

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

Cuentas anuales consolidadas, informe  
de gestión e informe de auditoría  
31 de diciembre de 2001



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

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 2001, 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.

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 consolidadas, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 26 de marzo de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión con salvedades.

Tal y como se menciona en la Nota 24 de la Memoria del ejercicio 2001, 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 consolidadas del ejercicio 2001 adjuntas.

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 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 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 2001 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2001, 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 las 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 2001. 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.



Lorenzo López Álvarez  
Socio-Auditor de Cuentas

19 de abril de 2002

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

Cuentas anuales consolidadas, informe  
de gestión e informe de auditoría  
31 de diciembre de 2001

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

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000  
(Expresados en euros)**

ACTIVO	2001	2000
<b>Inmovilizado</b>		
<b>Gastos de establecimiento (Nota 4)</b>	<b>32 728</b>	<b>5 157</b>
<b>Inmovilizado inmaterial (Nota 5)</b>	<b>33 669</b>	<b>18 611</b>
<b>Inmovilizado material (Nota 6)</b>	<b>24 887 159</b>	<b>1 783 850</b>
Edificios en alquiler	24 760 971	1 713 179
Maquinaria, instalaciones, utillaje y mobiliario	146 900	261 597
Otro inmovilizado material	109 957	100 465
Amortización acumulada	(130 669)	( 291 391)
<b>Inmovilizado financiero (Nota 7)</b>	<b>838 286</b>	<b>570 787</b>
Participaciones en empresas asociadas	3 368 835	3 428 948
Depósitos y fianzas a largo plazo	476 500	187 450
Otros créditos	307 436	300 506
Provisión	(3 314 485)	(3 346 117)
<b>Acciones propias (Nota 8)</b>	<b>50 503</b>	<b>47 696</b>
<b>Total inmovilizado</b>	<b>25 842 345</b>	<b>2 426 101</b>
<b>Fondo de comercio de consolidación</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>33 770</b>	<b>73 137</b>
<b>Activo circulante</b>		
<b>Existencias (Nota 9)</b>	<b>48 421 058</b>	<b>53 817 727</b>
Terrenos y solares	42 138 655	27 297 940
Edificios	560 823	18 741 754
Promociones en curso	4 006 621	7 399 246
Anticipo proveedores	1 743 790	407 618
Provisión depreciación existencias	( 28 831)	( 28 831)
<b>Deudores (Nota 10)</b>	<b>4 344 001</b>	<b>8 626 205</b>
Clientes	1 003 925	3 136 802
Clientes, empresas asociadas	1 886 358	1 865 343
Deudores varios	1 015 944	753 747
Administraciones públicas	2 258 540	4 692 540
Provisiones	(1 820 766)	( 1 822 227)
<b>Inversiones financieras temporales (Nota 11)</b>	<b>2 589 888</b>	<b>8 066 760</b>
<b>Tesorería</b>	<b>1 430 500</b>	<b>5 099 722</b>
<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>29 328</b>	<b>29 325</b>
<b>Total activo circulante</b>	<b>56 814 775</b>	<b>75 639 739</b>
<b>Total activo</b>	<b>82 690 890</b>	<b>78 138 977</b>

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

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000  
(Expresados en euros)**

<b>PASIVO</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>Fondos propios (Nota 12)</b>		
Capital	13 384 853	13 362 885
Prima de emisión	12 596 571	12 596 571
Reservas de la sociedad dominante	1 030 402	( 4 781 256)
Reservas en sociedades consolidadas	28 260	( 175 315)
Resultados atribuibles a la Sociedad Dominante:		
Resultado consolidado del ejercicio	1 344 866	5 743 566
Resultado atribuido a los socios externos	-	29 233
<b>Total fondos propios</b>	<b>28 384 952</b>	<b>26 775 684</b>
<b>Socios externos</b>	<b>-</b>	<b>( 49 109)</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>158</b>	<b>93 908</b>
<b>Provisión para riesgos y gastos (Nota 13)</b>	<b>1 059 819</b>	<b>2 728 781</b>
<b>Acreeedores a largo (Nota 14)</b>		
Deudas con entidades de crédito	21 693 251	20 481 549
Fianzas y depósitos recibidos	340 479	343 154
Otros acreeedores a largo	1 502 530	6 310 627
Desembolsos pendientes sobre acciones	43 724	43 724
<b>Total acreeedores a largo</b>	<b>23 579 984</b>	<b>27 179 054</b>
<b>Acreeedores a corto</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	8 624 551	9 402 744
Deudas con empresas asociadas	627 893	675 976
Acreeedores comerciales	13 955 990	9 314 702
Otras deudas no comerciales (Nota 16)	6 093 270	1 485 882
Provisión para operaciones de tráfico (Nota 17)	364 273	527 857
Ajustes por periodificación	-	3 498
<b>Total acreeedores a corto</b>	<b>29 665 977</b>	<b>21 410 659</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>82 690 890</b>	<b>78 138 977</b>

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000**  
(Expresadas en euros)

<b>GASTOS</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>Gastos de explotación</b>		
Aprovisionamientos	23 169 306	22 151 359
Gastos de personal (Nota 19)	418 354	432 302
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	39 188	208 088
Variación provisión de insolvencias	15	309 449
Variación de las provisiones de trafico	(697 455)	( 4 080 698)
Variación de provisiones de existencias	-	( 60 101)
Otros gastos de explotación	876 454	1 872 423
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>23 805 862</b>	<b>20 832 822</b>
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>1 109 669</b>	<b>7 768 701</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros	425 332	454 954
<b>Total gastos financieros</b>	<b>425 332</b>	<b>454 954</b>
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>27 625</b>	<b>-</b>
Amortización fondo de comercio de consolidación	-	-
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>1 137 294</b>	<b>7 596 607</b>
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 22)	-	3 003 919
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	38 909	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (Nota 22)	60 101	-
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 22)	45 866	1 242 082
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>207 572</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio consolidado antes de impuestos</b>	<b>1 344 866</b>	<b>5 743 566</b>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 21)	-	-
<b>Beneficio consolidado del ejercicio</b>	<b>1 344 866</b>	<b>5 743 566</b>
<b>Resultado atribuidos a socios externos</b>	<b>-</b>	<b>29 233</b>
<b>Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>1 344 866</b>	<b>5 714 333</b>

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000**  
(Expresadas en euros)

INGRESOS	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Aumento de Existencias	13 725 400	14 401 073
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	<u>11 190 131</u>	<u>14 200 450</u>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<u>24 915 531</u>	<u>28 601 523</u>
<b>Pérdidas de explotación</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos de créditos y otros valores mobiliarios	<u>452 957</u>	<u>282 860</u>
<b>Total ingresos financieros</b>	<u>452 957</u>	<u>282 860</u>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<u>-</u>	<u>172 094</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)	129 124	2 376 841
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 22)	44 981	16 119
Ingresos y beneficios de otros ejercicios (Nota 22)	<u>178 343</u>	<u>-</u>
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<u>-</u>	<u>1 853 041</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 2001 (Expresada en euros)**

#### **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.

#### **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 2001 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 2000 son las que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 10 de abril de 2001.



### **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 2001 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 2000.

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 10 de abril de 2000 la participación de Royaltur España fue reintegrada a la Sociedad en virtud del acuerdo firmado con el Grupo Rosean Servicios, resolutorio de la demanda interpuesta en 1997.

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.

Con fecha 26 de junio de 2001 y 17 de junio de 2001, las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades General de Estudios e Inversiones, S.A. y Multiconstrucciones Fortuny, S.L. aprueban la fusión por absorción y la cesión de activos y pasivos de las mencionadas sociedades a Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. Los efectos económicos serán desde el 1 de enero de 2001.

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

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 diferieren 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 2001 no existen créditos por pérdidas fiscales reconocidos.

#### 4. Gastos de establecimiento

El movimiento del epígrafe de gastos de ampliación de capital y de primer establecimiento durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero de 2001	5 157
Adiciones	27 879
Dotación a la amortización	<u>(308)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2001</b>	<b><u>32 728</u></b>

#### 5. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2001, es el siguiente:

				<u>Euros</u>
	<u>31.12.00</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.01</u>
Derechos en bienes de reg. Arrendamiento financiero	32 853	21 837	-	54 690
Total coste	32 853	21 837	-	54 690
Amortización Acumulada	<u>(14 242)</u>	<u>(6 780)</u>	-	<u>(21 021)</u>
Inmovilizado inmaterial neto	<u>18 611</u>	<u>15 057</u>	-	<u>33 669</u>

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

	<u>Euros</u>	
	<u>(Contrato 1)</u>	<u>(Contrato 2)</u>
Año inicial de la operación	1998	2001
Coste del bien en origen	32 853	21 837
Valor de la opción de compra	7 771	653
Duración del contrato (Años)	4	3
Cuotas satisfechas en el ejercicio	6 527	183
Cuotas satisfechas en años anteriores	16 925	-
Cuotas pendientes (incluye el valor residual)	14 281	22 872
Año final de la operación	2002	2004

## 6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2001, es el siguiente:

	<u>31.12.00</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspaso</u>	<u>31.12.01</u>
Edificios	1 713 179	-	(613 627)	23 661 419	24 760 971
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	261 597	73 257	(187 954)	-	146 900
Equipos proceso información	100 465	18 145	(8 653)	-	109 957
Elementos de transporte	-	601	(601)	-	-
	<u>2 075 241</u>	<u>92 003</u>	<u>(810 835)</u>	<u>23 661 419</u>	<u>25 017 828</u>
Amortización Acumulada	<u>(291 391)</u>	<u>(32 100)</u>	<u>192 822</u>	<u>-</u>	<u>(130 669)</u>
Inmovilizado Material neto	<u>1 783 850</u>	<u>59 903</u>	<u>(618 013)</u>	<u>23 661 419</u>	<u>24 887 159</u>

El traspaso de existencias a inmovilizado en curso corresponde al Edificio Recoletos, 14. Con fecha 27 de noviembre de 2001 se recibió el edificio por parte de la constructora. En fecha 30 de noviembre de 2001 se ha entregado a REGUS para alquiler de oficinas.

