

Nº Registro Central : 199930303

Nº Registro Cataluña : 199904114

REGISTRO DE ENTRADA

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
DELEGACIÓ A CATALUNYA

09 JUNY 1999

REGISTRE D'ENTRADA  
Núm *199*.....*4114*..

AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E  
INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998 JUNTO CON EL  
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS

C N M V

Registro de Auditorias

Emisores

Nº

*5986*

**IBDO**

BDO - AUDITORES

**IBDO**

**C N M V**

Registro de Auditorias

Emisores

5986

**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E**  
**INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998 JUNTO CON EL**  
**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

**ÍNDICE**

- **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**
  
- **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998:**
  - Balances de Situación al 31 de Diciembre de 1.998 y al 31 de Diciembre de 1.997
  - Cuentas de Pérdidas y Ganancias Correspondientes a los Ejercicios Anuales Terminados el 31 de Diciembre de 1.998 y 1.997
  - Memoria Anual Referida al Ejercicio 1.998
  
- **ANEXO: ESTADO DE LIQUIDEZ PRECEPTIVO PARA LA APROBACIÓN DE UN DIVIDENDO A CUENTA**
  
- **INFORME DE GESTIÓN**
  
- **MODELOS OFICIALES DE BALANCE DE SITUACIÓN Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL**

\*\*\*\*\*

**BDO**

**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E  
INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

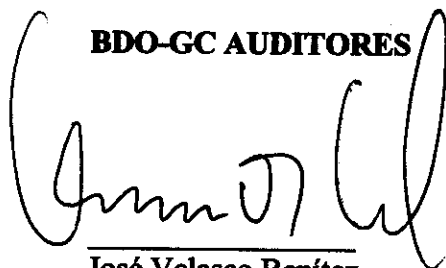
## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de **Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** (en adelante "la Sociedad"), que comprenden el balance de situación al 31 de Diciembre de 1.998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1.998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1.998. Con fecha 31 de Marzo de 1.998, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1.997 en el que expresamos una opinión favorable.
3. La Sociedad forma parte del **Grupo Agrupació Mútua**, con quien mantiene saldos y efectúa transacciones de significación (Nota 13 de la Memoria). Por otra parte, mantiene participaciones en diversas empresas (Nota 8 de la Memoria) sin constituir un grupo consolidable, según lo define la normativa mercantil aplicable. Las cuentas anuales adjuntas son las individuales de la Sociedad. En documento aparte la Sociedad presenta las mismas con criterios de consolidación. La valoración de estas participaciones con criterios de consolidación, representa un aumento de los activos totales y de los fondos propios de la Sociedad al 31 de Diciembre de 1.998 por un importe de 1.899.475 miles de pesetas y 1.275 miles de pesetas, respectivamente, y de los resultados del ejercicio 1.998 por un importe de 33.539 miles de pesetas.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1.998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** al 31 de Diciembre de 1.998, de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1.998, 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 1.998. 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.

**BDO-GC AUDITORES**



José Velasco Benítez  
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 31 de Marzo de 1.999



