de Diciembre la distribución de los fondos propios queda como sigue:

Cifras en miles de pesetas

Concepto	Balance individual	Balance Consolidado
Capital suscrito	2.223.398	2.223.398
Prima de emisión	2.095.893	2.095.893
Reservas	663.607	(795.534)
Reservas consolidadas		(29.170)
Resultados ejercicios anteriores	(1.470.100)	
Resultados ejercicio 2.000	981.591	960.513
<b>TOTAL</b>	<b>4.494.389</b>	<b>4.455.100</b>

## E.) PARTICIPACIÓN EN FILIALES

A lo largo del ejercicio de 2.000, y dentro de la política iniciada años atrás de reorganización y optimización de la estructura inmobiliaria del Grupo, se han realizado las siguientes operaciones con las Sociedades participadas:

1.- Alameda de Osuna S.A. ha sido absorbida por Ayco Grupo Inmobiliario S.A., vía cesión de activos sin liquidación. De esta forma se simplifica la estructura Societaria del grupo.

2.- Por su parte, y dirigido a simplificar la estructura del grupo, se ha solicitado y obtenida la exclusión de la cotización bursátil de GEINSA.

El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras netas a 31 de Diciembre en las Sociedades participadas.

Cifras en millones de pesetas

Inversion	%	Pesetas
Altos de Brijan S.A.	100,0%	0
Geinsa	99,0%	514
Multiconstrucciones Fortuny S.L.	60,0%	349
Alcázar Holding B.V.	100,0%	0
Fuente Val S.A.	100,0%	2
Arroyo del Pino S.A.	100,0%	2
Coll D'es Figueras S.A.	100,0%	2
Cas Ferre S.A.	100,0%	2
Sagoleta S.A.	100,0%	2

## F.) ENDEUDAMIENTO

Con respecto al ejercicio anterior, el endeudamiento de la Sociedad se ha incrementado debido a las nuevas inversiones en obras y proyectos.

La situación del endeudamiento queda reflejada en el siguiente cuadro:

Cifras en millones de pesetas

Deuda	Individual	Consolidado
A corto plazo	1.816	1.816
A largo plazo	3.886	4.514
<b>TOTAL DEUDA</b>	<b>5.702</b>	<b>6.330</b>

Cabe mencionar que el endeudamiento del Grupo es muy reducido, si consideramos que casi todos los préstamos está aplicados a promociones en curso.

## V- SITUACIÓN JURÍDICA

En el año 2.000 se ha cerrado el pleito en el que Rossean servicios demandaba a Royaltur S.A. por la operación de compraventa del complejo hotelero Sa Coma.

En la actualidad la Sociedad solo mantiene abierto el contencioso planteado por el abogado D. Aníbal Caro, que reclamaba honorarios debidos por su asesoramiento durante los años 1.991 a 1994.

Asimismo, la Sociedad se ha personado en el procedimiento judicial promovido por terceras personas contra los antiguos gestores de la misma, dado que el resultado del pleito podría implicar subsidiariamente a la Sociedad.

## VI- POLITICA DE DIVIDENDOS

Como continuación a la política de saneamiento iniciada en ejercicios anteriores, se propone a la Junta General que la totalidad del beneficio del año 2.000 sea destinado a Reservas.

## VII- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Durante este ejercicio se han mantenido el número reducido de personas en plantilla.

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.000 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

<b>Personal</b>	<b>Madrid</b>	<b>Baleares</b>	<b>Andalucía</b>	<b>Total</b>
Directivo	1	1		2
Administrativos	4			4
Comercial	1	2	1	4
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

Adicionalmente, Ayco Grupo Inmobiliario S.A. colabora para proyectos puntuales con profesionales externos.

## **VIII- OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN 2.000**

En la Junta General celebrada el 21 de junio del 2.000 se acordó el nombramiento de D. Antonio Ruiz Miñarro como Presidente de la Sociedad, así como el nombramiento del Consejo de Administración en las personas de D. Thierry PotoK en representación de Nexity y de D. Francisco Javier Ajenjo Sebastián en representación de Caja España.

Asimismo mencionar que la Sociedad ha realizado un cambio de denominación social pasando a llamarse Ayco Grupo Inmobiliario S.A. en lugar de Inmobiliaria Alcázar S.A.

Con relación a sus filiales, remarcar la exclusión de cotización en Bolsa de General de Estudios e Inversiones S.A. (GEINSA) y la absorción por cesión de activos sin liquidación de Alameda de Osuna S.A. (AOSA).

## **IX- PERSPECTIVAS FUTURAS**

Durante este ejercicio se han realizado importantes inversiones en activos inmobiliarios que darán continuidad en próximos ejercicios al desarrollo de proyectos que deben generar en el año 2.001 y siguientes importantes rentabilidades.

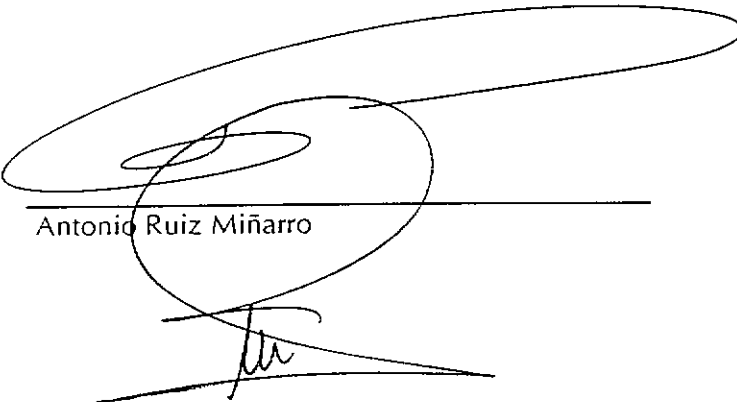
Asimismo se están estudiando nuevos proyectos de inversión que permitirán dar continuidad a los resultados de la Sociedad para años sucesivos.

## Diligencia de firma

Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes" hacen constar:

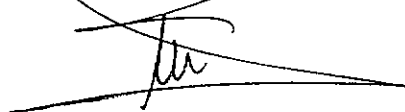
Que dentro de lo establecido por el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y tal como figura en el acta del Consejo de Administración, han formulado las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000 de "Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes", que se adjuntan.

Las cuentas anuales consolidadas antes citadas comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000, y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



---

Antonio Ruiz Miñarro



---

Francisco Javier Ajenjo



---

Thierry Potok

## Diligencia de firma

Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes" hacen constar:

Que dentro de lo establecido por el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y tal como figura en el acta del Consejo de Administración, han formulado las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000 de "Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y Sociedades Dependientes", que se adjuntan.

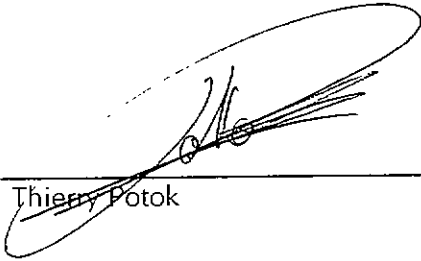
Las cuentas anuales consolidadas antes citadas comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000, y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Antonio Ruiz Miñarro



Francisco Javier Ajenjo



Thierry Potok