Los bienes totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2001 ascienden a 73.801 euros y corresponden a equipos informáticos.

De la enajenación de elementos de inmovilizado se ha producido un resultado extraordinario de 129.124 euros, procedente de la venta de 4 pisos de Residencial Maestranza, cuyo valor neto contable en el momento de la venta ascendía a 613.630 euros.

Al 31 de diciembre de 2001, 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 (Anexo IV).

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 2001 siendo los alquileres de uso familiar.

## 7. Inmovilizado financiero

Su composición y movimiento durante el ejercicio 2001 es el siguiente:

	31.12.00	Adicione \$	Bajas	Traspaso \$	31.12.01
Participaciones en empresas asociadas	3 428 948	-	(60 113)	-	3 368 835
Depósitos y fianzas constituidos	187 450	289 050	-	-	476 500
Otros créditos	300 506	6 930	-	-	307 436
	<u>3 916 904</u>	<u>295 980</u>	<u>(60 113)</u>	<u>-</u>	<u>4 152 771</u>
Provisión	<u>(3 346 117)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31 632</u>	<u>(3 314 485)</u>
Inmovilizado neto	<u>570 787</u>	<u>295 980</u>	<u>(60 113)</u>	<u>31 632</u>	<u>838 286</u>

Las bajas de participaciones en empresas asociadas corresponden a la liquidación de las sociedades Fuente Vall, S.L., Arroyo del Pino, S.L., Cas Ferre, S.L., Coll D'es Figueral, S.L. y Sagoleta, S.L, generándose una pérdida neta de 60.101 euros.

Un detalle de las participaciones en empresas asociadas al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	31.12.01	Euros Porcentaje de participación
Alcázar Holding, B.V.	201 350	100%
Royalquivir, S.A.	96 313	100%
Royaltur España, S.A.	3 005 061	55%
Otras	66 111	(*)
	<u>3 368 835</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 2001, se muestra en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

El detalle de la provisión por depreciación de cartera y de la provisión por riesgos y gastos afecta a sociedades al 31 de diciembre del 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>Provisión de cartera</u>
Alcázar Holding, B.V.	201 350
Royalquivir	96 313
Royaltur España, S.A.	3 005 061
Otras	11 761
	<u>3 314 485</u>

## 8. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2001, la sociedad posee 7.497 acciones propias (0,17% del capital social) compradas a un cambio medio de 6,76 euros por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 5,51 euros por acción. Dichas acciones han sido adquiridas en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración.

## 9. Existencias

El detalle de existencias del Grupo, al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Terrenos	42 138 655
Edificios	560 823
Promociones en curso	4 006 621
	<u>46 706 099</u>
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>(28 831)</u>
	<u>46 677 268</u>

Al 31 de diciembre de 2001 en el epígrafe de terrenos se incluye un importe de 3.640.000 euros correspondiente a la diferencia entre el precio de adquisición de la participación Multiconstrucciones Fortuny, S.L y el valor teórico contable asignado como mayor valor de existencias.

La variación de existencias del ejercicio 2001, se explica como sigue:

	<u>Euros</u>
Aprovisionamientos	23 169 306
Coste de las existencias vendidas	<u>(9 443 906)</u>
Aumento de existencias	<u>13 725 400</u>

Los movimientos más significativos originados en la cuenta de terrenos durante el ejercicio 2001 corresponden a las operaciones realizadas por Ayco Grupo Inmobiliario S.A., que en el ejercicio ha adquirido la propiedad del solar La Línea, sito en el término municipal de la Línea de la Concepción, con una extensión de 303.308 m2, por importe de 13.312.418 euros a Banaroga,S.L.

Las bajas de existencias mas significativas corresponden principalmente a la enajenación de los apartamentos de la promoción El Vicario Fase I por un precio de venta de 10.589.833 euros, con un coste de 9.398.492 euros , 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, 14.404.337 euros, se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos (Anexo IV).

## 10. Deudores

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Clientes por ventas de existencias y arrendamientos	1 003 925
Empresas asociadas	1 886 358
Administraciones públicas	2 258 540
Otros deudores	<u>1 015 944</u>
	6 164 767

Menos provisión para insolvencias	<u>( 1 820 766)</u>
	<u>4 344 001</u>

El epígrafe "Otros deudores", al 31 de diciembre de 2001, incluye principalmente provisiones de fondos a procuradores y abogados, la deuda de Alster House por importe de 467.864 euros que se encuentra totalmente provisionada, cuentas corrientes con socios y administradores por importe de 51.741 euros y las cantidades dispuestas por antiguos gestores por importe de 99.588 euros que se encuentran igualmente provisionadas.

El detalle de Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Hacienda Pública deudora IVA	1 477 832
Retenciones y pagos a cuenta	767 154
Otros conceptos	<u>13 554</u>
	<u>2 258 540</u>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2000	1 822 227
Dotación con cargo a resultados	1 487
Aplicación con cargo a resultados	(1 472)
Cancelaciones	<u>(1 476)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	<u>1 820 766</u>

## 11. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 2001, el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Deuda del estado	451 199
Imposiciones	1 202 024
Fondos de inversión	1 287 715
Fianzas y depósitos constituidos	21 004
Créditos a empresas del grupo	27 036
Provisiones	<u>(399 090)</u>
	<u>2 589 888</u>

El epígrafe deuda del Estado recoge principalmente Obligaciones del Estado por importe de euros 451.199, con fecha de recompra 15 de enero de 2002.

Respecto a las inversiones en fondos, la compañía dispone de los siguientes activos a 31 de diciembre de 2001:

	<u>Euros</u>
FIAMM Fondos de inversión Argentaría Dinero II	619 206
Bankpyme Green FIAMM	208 201
Bankpyme wwwfund FIAMM	<u>460 308</u>
	<u>1 287 715</u>

## 12. Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante el ejercicio 2001 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

### a) Capital suscrito

Con fecha 14 de junio de 2001 el Consejo de Administración acuerda ampliar el capital social en 21.965 euros a efectos de ajustar el valor nominal de las acciones, mediante un aumento del valor nominal de las acciones existentes a 3,01 euros cada una, con cargo a reservas voluntarias, resultando un capital social de 13.384.853 euros, representado por 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una.

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 2001, 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 2001 la Sociedad matriz ha registrado con cargo a reservas un importe de euros 2.806, 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 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
El Encinar de Guadiaro, S.A.	( 3 503)
Altos de Briján, S.A.	<u>31 763</u>
	<u>28 260</u>

g) Beneficio consolidado del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	1 346 967
Altos de Briján, S.A.	(474)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	<u>(1 627)</u>
Beneficios consolidadas del ejercicio	<u>1 344 866</u>
Beneficios (pérdidas) atribuibles a la Sociedad Dominante	<u>1 344 866</u>

**13. Provisiones para riesgos y gastos**

El movimiento experimentado de este epígrafe durante el ejercicio 2001, ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo 31.12.2000	2 728 781
Cancelación	(1 147 030)
Reversión con cargo a resultados	(553 555)
Traspasos	<u>31 623</u>
Saldo al 31.12.2001	<u>1 059 819</u>

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

	<u>Euros</u>
Litigio en curso	87 904
Riesgo recuperación crédito	465 712
Recursos ante la Hacienda Pública	60 444
Litigio	384 648
Otros	<u>61 111</u>
	<u>1 059 819</u>

A 31 de diciembre del 2001, el importe de 87.904 euros 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 7.362 euros de principal y por una liquidación de la Oficina Liquidadora de Chiclana por una factura por importe de 54.999 euros.

Una sentencia de fecha 7 de septiembre de 2000 condena a la Sociedad al pago de una indemnización de 392.473 euros 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 384.648 euros.

El importe provisionado al 31 de diciembre de 2001 bajo el epígrafe de riesgo recuperación crédito por importe de 465.712 euros corresponde a la provisión por el proceso judicial que actualmente está pendiente de resolución, veáse Nota 23.

Durante el ejercicio 1998 la sociedad dotó un importe de 1.260.624 euros correspondiente al IVA pendiente de recuperar de la compra del cementerio de Mallorca que fue vendido durante el ejercicio 1998. El importe dotado por la Sociedad matriz incluye el IVA de la operación de compra por importe de 1.516.654 euros, menos el importe de 256.031 euros correspondiente al IVA repercutido de la obra en curso, al que ha renunciado uno de los compradores. Dicha provisión ha sido revertida en el ejercicio 2001, cancelándose el saldo deudor por Iva por importe de 1.002.792 euros.

#### 14. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Deudas con entidades de crédito	21 678 221
Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo	15 030
Proveedores de Inmovilizado a largo plazo	1 502 530
Fianzas y depósitos recibidos	340 479
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	<u>43 724</u>
	<u>23 579 984</u>

El detalle de las deudas con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 2001, se muestra en el Anexo IV adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

En el epígrafe Proveedores de inmovilizado a largo plazo, se incluye el pago aplazado a New Holland España, S.A. por la adquisición en el ejercicio 2000 del solar Las Mercedes. El vencimiento de dichos pagos se efectuará en el 2002 por importe de 4.808.097 euros (Nota 16) y en el 2003 por importe de 1.502.530 euros.

#### 15. 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 2001, se muestra en el Anexo V adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

#### 16. Otras Deudas no Comerciales

El detalle de este capítulo, al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Administraciones Públicas	82 518
Efectos a pagar	6 010 301
Otras deudas	<u>451</u>
	<u>6 093 270</u>

En el epígrafe efectos a pagar a corto plazo se incluyen los pagos aplazados a New Holland España, S.A. con vencimiento en el 2002 por importe de euros



4.808.097 y los pagos aplazados a Patswing, S.L., Sodece, S.L., Multipromotur, S.L y Cameron Finance Limited por importe de euros 1.202.204 por la adquisición de las participaciones de Multiconstrucciones Fortuny.