CLASE 8ª



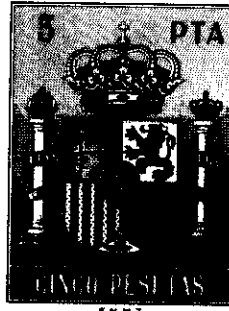
OF0396723

**AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997 (NOTAS 1 A 4)**  
(Miles de Pesetas)

ACTIVO	Nota	31-12-1.998	31-12-1.997	PASIVO	Nota	31-12-1.998	31-12-1.997
<b>Inmovilizado</b>		<u>7.829.573</u>	<u>2.191.540</u>	<b>Fondos Propios</b>	9	<u>7.603.312</u>	<u>2.192.943</u>
Gastos de establecimiento	5	51.100	3.840	Capital social		7.500.000	2.184.328
Inmovilizado inmaterial	6	-	101	Reserva legal		862	477
Inmovilizado material	7	823.008	3.571	Reserva voluntaria		7.753	4.289
Inmovilizado financiero	8	6.955.465	2.184.028	Resultado del ejercicio (Beneficio)		319.697	3.849
				Dividendo activo a cuenta		(225.000)	-
<b>Activo Circulante</b>		<u>386.022</u>	<u>19.269</u>	<b>Deudas a Largo Plazo</b>	10	<u>270.458</u>	<u>-</u>
Deudores:				<b>Deudas a Corto Plazo</b>		<u>341.825</u>	<u>17.866</u>
Deudores varios		230	198	Entidades de crédito	10	53.413	-
Empresas del Grupo	13	212.958	-	Empresas del Grupo	13	212.644	-
Personal		2.405	3.281	Acreedores diversos	13	17.350	4.704
Administraciones Públicas	11	141.952	1.742	Personal		1.921	11.403
Inversiones financieras temporales		357.545	5.221	Administraciones Públicas	11	56.497	1.759
Tesorería		18.562	-				
Ajustes por periodificación		9.915	13.681				
		-	367	<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>8.215.595</u>	<u>2.210.809</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>8.215.595</u>	<u>2.210.809</u>				



CLASE 8ª



OF0396724

**AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998 Y 1.997 (NOTAS 1 A 4)**  
(Miles de Pesetas)

DEBE	Nota	1.998	1.997	HABER	Nota	1.998	1.997
Gastos de Explotación				Ingresos de Explotación			
Gastos de personal	12.b	90.229	99.538	Importe neto de la cifra de negocios	12.a	121.683	119.322
Dotación amortización	4.a,b,c	15.283	601	Total Ingresos de Explotación		121.683	119.322
Otros gastos de la explotación	12.c	46.071	26.949	Pérdida de Explotación		29.900	7.766
Total Gastos de Explotación		151.583	127.088	Ingresos Financieros:			
Gastos Financieros		10.447	85	De participaciones financieras	13	150.000	13.376
Variación de la provisión para depreciación de inversiones financieras		889	-	Intereses préstamos Grupo	13	249.069	150
		11.336	85	Otros ingresos		52.090	13.526
<b>Resultado Financiero Positivo</b>		<b>439.823</b>	<b>13.441</b>	Ingresos extraordinarios		44	191
<b>Beneficio de las Actividades Ordinarias</b>		<b>409.923</b>	<b>5.675</b>				
<b>Resultado Extraordinario Positivo</b>		<b>44</b>	<b>191</b>				
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>		<b>409.967</b>	<b>5.866</b>				
Impuesto sobre Sociedades	11	90.270	2.017				
<b>Resultado del Ejercicio (Beneficio)</b>		<b>319.697</b>	<b>3.849</b>				



**CLASE 8ª**  
**VALORES**



OF0396725

## **AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

### **MEMORIA ANUAL REFERIDA AL EJERCICIO 1.998**

#### **1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES**

**Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.**, (en adelante la Sociedad) se constituyó el 17 de Diciembre de 1.993, por un período de tiempo indefinido.

Su objeto social es el siguiente:

- Realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de todo tipo de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en lo referente al objeto social, todo ello por cuenta propia o ajena;
- Actividad propia de gestoría administrativa en general y el asesoramiento fiscal y contable a todo tipo de empresas; y
- Adquisición, tenencia, administración, enajenación de toda clase de títulos, valores mobiliarios, activos financieros, derechos, cuotas o participaciones en empresas individuales o sociales, todo ello por cuenta propia.

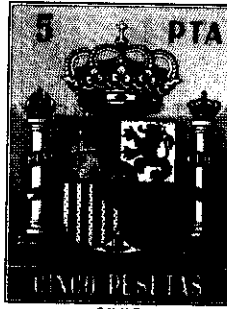
El domicilio social de la Sociedad está situado en la calle Roger de Llúria, 119, 3º 1ª de Barcelona.

Desde Octubre de 1.998, las acciones de la Sociedad cotizan en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona. Sus cotizaciones al 31 de Diciembre de 1.998, y a la fecha actual, son de 1.399 pesetas y 1.261 pesetas, respectivamente.

#### **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 1.998, que se componen del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y de la memoria, y forman una unidad, se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de sus resultados y de los recursos obtenidos y aplicados.