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	39 363
Seguridad Social	7 719
IVA devengado	26 656
IVA no devengado	<u>8 780</u>
	<u>82 518</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 Operaciones de Tráfico**

Los movimientos de esta cuenta a largo del ejercicio 2001 son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Saldo 31.12.2000	527 857
Cancelación	(19 683)
Reversión con cargo a resultados	<u>(143 901)</u>
Saldo al 31.12.2001	<u>364 273</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. La aplicación y cancelación del ejercicio ha sido realizada por la compañía para ajustar la provisión a la liquidación definitiva dictada por la resolución del Ayuntamiento de Sevilla de fecha 17 de diciembre de 2001.

#### **18. Importe Neto de la Cifra de Negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2001, correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, es la siguiente:

Euros

Venta de edificios	10 665 391
Venta de solares	216 818
Ingresos por arrendamientos	168 883
Ingresos por prestación de servicios	<u>139 039</u>
	<u>11 190 131</u>

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

## 19. Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del ejercicio 2001 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Sueldos y salarios	332 707
Indemnizaciones	-
Seguridad Social	74 706
Otros gastos sociales	<u>10 941</u>
	<u>418 354</u>

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio 2001 ha sido de 11 empleados.

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido en concepto de remuneración 4.500 euros.

No existen saldos pendientes con los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2001.

## 21. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable consolidado antes de impuestos del ejercicio 2001 (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>Euros</u>
<b>Resultado consolidado antes impuestos (Beneficios)</b>	<u>1 344 866</u>
Diferencias permanentes	
De las sociedades individuales	45 949
<b>Base imponible suma de las sociedades individuales</b>	<u>1 390 815</u>
Pérdidas fiscales (suma) de las sociedades individuales	<u>2 101</u>
Bases imponibles positivas de las sociedades individuales	1 392 916
Compensación bases imponibles negativas	<u>(1 392 916)</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.

Al 31 de diciembre de 2001, 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>Euros</u>
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	1 847 411
Altos del Brijan , S.A.	2 499
El Encinar del Guadiario , S.A.	<u>119 022</u>
	<u>1 968 932</u>

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

Año de origen	<u>Euros</u>	
	<u>Importe</u>	<u>Plazo máximo de compensación</u>
1996	1 239 391	2006
1997	608 020	2007
2000	119 420	2010
2001	<u>2 101</u>	2011
	<u>1 968 932</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.

## 22. Resultados extraordinarios

	<u>Euros</u>
<b>Gastos extraordinarios</b>	
Pérdidas en participaciones en capital a largo plazo, empresas del grupo	60 101
Gastos extraordinarios	45 866
Gastos de ejercicios anteriores	<u>38 909</u>
	<u>144 876</u>
<b>Ingresos extraordinarios</b>	
Beneficios enajenación inmovilizado material	129 124
Ingresos extraordinarios	44 981
Beneficios de ejercicios anteriores	<u>178 343</u>
	352 448
<b>Resultado extraordinario positivo</b>	<u>207 572</u>

Las pérdidas de participaciones en capital a largo plazo recogen la pérdida producida por la liquidación de las sociedades Fuente Vall, S.L., Arroyo del Pino, S.L., Cas Ferre, S.L., Coll D'es Figueral, S.L. y Sagoleta, S.L (Nota 7)

Los beneficios por enajenación de inmovilizado material incluyen los resultados obtenidos en la venta de inmovilizados (Nota 6)

## 23. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de 10.025.880 euros, que incluye un aval por importe de 8.714.676 como garantía del pago aplazado del solar adquirido a New Holland España, S.A.

## 24. 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 AYCO GRUPO INMOBILIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001  
(Expresado en euros)

	Domicilio	Porcentaje de participación		Capital	Reservas	Resultado del ejercicio
		Directa	Indirecta			
<b>Sociedades filiales consolidadas por integración global</b>						
Altos de Brijón, S.A. (**)	Madrid	100%	-	60 101	(91 498)	(474)
El Encinar de Guadlaro, S.A. (**)	Madrid	100%	-	3 002 919	(2 971 156)	(1 627)
<b>Sociedades filiales no consolidadas</b>						
Alcázar Holding, B.V. (**)	Holanda	100%	-	202 251	(263 118)	(7 617)
Royalquívir, S.A. (*)	Palma de Mallorca	100%	-	156 263	(2 308)	-
Royal Cala Millor, S.A. (*)	Palma de Mallorca	-	47%	43 423	-	-
Residencia Senior Cal'n Picafort (***)	Palma de Mallorca	100%	-	3 005	-	-
Royaltur España, S.A. (*)	Barcelona	55%	-	144 243	(690 515)	-
Futures Golf Novo Sancil Petri, S.A. (*)	Cádiz	-	50%	60 101	(874)	-

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 7.

(\*) Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores no auditadas, sociedades que actualmente se encuentran en proceso de liquidación.

(\*\*) Datos obtenidos de cuentas anuales del ejercicio 2001 no auditadas.

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

ANEXO II

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DETALLE DE LAS EXISTENCIAS POR SOCIEDAD AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000  
(Expresado en euros)

	<u>Domicilio</u>	<u>Terrenos y solares</u>	<u>Edificios</u>	<u>Promociones en curso</u>	<u>Total</u>
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	Madrid	42.138.655	560.823	3.936.716	46.636.194
Allfos del Briján, S.A.	Madrid	-	-	69.905	69.905
		<u>42.138.655</u>	<u>560.823</u>	<u>4.006.621</u>	<u>46.706.099</u>

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 9.

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 2001  
(Expresado en euros)

	<u>31.12.00</u>	<u>Distribución resultado</u>	<u>Traspasos y otros</u>	<u>Resultado 2001</u>	<u>31.12.01</u>
Capital suscrito	13 362 885	-	21 968	-	13 384 853
Prima de emisión	12 596 571	-	-	-	12 596 571
Reservas de la dominante	1 937 224	-	-	-	1 937 224
Reserva legal	(6 718 480)	5 863 023	(51 365)	-	(906 822)
Otras reservas	(175 315)	(90 224)	293 799	-	28 260
Reserva en sociedades consolidadas	5 772 799	(5 772 799)	-	1 344 866	1 344 866
Resultado atribuido a la sociedad dominante	<u>26 775 684</u>	<u>-</u>	<u>264 402</u>	<u>1 344 866</u>	<u>28 384 952</u>

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 12.



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 2001  
(Expresado en euros)

Entidad	Sociedad	Tipo	Capital 31.12.01	Tipo de interés	Fecha vencimiento
Caja Madrid	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	624.027	6,37%	4.07.2018
Bankpyme	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	18.030.363	MIBOR+0,9%	3.01.2015
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	3.005.062	EURIBOR+0,9%	4.07.2015
Otros	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A		<u>18.769</u>		
			<u>21.768.221</u>		
Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo			<u>15.030</u>		
			<u>21.693.251</u>		

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 14

**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 2001  
(Expresado en euros)**

<b>Entidad</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Tipo</b>	<b>Dispuesto</b>	<b>Tipo de interés</b>	<b>Vencimiento</b>
Sa Nostra	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de crédito	2 058 225	EURIBOR+1,5%	31.12.2002
BBVA	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de crédito	4 657 844	EURIBOR+0,75%	26.07.2002
Banco de Andalucía	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de crédito	1 803 036	EURIBOR+1,15%	30.11.2002
			<u>8 519 105</u>		
		Otras deudas	<u>76 165</u>		
			<u>8 595 270</u>		
		Acreedores por arrendamiento financiero	<u>29 281</u>		
		<b>Total</b>	<u><b>8 624 551</b></u>		

**Este epígrafe es parte integrante de la Nota 15**

### Diligencia de firma

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

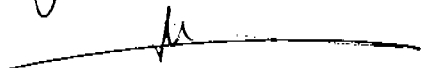
Que dentro de lo establecido por el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y tal como figura en el acta del Consejo de Administración, han formulado las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2001 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 2001, y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



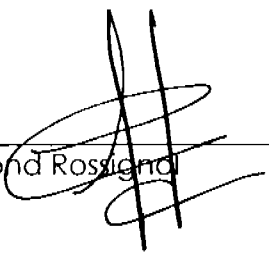
---

Manuel Gistau Moreno



---

Francisco Javier Ajenjo



---

Raymond Rosendo



## **COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

### **Presidente**

D. Manuel Gistau Moreno

### **Vocales**

Nexity representado por D. Raymond Rossignol

Caja España representado por D. Francisco Javier Ajenjo

### **Secretario no Consejero**

Doña Rosa Lucio Reynés

# **INFORME DE GESTIÓN**

**EJERCICIO 2.001**

## **INTRODUCCIÓN**

Durante el ejercicio 2.001 se ha producido una cifra de negocios consolidada de 11.190.131 euros.

Adicionalmente, se han producido ventas de inmovilizado correspondientes a los pisos de Maestranza, por importe de 743.000 de euros.

El Beneficio consolidado neto ha alcanzado la cifra de 1,34 millones de euros, cifra que justifica la finalización de la etapa de ajustes.

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

## **I. ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

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. RESIDENCIAL MAESTRANZA (Madrid)**

A 31 de diciembre Ayco posee 5 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.

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

Estos terrenos fueron adquiridos en 1.975 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 280.167 m<sup>2</sup> descompuesto en parcelas de uso residencial (211.961 m<sup>2</sup>) y parcelas de uso dotacional (68.206 m<sup>2</sup>).

La edificabilidad total del solar es de 103.311 m<sup>2</sup>, de los cuales 77.998 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 11 parcelas que han generado un beneficio de 180 mil de euros.

Para el ejercicio 2.002 se iniciará la comercialización de los polígono 1.2 y 3.1 de la Urbanización.

### **3. 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 habiendo llegado a un Acuerdo final por el que el Excelentísimo Ayuntamiento de Collado Villalba abonará, en

compensación por la no edificabilidad del solar, la suma de 7.212.145,25 euros.

Este abono se producirá a lo largo del 2.002

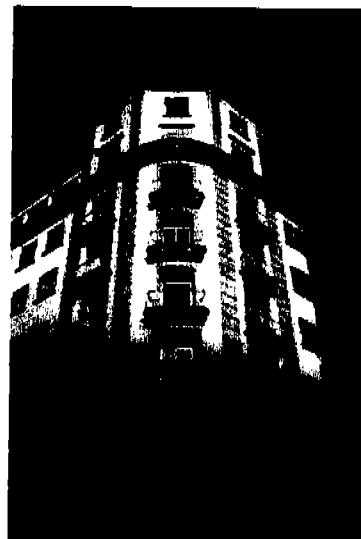
#### **4. Recoletos 14.**

Edificio adquirido en diciembre de 1.999.

Durante este ejercicio se han finalizado las obras de rehabilitación.

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

Este edificio se incorpora al patrimonio de la Compañía como generador de rentas recurrentes.



#### **5. Las Mercedes 2.**

Ubicado en el polígono Las Mercedes de Madrid, a escasos metros del aeropuerto de Barajas.

El solar se adquirió en el año 2.000.

La superficie del solar es de 21.802 m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 43.604 m<sup>2</sup> y cuyo uso principal es el industrial.

Actualmente se está estudiando el tipo de proyecto a realizar.

#### **6. Vicario 1, fase I.**

En el termino municipal de Ojen, Málaga, Ayco es propietaria de 70.299 m<sup>2</sup> de terreno con una edificabilidad de 25.936 m<sup>2</sup>, equivalente a unas 200 viviendas de segunda residencia.

El proyecto se realiza en tres fase de unas 68 viviendas por fase.

Durante el presente ejercicio se ha finalizado la comercialización total de la fase I.

Las ventas de esta fase han generado un beneficio aproximado de 1,19 millones de euros.



Pare el ejercicio 2.002 se espera iniciar las obras correspondientes a la segunda fase con su comercialización simultanea.

#### **7. Ca'n Picafort.**

Terreno situado en la bahía de Alcudia, término municipal de Santa Margalida, al norte de la isla de Mallorca.

El solar, adquirido en el año 1.998, posee licencia para la ejecución de un complejo asistencial para la tercera edad, con capacidad para 424 plazas, de las cuales 84 están inicialmente previstas para asistidos.

El proyecto se estructura en base a un edificio central y 170 módulos asistenciales con una superficie total de 16.327 m<sup>2</sup>.

El proyecto, dada su especificidad debe ser desarrollado por el explotador final, por lo que se han iniciado conversaciones para su comercialización, esperando que en los primeros meses del ejercicio 2.002 se puedan cerrar acuerdos de venta.

#### **8. Bens D'Avall.**

Situado en la Sierra Tramuntana, término municipal de Soller, Mallorca.

Se trata de una urbanización de 25 años de antigüedad poco consolidada.

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m<sup>2</sup>.

En la actualidad se está esperando que se apruebe la adaptación del Plan Parcial al vigente Plan General de Soller.

Se está llevando a cabo los tramites correspondientes para la puesta en marcha y posterior desarrollo de la Junta de Compensación.

#### **9. Galilea.**

Durante el año 2.000 se adquirió una parcela en Galilea, Puigpunyent (Mallorca), para la construcción de un Chalet unifamiliar.

A lo largo del ejercicio se han tramitado los preceptivos proyectos y licencia de obra y se está procediendo a la adjudicación de la obra.

Este proyecto está siendo realizado por la Sociedad Altos de Brijan S.A., filial al 100 % de Ayco Grupo Inmobiliario S.A.



## NUEVAS INVERSIONES

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

### **Solar de la Línea de la Concepción.**

Suelo situado en el término municipal de la Línea de la Concepción, Cádiz, junto a la Alcaidesa y en primera línea de playa.

Sobre una parcela de 357.300 m<sup>2</sup> para uso hotelero y residencial

La Sociedad posee una edificabilidad de 85.000 m<sup>2</sup> para uso hotelero y de 8.000 m<sup>2</sup> de uso residencial.

En la actualidad se está tramitando el PAU.

## **PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO**

### **Patrimonio de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. a 31 de Diciembre de 2.001**

<b>Madrid</b>	Res. Maestranza	Residencial		566,56 m <sup>2</sup>	Alquiler
	Las Mercedes	Terciario		43.000 m <sup>2</sup>	Suelo para edificar
	Robledo de Chavela	Residencial	234.575,45 m <sup>2</sup>	89.590, m <sup>2</sup>	Venta de suelo
	Collado Villalba	Terciario		45.700 m <sup>2</sup>	Suelo para edificar
	Recoletos 14	Oficinas		6.100 m <sup>2</sup>	Alquiler
<b>Málaga</b>	Vicario 1, fase II y III	Residencial			Suelo para edificar
	La Manga y los Randos	Solar	314.531 m <sup>2</sup>		Suelo rústico
	Guadalhorce	Residencial		130 m <sup>2</sup>	Producto terminado
	Garajes Guadalmanza	Garaje			Producto terminado
	Guadalmanza II	Garaje			Producto terminado
	Oficina San Pedro	Oficina		111 m <sup>2</sup>	Producto terminado
<b>Sevilla, Cádiz y Huelva</b>	Sevilla garajes	Garajes	6 uds		Producto terminado
	La Línea. El Conchal	Comercial		604 m <sup>2</sup>	Producto terminado
	La Línea	Residencial/hotelero		93.000	Suelo para edificar
<b>Mallorca</b>	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m <sup>2</sup>	85.000 m <sup>2</sup>	Suelo para edificar
	Can Picafort	Residencia Señor		3.500 m <sup>2</sup>	Suelo para edificar
	Galilea	Residencial	232.204 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	Suelo para edificar

## II- MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.001, es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

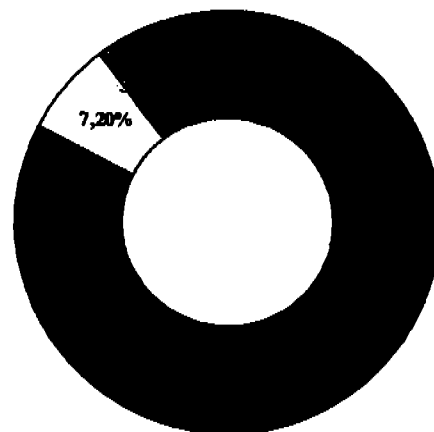
El desarrollo del título de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. , en las Bolsas de Madrid y Barcelona, durante el ejercicio 2.001 queda resumido en el siguiente esquema:

[REDACTED]						
Enero/Dic 2001	16.724 acc	.....	.....	6,94	5,51	6,75

## 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. y El Encinar de Guadiaro, S.A. ambas participadas en el (100 %).

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 Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha sido de 11.190.131 de euros que corresponden a la venta la promoción El Vicario I, arrendamientos de las viviendas de 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 11.190.131 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

A continuación se expone gráficamente la distribución de la cifra de negocios.

<b>Actividad</b>	<b>Balance Individual</b>	<b>Balance Consolidado</b>
<b>Ventas viviendas y solares</b>	<b>10.882.209</b>	<b>10.882.209</b>
<b>Arrendamientos</b>	<b>168.883</b>	<b>168.883</b>
<b>Prestación de servicios</b>	<b>139.039</b>	<b>139.039</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11.190.131</b>	<b>11.190.131</b>

Dentro de la cifra de negocios no se incluye el importe por ventas de los pisos de Maestranza que, al ser elementos de inmovilizado, figura dentro del capítulo de ingresos extraordinarios y que totalizaron la cifra de 743.000 euros.

## **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 Línea de la Concepción, Cádiz, por los que se ha realizado una inversión en el suelo por 13.312.418 euros, de los cuales se ha desembolsado en este ejercicio 1.280.000 euros. El desembolso inicial se ha realizado con recursos propios.

Este solar tiene como usos asociados el hotelero, con una edificabilidad prevista de 85.000 m2, y el Residencial, con unos 8.000 m2 de edificabilidad.

## **C.) RESULTADOS**

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado de 1.344.866 euros, 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 1.346.967 euros.

Se aprueba repartir un dividendo de 13 céntimos de euro por acción.

El resultado del ejercicio no distribuido se aplica a reservas.

## D.) FONDOS PROPIOS

Los fondos propios de la compañía a 31 12 01 ascienden a 28.358.792 euros con la distribución parcial del resultados a reservas.

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

<b>Concepto</b>	<b>Balance individual</b>	<b>Balance Consolidado</b>
Capital suscrito	13.384.853	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	12.596.570
Reservas	4.556.347	1.030.402
Reservas consolidadas		28.260
Resultados ejercicios anteriores	-3525.945	
Resultados ejercicio 2.000	1.346.967	1.344.866
<b>TOTAL</b>	<b>28.358.792</b>	<b>28.384.952</b>

## E.) PARTICIPACIÓN EN FILIALES

A lo largo del ejercicio de 2.001, 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. General del Estudios e Inversiones S.A. ha sido absorbida por Fusión en Ayco Grupo Inmobiliario S.A.
2. Multiconstrucciones Fortuny S.L. 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.

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

Inversión	%	Euros
Altos de Brijan S.A.	100,0%	63.524
Alcázar Holding B.V.	100,0%	201.350
El Encinar de Guadiaro	100,0 %	3.512.601

## 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:

Deuda	Individual	Consolidado
A largo plazo	23.579.984	23.579.984
A corto plazo	29.664.683	29.665.977
<b>TOTAL DEUDA</b>	<b>53.244.667</b>	<b>53.245.961</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 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

Se propone a la Junta General que para el ejercicio 2.001 se reparta un dividendo de 13 céntimos de euro por acción.

El resto del beneficio del año 2.001 se destina 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	5			5
Comercial	1	2	1	4
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>11</b>

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

## **VIII- OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN 2.001**

Con relación a sus filiales, remarcar la fusión de General de Estudios e Inversiones S.A. (GEINSA) y la absorción por cesión de activos de Multiconstrucciones Fortuny S.L.

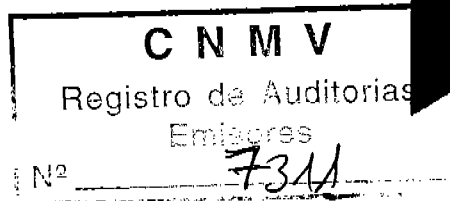
Durante el ejercicio 2001 no se han desarrollado actividades de investigación y desarrollo.

## **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 2.002 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.





**MEMORIA Y CUENTAS ANUALES  
DE  
AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.  
Y  
GRUPO CONSOLIDADO  
EJERCICIO 2.001**



**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

Cuentas anuales, informe  
de gestión e informe de auditoría  
31 de diciembre de 2001

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001, 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.

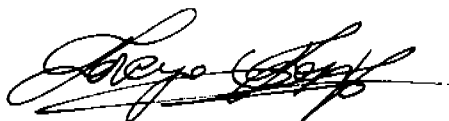
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 26 de marzo de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión con salvedades.

Tal y como se menciona en la Nota 26 de la Memoria del ejercicio 2001, 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 2001 adjuntas.

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 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2001 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliaria, S.A. al 31 de diciembre de 2001 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2001, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2001. 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.



Lorenzo López Álvarez  
Socio-Auditor de Cuentas

19 de abril de 2002

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

Cuentas anuales, informe de gestión  
e informe de auditoría  
31 de diciembre de 2001

## AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

### BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (Expresados en euros)

ACTIVO	2001	2000
<b>Inmovilizado</b>		
<b>Gastos de establecimiento</b>	<b>205</b>	-
<b>Inmovilizado inmaterial (Nota 5)</b>	<b>33 669</b>	<b>18 611</b>
Derechos bienes régimen arrendamiento financiero	54 690	32 853
Amortización acumulada	(21 021)	(14 242)
<b>Inmovilizado material (Nota 6)</b>	<b>24 887 159</b>	<b>1 758 722</b>
Edificios en alquiler	24 760 971	1 665 561
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	146 900	261 597
Equipos procesos de información	109 957	100 465
Amortización acumulada	(130 669)	(268 901)
<b>Inmovilizado financiero (Nota 7)</b>	<b>837 366</b>	<b>5 723 988</b>
Participaciones en empresas del grupo	6 944 960	34 356 229
Otras inversiones financieras a largo plazo	6 010	6 010
Otros Créditos	300 506	300 506
Depósitos y fianzas a largo plazo	476 500	180 335
Provisiones	(6 890 610)	(29 119 092)
<b>Acciones Propias (Nota 8)</b>	<b>50 503</b>	<b>47 697</b>
<b>Total inmovilizado</b>	<b>25 808 902</b>	<b>7 549 018</b>
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>33 771</b>	<b>73 137</b>
<b>Activo circulante</b>		
<b>Existencias (Nota 9)</b>	<b>48 351 153</b>	<b>45 075 666</b>
Terrenos	42 138 655	25 269 989
Edificios terminados	560 823	18 468 147
Promociones en curso	3 936 716	1 031 566
Anticipos a proveedores	1 743 790	322 263
Provisión por depreciación de existencias	(28 831)	(16 299)
<b>Deudores (Nota 10)</b>	<b>4 322 775</b>	<b>6 627 693</b>
Clientes	1 003 972	1 668 189
Empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1 928 609	1 863 434
Deudores varios	1 015 776	740 694
Administraciones Públicas	2 195 184	4 163 687
Provisiones	(1 820 766)	(1 808 311)
<b>Inversiones financieras temporales (Nota 11)</b>	<b>2 784 557</b>	<b>8 154 092</b>
Créditos a empresas del grupo	220 348	963 401
Cartera de valores a corto plazo	1 738 914	6 365 396
Otros créditos	1 202 024	1 202 024
Depósitos y fianzas constituidos c/p	22 361	22 361
Provisiones	(399 090)	(399 090)
<b>Tesorería</b>	<b>1 360 846</b>	<b>3 511 486</b>
<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>29 326</b>	<b>29 326</b>
<b>Total activo circulante</b>	<b>56 848 657</b>	<b>63 398 263</b>
<b>Total activo</b>	<b>82 691 330</b>	<b>71 020 418</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.****BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000**  
(Expresados en euros)

<b>PASIVO</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>Fondos propios (Nota 12)</b>		
Capital	13 384 853	13 362 888
Prima de emisión	12 596 570	12 596 570
Reservas	4 556 347	3 988 364
Resultado negativo ejercicios anteriores	(3 525 945)	(8 835 480)
Resultado del ejercicio	1 346 967	5 899 483
<b>Total fondos propios</b>	<b>28 358 792</b>	<b>27 011 825</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>158</b>	<b>93 907</b>
<b>Provisiones para riesgos y gastos (Nota 17)</b>	<b>1 087 713</b>	<b>2 728 779</b>
<b>Acreeedores a largo (Nota 13)</b>		
Deudas con entidades de crédito	21 693 251	16 703 358
Otros acreeedores a largo	1 843 009	6 653 174
Desembolsos pendientes s/acciones no exigidos	43 724	43 724
<b>Total acreeedores a largo</b>	<b>23 579 984</b>	<b>23 400 256</b>
<b>Acreeedores a corto</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	8 624 551	9 379 670
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	676 335	2 862 339
Acreeedores comerciales	13 906 261	3 606 774
Otras deudas no comerciales (Nota 16)	6 092 876	1 408 623
Fianzas y depósitos recibidos	387	387
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 17)	364 273	527 858
<b>Total acreeedores a corto</b>	<b>29 664 683</b>	<b>17 785 651</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>82 691 330</b>	<b>71 020 418</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000  
(Expresadas en euros)**

<b>GASTOS</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Aprovisionamientos		
Consumo de mercaderías (Nota 9)	23 156 497	18 149 376
Gastos de personal (Nota 20)	418 354	315 378
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	39 188	208 082
Variación de las provisiones de tráfico	-	-
Variación de provisiones de existencias (Nota 9)	-	-
Variación de provisiones de créditos incobrables	15	309 450
Variación de otras provisiones de tráfico	(697 455)	(4 080 696)
Otros gastos de explotación		
Servicios externos	819 279	1 432 182
Tributos	55 094	311 616
Total gastos de explotación	<u>23 790 972</u>	<u>16 645 388</u>
<b>Beneficios de explotación</b>	<u>1 111 750</u>	<u>7 980 091</u>
Gastos financieros	<u>425 311</u>	<u>539 735</u>
Total gastos financieros	<u>425 311</u>	<u>539 735</u>
<b>Resultados financieros positivos</b>	<u>27 645</u>	<u>-</u>
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<u>1 139 395</u>	<u>7 751 008</u>
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 23)	45 866	5 353
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial y material y cartera de control		3 003 921
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	38 909	1 235 202
Pérdida del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	60 101	-
Total pérdidas extraordinarias	<u>144 876</u>	<u>4 244 476</u>
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<u>207 572</u>	<u>-</u>
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<u>1 346 967</u>	<u>5 899 483</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)	-	-
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<u>1 346 967</u>	<u>5 899 483</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000  
(Expresadas en euros)

INGRESOS	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Aumento de existencias (Nota 9)	13 712 591	10 875 092
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)	11 190 131	13 750 387
Total ingresos de explotación	<u>24 902 722</u>	<u>24 625 479</u>
<b>Pérdidas de explotación</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos financieros		
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>452 956</u>	<u>310 652</u>
Total ingresos financieros	<u>452 956</u>	<u>310 652</u>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<u>-</u>	<u>229 083</u>
<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios (Nota 23)	44 981	-
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y		
cartera de control (Notas 6 y 23)	129 124	2 376 830
Ingresos y beneficios de otros ejercicios (Nota 23)	<u>178 343</u>	<u>16 121</u>
Total beneficios extraordinarios	<u>352 448</u>	<u>2 392 951</u>
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<u>-</u>	<u>1 851 525</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 2001 (Expresada en euros)**

#### **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.

#### **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.

Las cifras contenidas en la memoria abreviada, los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias, están expresadas en euros.

Los Administradores estiman que estas cuentas formuladas del ejercicio 2001 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 2000 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 10 de abril de 2001.

Las cuentas anuales del ejercicio 2001 incluyen el efecto de la fusión por absorción de la sociedad General de Estudios e Inversiones, S.A. y la cesión global de activos y pasivos de la sociedad Multifin Construcciones Fortuny, S.L. como consecuencia de su disolución.

El Consejo de Administración en su reunión de 21 de marzo de 2001, aprobó el proyecto de fusión por absorción de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A con la sociedad General de Estudios e Inversiones, S.A. (sociedad absorbida) participada al 100%. Dicho proyecto de fusión fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001. El acuerdo de fusión fue aprobado por las Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de 26 de junio de 2001, elevándose posteriormente a escritura pública el 10 de septiembre de 2001.

## AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 (Expresada en euros)

De acuerdo con el proyecto de fusión la fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad absorbente es el 1 de enero de 2001.

Adicionalmente, con fecha 17 de junio de 2001, la Junta General Universal de Socios de la sociedad Multiconstrucciones Fortuny, S.L. aprueba disolver la sociedad y ceder con efectos retroactivos a 1 de enero de 2001, simultáneamente y de forma global su activo y pasivo a su accionista único Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

El balance de fusión de la Sociedad General de Estudios e Inversiones, S.A. y los activos y pasivos cedidos por parte de la sociedad Multiconstrucciones Fortuny al 31 de diciembre de 2000 son los que figuran a continuación, expresados en euros:

<b>Activo</b>	<b>General de Estudios e Inversiones, S.A.</b>	<b>Multi- construcciones Fortuny, S.L.</b>	<b>Total</b>
<b>Inmovilizado</b>	<b>1 101 548</b>	<b>513</b>	<b>1 102 061</b>
Gastos de establecimiento	-	513	513
Inmovilizaciones materiales	25 131	-	25 131
Inmovilizaciones financieras	1 076 417	-	1 076 417
<b>Activo circulante</b>	<b>4 690 808</b>	<b>10 174 784</b>	<b>14 865 592</b>
Existencias	260 378	6 402 410	6 662 788
Deudores	366 550	1 612 839	1 979 389
Inversiones financieras temporales	3 864 500	771 972	4 636 472
Tesorería	199 380	1 387 563	1 586 943
<b>Total activo</b>	<b>5 792 356</b>	<b>10 175 297</b>	<b>15 967 653</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Fondos propios</b>	<b>3 064 140</b>	<b>( 130 718)</b>	<b>2 933 422</b>
Capital suscrito	5 294 917	14 791	5 309 708
Resultados de ejercicios anteriores	(2 186 420)	(72 315)	(2 258 735)
Pérdidas y ganancias	( 44 357)	( 73 194)	(117 551)
<b>Acreeedores a largo plazo</b>	<b>835</b>	<b>3 777 962</b>	<b>3 778 797</b>

**AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001  
(Expresada en euros)**

Acreedores a corto plazo	<u>2 727 381</u>	<u>6 528 053</u>	<u>9 255 434</u>
Total pasivo	<u>5 792 356</u>	<u>10 175 297</u>	<u>15 967 653</u>

**3. Distribución de resultados**

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

	<u>Euros</u>
<b>Bases de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	<u>1 346 967</u>
	<u>1 346 967</u>
<b>Distribución</b>	
A resultados de ejercicios anteriores	635 161
A reserva legal	134 697
A dividendo	<u>577 109</u>
	<u>1 346 967</u>

#### 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 2001, superiores a los de la Sociedad en 26.160 euros.

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 diferencian 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 2001 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 2001, se muestran a continuación:

	Euros				
	31.12.00	Incorporación Fusión	Altas	Bajas	31.12.01
Derechos en bienes de reg arrend financiero	32 853	-	21 837	-	54 690
Total coste	32 853	-	21 837	-	54 690
Amortización acumulada	(14 242)	-	(6 780)	-	(21 021)
Valor neto	18 611	-	15 057	-	33 669

Los derechos en régimen de arrendamiento financiero corresponden a dos contratos, siendo las características principales de estos contratos:

	Euros	
	(Contrato 1)	(Contrato 2)
Año inicial de la operación	1998	2001
Coste del bien en origen	32 853	21 837
Valor de la opción de compra	7 771	653
Duración del contrato (Años)	4	3
Cuotas satisfechas en el ejercicio	7 811	183
Cuotas satisfechas en años anteriores	16 925	-
Cuotas pendientes (incluye el valor residual)	14 281	22 872
Año final de la operación	2002	2004

## 6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2001, se muestran a continuación:

	Euros					
	31.12.00	Incorporación Fusión/ce sión	Altas	Bajas	Trasposos de existencia s	31.12.01
Edificios	1 665 561	47 621	-	(613 630)	23 661 419	24 760 971
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	261 597	-	73 257	(187 954)	-	146 900
Equipos para procesos de información	100 465	-	18 145	(8 653)	-	109 957
Elementos de transporte	-	-	601	(601)	-	-
<b>Total coste</b>	<b>2 027 623</b>	<b>47 621</b>	<b>92 003</b>	<b>(810 838)</b>	<b>23 661 419</b>	<b>25 017 828</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(268 901)</b>	<b>(22 490)</b>	<b>(32 100)</b>	<b>192 822</b>	<b>-</b>	<b>(130 669)</b>
<b>Inmovilizado neto</b>	<b>1 758 722</b>	<b>25 131</b>	<b>59 903</b>	<b>(618 016)</b>	<b>23 661 419</b>	<b>24 887 159</b>

El traspaso de existencias a inmovilizado en curso corresponde al Edificio Recoletos, 14 (Nota 9). Con fecha 27 de noviembre de 2001 se recibió el edificio por parte de la constructora. En fecha 30 de noviembre de 2001 se ha entregado a REGUS para alquiler de oficinas.

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 2001 ascienden a 73.801 euros y corresponden a equipos informáticos.



De la enajenación de elementos de inmovilizado se ha producido un resultado extraordinario de 129.124 euros (Nota 23), procedente de la venta de 4 pisos de Residencial Maestranza, cuyo valor neto contable en el momento de la venta ascendía a 613.630 euros.

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 2001 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 2001, se muestran a continuación:

	Euros					
	31.12.00	Incorporación Fusión/C esión	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.01
Participaciones en empresas del grupo	34 356 229	810 187	5 710 957	(33 932 413)	-	6 944 960
Créditos a empresas del grupo	-	1 076 023	-	(1 076 023)	-	-
Otras inversiones financieras	6 010	-	-	-	-	6 010
Otros créditos	300 506	-	-	-	-	300 506
Depósitos y fianzas constituidos	180 335	394	295 771	-	-	476 500
	<u>34 843 080</u>	<u>1 886 604</u>	<u>6 006 728</u>	<u>(35 008 436)</u>	<u>-</u>	<u>7 727 976</u>
Menos, provisiones	(29 119 092)	(810 187)	-	25 681 557	(2 642 888)	(6 890 610)
Valor neto	<u>5 723 988</u>	<u>1 076 417</u>	<u>6 006 728</u>	<u>(9 326 879)</u>	<u>(2 642 888)</u>	<u>837 366</u>

Las altas registradas en el ejercicio 2001 en el epígrafe participaciones en empresas del grupo corresponden por importe 3.008.543 euros a la adquisición del 40% restante de la participación en Multiconstrucciones Fortuny y a la ampliación de capital realizada en el Encinar del Guadiaro, S.A. por importe de 2.702.414 euros.

En el epígrafe de bajas se incluye la liquidación de las sociedades Fuente Vall, S.L., Arroyo del Pino, S.L., Cas Ferre, S.L., Coll D'es Figueral, S.L. y Sagoleta, S.L., sociedades creadas para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Sóller (Mallorca) y que a cierre de 2000 no tenían actividad. Esta liquidación ha generado una pérdida neta de 60.101 euros (Nota 23)

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 fue reintegrada a la sociedad en virtud del mencionado acuerdo, ha

sido registrándose 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 del grupo y su movimiento en el ejercicio 2001 es el siguiente:

					Euros	
	31.12.00	Incorp oració n por Fusión	Altas	Bajas	31.12.01	Porcentaje de participació n
Alcázar Holding, B.V.	201 350	-	-	-	201 350	100%
General de Estudios e Inversiones, S.A.	28 726 983	-	-	(28 726 983)	-	99%
Fuente Val, S.L. (*)	12 020	-	-	(12 020)	-	100%
Arroyo del Pino, S.L. (*)	12 020	-	-	(12 020)	-	100%
Coll D'es Figueral, S.L. (*)	12 020	-	-	(12 020)	-	100%
Cas Ferre, S.L. (*)	12 020	-	-	(12 020)	-	100%
Sagoleta, S.L. (*)	12 020	-	-	(12 020)	-	100%
Multiconstrucciones Fortuny, S.A.	2 136 787	-	3 008 543	(5 145 330)	-	100%
Altos de Briján, S.A.	63 524	-	-	-	63 524	100%
Futuros Golf N. Sant. Petri	30 050	-	-	-	30 050	50%
Royal Cala Millor	28 248	-	-	-	28 248	47%
Royalquvir	96 313	-	-	-	96 313	100%
Cofeba	4 431	-	-	-	4 431	100%
Residencia Senior Ca'n Picafort	3 382	-	-	-	3 382	100%
Royaltur España, S.A.	3 005 061	-	-	-	3 005 061	55%
El Encinar del Guadiaro	-	810 188	2 702 413	-	3 512 601	100%
	34 356 229	810 188	5 710 956	(33 932 413)	6 944 960	

(\*) 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 las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

Euros

	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado de 2001</u>	<u>Total fondos propios</u>
Alcázar Holding, B.V.(**)	202 251	(263 118)	(7 617)	(68 484)
Altos de Briján, S.A.(**)	60 101	(91 498)	(474)	(31 871)
Futures Golf Sancti Petri, S.A. (*)	60 101	874	-	60 975
Royal Cala Millor, S.A. (*)	43 423	-	-	43 423
Royalquivir (*)	156 263	(2 308)	-	153 955
Royaltur España, S.A.(*)	144 243	(690 515)	-	(546 272)
El Encinar de Guadiaro (**)	3 002 919	(2 971 156)	(1 627)	30 136
Residencia Senior Ca'n Picafort (***)	3 005	-	-	3 005

(\*) Datos obtenidos de cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores no auditadas, sociedades que actualmente se encuentran en proceso de liquidación.

(\*\*) Datos obtenidos de cuentas anuales del ejercicio 2001 no auditadas.

(\*\*\*) Datos obtenidos de cuentas anuales de ejercicios anteriores 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 las provisiones por depreciación de cartera por sociedades y de la provisión para riesgos y gastos referente a cartera al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u> <u>Provisión</u> <u>de</u> <u>cartera</u>
Alcázar Holding, B.V.	201 350
Altos de Briján, S.A.	63 525
Royalquivir	96 313
Royaltur España, S.A.	3 005 060
Royal Cala Millor	7 330
Cofeba	4 431
El Encinar de Guadiaro	3 512 601
	<u>6 890 610</u>

Las variaciones más significativas de la provisión por depreciación de valores negociables corresponden a las cancelaciones de las provisiones de Multiconstrucciones Fortuny, S.A. y General de Estudios e Inversiones, S.A. por importe de 43.393 euros y 25.638.164 euros por las operaciones de cesión de activos y pasivos y fusión anteriormente mencionadas.

## 8. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2001, la sociedad posee 7.497 acciones propias (0,17% del capital social) compradas a un cambio medio de 6,76 euros por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 5,51 euros 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 2001, se muestran a continuación:

	Euros					
	2000	Incorporación Fusión/C esión	Altas	Bajas	Traspasos	2001
Terrenos	25 269 989	-	18 453 888	(1 538 202)	(47 020)	42 138 655
Edificación residencial	-	272 910	22 075	(7 905 704)	8 171 542	560 823
Promociones en curso	1 031 566	6 402 410	4 627 262	-	(8 124 522)	3 936 716
Edificación no residencial	18 468 147	-	5 193 272	-	(23 661 419)	-
Anticipos	322 263	-	2 665 692	(1 244 165)	-	1 743 790
	45 091 965	6 675 320	30 962 189	(10 688 071)	(23 661 419)	48 379 984
Provisión por depreciación de existencias	(16 299)	(12 532)	-	-	-	(28 831)
	45 075 666	6 662 788	30 962 189	(10 688 071)	(23 661 419)	48 351 153

El traspaso de edificación no residencial a inmovilizado en curso corresponde al Edificio Recoletos, 14 (Nota 6)

Durante el ejercicio 2001 la compañía ha adquirido la propiedad del solar La Línea, sito en el término municipal de la Línea de la Concepción, con una extensión de 303.308 m<sup>2</sup>, por importe de 13.312.418 euros a Banaroga,S.L.

Incluido en las altas del ejercicio se refleja un importe de 5.140.000 euros

correspondientes a la diferencia entre el precio de adquisición de la participación en Multiconstrucciones Fortuny del valor teórico contable asignado como mayor valor de las existencias, siendo asignadas a terrenos y que ha sido activado como consecuencia de la disolución de la sociedad.

El importe de las bajas corresponde principalmente a la enajenación de los apartamentos de la promoción El Vicario Fase I por un precio de venta de 10.589.833 euros, con un coste de 9.398.492 euros.

La variación de existencias del ejercicio 2001, sin tener en cuenta los anticipos de proveedores y la provisión por depreciación de existencias se explica como sigue:

	<u>Euros</u>
Aprovisionamientos	23 156 497
Coste de las existencias vendidas	<u>(9 443 906)</u>
Aumento de existencias	<u>13 712 591</u>

El detalle de existencias por localización geográfica, al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Proyecto</u>	<u>Edificaci n</u>
Can Picafort (Palma de Mallorca)	4 808 097	1 062 997	-
Villalba (Madrid)	5 175 856	368 421	-
Ben' s D'Avall (Palma de Mallorca)	1 828 582	165 829	-
La Manga (Málaga)	16 642	-	-
Los Randos (Málaga)	27 493	-	-
Las Mercedes (Madrid)	12 477 459	1 926 878	-
La Suíza I y II	853 417	213 061	-
Vicario	3 638 691	199 530	246 950
Gudalmanza I y II	-	-	49 619
Guadalhorce	-	-	45 076
Fuencarral	-	-	22 537
La Linea de la Concepción (Cádiz)	13 312 418	-	172 206
Otros	-	-	24 435
Total	<u>42 138 655</u>	<u>3 936 716</u>	<u>560 823</u>

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos, asciende aproximadamente a 14.404.337 euros.

## 10. Deudores

El detalle de deudores, al 31 de diciembre de 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Clientes por ventas de edificios	196 522
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 15)	1 928 609
Clientes y deudores de dudoso cobro	875 937
Administraciones Públicas	2 195 184
Otros deudores	947 289
Provisión para insolvencias	<u>(1 820 766)</u>
	<u>4 322 775</u>

El epígrafe "Otros deudores", al 31 de diciembre de 2001, incluye principalmente provisiones de fondos a procuradores y abogados, la deuda de Alster House por importe de 467.864 euros que se encuentra totalmente provisionada, cuentas corrientes con socios y administradores por importe de 51 741 euros y las cantidades dispuestas por antiguos gestores por importe de 99.588 euros que se encuentran igualmente provisionadas.

El movimiento de la provisión por insolvencias, durante el ejercicio 2001, ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2000	1 808 311
Dotación con cargo a resultados	1 487
Aplicación con cargo a resultados	(1 472)
Incorporaciones por fusión	<u>12 440</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	<u>1 820 766</u>

El detalle de Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 2001, se muestra a continuación:

	<u>Euros</u>
Hacienda Pública, deudora por IVA	1 415 518
Retenciones	766 112
Otros conceptos	<u>13 554</u>
	<u>2 195 184</u>

## 11. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 2001, la cartera de valores a corto plazo presenta el siguiente detalle:

	<u>Euros</u>
Deuda del estado	451 199
Imposiciones	1 202 024
Fondos de inversión	1 287 715
Fianzas y depósitos constituidos	22 361
Créditos a empresas del grupo	220 348
Provisiones	<u>(399 090)</u>
	<u>2 784 557</u>

El epígrafe deuda del Estado recoge principalmente Obligaciones del Estado por importe de euros 451.199, con fecha de recompra 15 de enero de 2002.

Respecto a las inversiones en fondos, la compañía dispone de los siguientes activos a 31 de diciembre de 2001:

	<u>Euros</u>
FIAMM Fondos de inversión Argentaría Dinero II	619 206
Bankpyme Green FIAMM	208 201
Bankpyme wwwfund FIAMM	<u>460 308</u>
	<u>1 287 715</u>

## 12. Fondos propios

El detalle del movimiento de los fondos propios de la Sociedad durante el ejercicio 2001 es el siguiente:

	Euros				
	31.12.00	Distribución Resultados	Resultado o 2001	Traspasos	31.12.01
Capital suscrito	13 362 888	-	-	21 965	13 384 853
Prima emisión	12 596 570	-	-	-	12 596 570
Reserva legal	1 937 293	589 948	-	-	2 527 241
Reservas voluntarias	1 848 096	-	-	(24 771)	1 823 325
Reservas para acciones propias	47 697	-	-	2 806	50 503
Reserva cesión Alameda Osuna	155 278	-	-	-	155 278
Resultados negativos de ejercicios anteriores	( 8 835 480)	5 309 535	-	-	(3 525 945)
Resultado del ejercicio	5 899 483	(5 899 483)	1 346 967	-	1 346 967
Total fondos propios	<u>27 011 825</u>	<u>-</u>	<u>1 346 967</u>	<u>-</u>	<u>28 358 792</u>

### a) Capital suscrito

Con fecha 14 de junio de 2001 el Consejo de Administración acuerda ampliar el capital social en 21.965 euros a efectos de ajustar el valor nominal de las acciones, mediante un aumento del valor nominal de las acciones existentes a 3,01 euros cada una, con cargo a reservas voluntarias, resultando un capital social de 13.384.853 euros, representado por 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una.

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 2001, 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 2001 la Sociedad ha registrado con cargo a reservas un importe de euros 2.806, 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 2001, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Deudas con entidades de crédito	21 678 221
Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo	15 030
Proveedores de Inmovilizado a largo plazo	1 502 530
Fianzas y depósitos recibidos	340 479
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	43 724
	<u>23 579 984</u>

El detalle al 31 de diciembre de 2001, de las Deudas con entidades de crédito, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Euros		Fecha de vencimiento
		Dispuesto	Tipo de interés	
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	624 027	6,37%	4.07.2018
Bankpyme	Préstamo Hipotecario	18 030 363	MIBOR+0,9%	3.01.2015
Caja de Ahorros del Mediterraneo	Préstamo Hipotecario	3 005 062	EURIBOR+0,9%	4.07.2015
Otros	-	18 769		
		<u>21 678 221</u>		
Acreeedores arrendamiento financiero a largo plazo		15 030		
		<u>21 693 251</u>		

En el epígrafe Proveedores de inmovilizado a largo plazo, se incluye el pago aplazado a New Holland España, S.A. por la adquisición en el ejercicio 2000 del solar Las Mercedes. El vencimiento de dichos pagos se efectuará en el 2002 por importe de 4.808.097 euros (Nota 16) y en el 2003 por importe de 1.502.530 euros.

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

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2001, corresponde a préstamos en cuenta corriente y es el siguiente:

Entidad	Tipo	Euros		Fecha de vencimiento
		Dispuesto	Tipo de interés	
Sa Nostra	Póliza de Crédito	2 058 225	EURIBOR+1,5%	31.12.2002
BBVA	Póliza de Crédito	4 657 844	EURIBOR+0,75%	26.07.2002
Banco de Andalucía	Póliza de Crédito	1 803 036	EURIBOR+1,15%	30.11.2002
		<u>8 519 105</u>		
Leasing		29 281		
Otras deudas		<u>76 165</u>		
		<u>8 624 551</u>		

## 15. Saldos 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>Euros</u>	
	<u>Deudores</u>	<u>Acreedores</u>
Alcazar Holding, B.V.	45 156	-
Royaltur España, S.A.	937 429	(615 036)
Altos de Brijan, S.A.	42 251	-
Royalquivir, S.A.	210 047	-
NA Vermella	182 135	-
Arisa	442	-
Royal Mediterráneo	319 847	-
Hotel Cupido, S.A.	9 917	(921)
Golf Novo Sancti Petri	6 654	-
Otras	174 731	(60 378)
	<u>1 928 609</u>	<u>(676 335)</u>

### Préstamos

Altos del Brijan, S.A.	143 612	-
El Encinar del Guadiaro, S.A	49 700	-
Royaltur España, S.A.	27 036	-
	<u>220 348</u>	<u>-</u>
	<u>2 148 957</u>	<u>(676 335)</u>

## 16. Otras deudas no comerciales

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 2001 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Administraciones Públicas	82 512
Efectos a pagar	6 010 301
Otros	<u>63</u>
	<u>6 092 876</u>

En el epígrafe efectos a pagar a corto plazo se incluyen los pagos aplazados a New Holland España, S.A. con vencimiento en el 2002 por importe de euros 4.808.097 y los pagos aplazados a Patswing, S.L., Sodece, S.L., Multipromotur, S.L y Cameron Finance Limited por importe de euros 1.202.204 por la adquisición de las participaciones de Multiconstrucciones Fortuny (Nota 7)

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	39 357
Seguridad Social	7 719
IVA devengado	26 656
IVA no devengado	<u>8 780</u>
	<u>82 512</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>Euros</u>
Saldo 31.12.2000	2 728 779
Cancelación	(1 146 736)
Reversión con cargo a resultados	(553 555)
Traspaso	<u>59 225</u>
Saldo al 31.12.2001	<u>1 087 713</u>

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

	<u>Euros</u>
Litigio en curso	87 904
Riesgo recuperación crédito	465 712
Terminación de obras	29 780
Recursos ante la Hacienda Pública	60 444
Litigio	384 648
Otras provisiones	<u>59 225</u>
	<u>1 087 713</u>

A 31 de diciembre del 2001, el importe de 87.904 euros 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 7.362 euros de principal y por una liquidación de la Oficina Liquidadora de Chiclana por una factura por importe de 54.999 euros.

Una sentencia de fecha 7 de septiembre de 2000 condena a la Sociedad al pago de una indemnización de 392.473 euros 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 384.648 euros.

El importe provisionado al 31 de diciembre de 2001 bajo el epígrafe de riesgo recuperación crédito corresponde a la provisión por el proceso judicial que actualmente está pendiente de resolución, véase Nota 26.

Durante el ejercicio 1998 la sociedad dotó un importe de 1.260.624 euros correspondiente al IVA pendiente de recuperar de la compra del cementerio de Mallorca que fue vendido durante el ejercicio 1998. El importe provisionado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2000 incluía el IVA de la operación de compra por importe de 1.516.654 euros, menos el importe de 256.031 euros correspondiente al IVA repercutido de la obra en curso, al que ha renunciado uno de los compradores. Dicha provisión ha sido revertida en el ejercicio 2001, cancelándose el saldo deudor por Iva por importe de 1.002.792 euros.

b) Provisiones para operaciones de tráfico

Los movimientos de esta cuenta a lo largo del ejercicio 2001 son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Saldo 31.12.2000	527 858
Incorporación por fusión	2 705 243
Cancelación	(22 814)
Traspaso	(2 702 113)
Reversión con cargo a resultados	<u>(143 901)</u>
Saldo al 31.12.2001	<u>364 273</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. La aplicación y cancelación del ejercicio ha sido realizada por la compañía para ajustar la provisión a la liquidación definitiva dictada por la resolución del Ayuntamiento de Sevilla de fecha 17 de diciembre de 2001.

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2001, correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad, es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Venta de edificios	10 665 391
Venta de solares	216 818
Ingresos por arrendamientos	168 883
Ingresos por prestación de servicios	<u>139 039</u>
	<u>11 190 131</u>

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

## 20. Gastos de personal

A continuación se muestra el detalle por conceptos de los gastos de personal del ejercicio 2001:

	<u>Euros</u>
Sueldos y salarios	332 707
Indemnizaciones	-
Seguridad Social	74 706
Otros gastos sociales	<u>10 941</u>
	<u>418 354</u>

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 2001 ha sido de 11 empleados.

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido en concepto de dietas 4.500 euros.

No existen saldos pendientes con los actuales miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2001.

## 22. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio 2001 antes de impuestos y la base imponible del Impuesto de Sociedades, se muestra a continuación:

	<u>Euros</u>
<b>Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos</b>	<u>1 346 967</u>
Diferencias permanentes	
Aumentos	
Gastos no deducibles	45 949
Base imponible fiscal	1 392 916
Compensación bases imponibles negativas	<u>(1 392 916)</u>
<b>Resultado contable ajustado</b>	<u>-</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.

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 2001, dispondrá de bases imponibles negativas por importe de 1.847.411 euros. El detalle de dichas bases es el siguiente:

Año de origen	Euros	
	Importe	Plazo máximo de compensación
1996	1 239 391	2006
1997	608 020	2007
	<u>1 847 411</u>	

### 23. Resultados extraordinarios

	Euros
<b>Gastos extraordinarios</b>	
Provisión depreciación inmovilizado financiero	
Pérdidas en participaciones en capital a largo plazo, empresas del grupo	60 101
Gastos extraordinarios	45 866
Gastos de ejercicios anteriores	<u>38 909</u>
	<u>144 876</u>
<b>Ingresos extraordinarios</b>	
Beneficios enajenación inmovilizado material	129 124
Ingresos extraordinarios	44 981
Beneficios de ejercicios anteriores	<u>178 343</u>
<b>Resultado extraordinario positivo</b>	<u>352 448</u>

Las pérdidas de participaciones en capital a largo plazo recogen la pérdida



producida por la liquidación de las sociedades Fuente Vall, S.L., Arroyo del Pino, S.L., Cas Ferre, S.L., Coll D'es Figueral, S.L. y Sagoleta, S.L (Nota 7)  
Los beneficios por enajenación de inmovilizado material incluyen los resultados obtenidos en la venta de inmovilizados (Nota 6)

#### **24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de 10.025.880 euros, que incluye un aval por importe de 8.714.676 como garantía del pago aplazado del solar adquirido a New Holland España, S.A.

#### **25. 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.

#### **26. 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.

#### **27. Hechos posteriores**

Con fecha 11 de marzo de 2002 se procede a la firma del convenio entre Ayuntamiento de Collado Villalba y Ayco Grupo Inmobiliario en relación a la finca denominada Monte Suertes Nuevas en el término municipal de Collado Villalba, incorporadas al sector urbanizable 9 de las normas subsidiarias de Collado Villalba (aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad el 30 de julio de 1.985) y que posteriormente un nuevo Plan General alteró la clasificación de los terrenos propiedad de la Sociedad pasando a clasificarse de no urbanizable protegido.

El convenio implica la cesión al Ayuntamiento de la finca descrita anteriormente valorada a efectos del convenio en 2.747.640 euros, cantidad que abonará el Ayuntamiento.

Cuando se otorgue la escritura pública (existiendo una fecha límite de 31 de julio de 2002) se formalizará la cesión y en ese momento el ayuntamiento abonará a Ayco en concepto de indemnización por el cambio de plan por 4.464.505 euros.

Se procederá a la deducción de los avales entregados por Ayco en concepto

de garantías de correcta ejecución de obra de importes 203.536 euros y 56.383 euros.

El convenio definitivo debe suscribirse como fecha límite el 30 de abril de 2002.

Con fecha 20 de marzo se adquiere el terreno Fuencarral por importe de 6.279.723 euros sobre el que existían anticipos entregados por la sociedad por importe de 461.570 euros y se procede a su enajenación a la sociedad Inverdelsa por importe de 9.465.940 euros.

## 28. Cuadros de financiación

Los cuadros de financiación de la Sociedad de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2001 y 2000 se muestran a continuación:

<u>APLICACIONES</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>ORIGENES</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Altas de inmovilizado inmaterial	21 837	-			
Altas de inmovilizado material	23 753 431	43 892	Recursos originados de las operaciones	763 577	2 856 426
Altas de inmovilizado financiero	6 006 728	3 008 444	Enajenaciones de inmovilizado material	747 140	2 652 387
Créditos	-	311 667	Variación de inmovilizado financiero	11 909 677	11 152 068
Acreedores a largo plazo	4 810 165	-	Otros movimientos fondos propios	-	1 346
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	15 127	Gastos a distribuir en varios ejercicios	39 366	-
Acciones propias	2 806	47 693			
Cancelación o traspaso a corto de deuda a largo plazo con entidades de crédito	-	114 331	Deudas con entidades de crédito	1 211 096	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	93 749	26 829	Acreedores a largo plazo	-	6 630 510
Cancelación y traspaso de provisiones de riesgos y gastos	1 087 511	-	Incorporaciones netas por fusión	2 676 734	-
	<u>35 776 227</u>	<u>3 567 983</u>		<u>17 347 590</u>	
Disminución del capital circulante	-	<u>19 724 754</u>	Aumento del capital circulante	<u>18 428 637</u>	
	<u>35 776 227</u>	<u>23 292 737</u>		<u>35 776 227</u>	<u>23 292 737</u>

Variación del capital circulante

	<b>Euros</b>	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Existencias	3 275 487	11 036 860
Deudores	(2 304 917)	(3 542 065)
Acreeedores	(11 879 032)	8 795 848
Inversiones financieras temporales	(5 369 535)	3 542 876
Tesorería	(2 150 640)	(108 765)
<b>Aumento (disminución) del capital circulante</b>	<b><u>(18 428 637)</u></b>	<b><u>19 724 754</u></b>

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

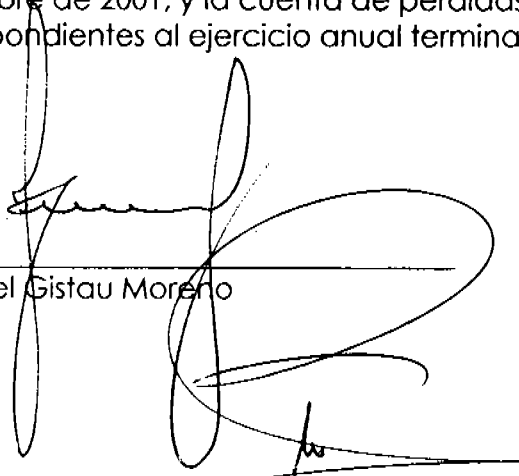
	<b>Euros</b>	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Beneficio/Pérdida del ejercicio	1 346 967	5 899 483
Amortizaciones	39 188	208 082
Variación provisión riesgos y gastos	(553 555)	(3 878 223)
Beneficios en la enajenación del inmovilizado material	(129 124)	(2 376 835)
Pérdidas en la enajenación del inmovilizado financiero	60 101	3 003 919
	<b><u>763 577</u></b>	<b><u>2 856 426</u></b>

### 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 2001 de "Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.", que se adjuntan.

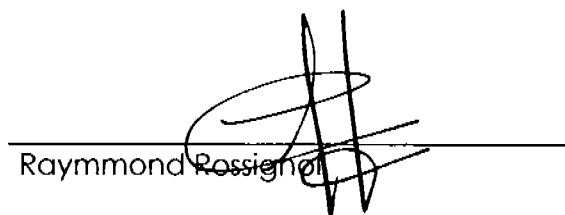
Las cuentas anuales antes citadas comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001, y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



Manuel Gistau Moreno



Francisco Javier Ajenjo



Raymond Rossignol