OF0396726

CLASE 8.<sup>a</sup>

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1.998, las correspondientes al ejercicio anterior. Dichas cifras son comparativas y homogéneas en todos sus aspectos significativos.

Las cuentas anuales se presentan expresadas en miles de pesetas con objeto de facilitar su interpretación y en aras de una mayor claridad y comprensión.

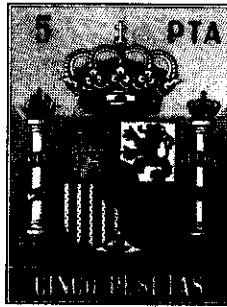
Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 1.998 están, a la fecha actual, pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas si bien, en opinión de los Administradores de la Sociedad, no se producirán cambios significativos a las mismas en dicho proceso de aprobación. Las correspondientes al ejercicio 1.997 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de Mayo de 1.998.

La Sociedad forma parte del **Grup Agrupació Mútua**, con quien mantiene saldos y efectúa transacciones de significación (Nota 13). Por otra parte, mantiene participaciones significativas y de influencia en diversas empresas, no formando un grupo consolidable según lo previsto en la normativa mercantil vigente dado que no posee ninguna participación de control. Sin embargo, la Sociedad prepara, en documento aparte, y de manera voluntaria, cuentas anuales con criterios de consolidación en base a los métodos de integración proporcional y puesta en equivalencia. La aplicación de ello representa un aumento de sus activos totales y de los fondos propios de la Sociedad al 31 de Diciembre de 1.998 por un importe de 1.899.475 miles de pesetas y 1.275 miles de pesetas, respectivamente, y de los resultados del ejercicio 1.998 por un importe de 33.539 miles de pesetas.

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 1.998 se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas
Resultado del ejercicio 1.998	<u>319.697</u>
Distribución:	
A reserva legal	31.970
A reserva voluntaria	62.727
A dividendos	225.000
	<u>319.697</u>



0F0396727

CLASE 8.<sup>a</sup>

En 1.998, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo a cuenta de 30 pesetas por acción, por un importe total de 225.000 miles de pesetas, pagadero el 23 de Abril de 1.999. En el **Anexo** a estas cuentas anuales, y formando parte de ellas, se presenta el estado de liquidez preceptivo para la aprobación de dicho dividendo a cuenta.

#### **4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN**

Los principales son los siguientes:

##### **a) Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento incluyen los gastos incurridos en relación a la constitución de la Sociedad, los de primer establecimiento y los de ampliación de capital, los cuales se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de cuatro años.

El cargo a los resultados del ejercicio 1.998 en concepto de amortización de estos gastos ha ascendido a 5.831 miles de pesetas.

##### **b) Inmovilizado inmaterial**

El inmovilizado inmaterial se valora al coste de adquisición y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de cuatro años.

El cargo a los resultados del ejercicio 1.998 en concepto de amortización de este inmovilizado ha ascendido a 101 miles de pesetas.

##### **c) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se presenta por su valor de aportación (Notas 7 y 9) y de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.



OF0396728

CLASE 8ª

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, durante los siguientes períodos de vida útil estimados:

	Años de Vida Útil
Construcciones	50
Instalaciones	8-12
Mobiliario	10

El cargo a los resultados del ejercicio 1.998 en concepto de amortización de este inmovilizado ha ascendido a 9.351 miles de pesetas.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

#### d) Inmovilizado Financiero

Incluye participaciones y créditos concedidos a empresas inmobiliarias y otras del **Grup Agrupació Mútua**. Se presentan al precio de adquisición y por el importe entregado, respectivamente, con deducción, en su caso, de las provisiones correspondientes.

Los dividendos de estas participaciones se registran en el momento del acuerdo por parte del correspondiente Órgano de Administración. La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta incluye un importe de 150.000 miles de pesetas por este concepto.

Los intereses de los créditos concedidos se contabilizan en base al principio del devengo.

#### e) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce el flujo monetario o financiero que se derive de ellos.

Véase la Nota 4.d en relación a la contabilización de los dividendos e intereses.



OF0396729

CLASE 8.ª

**f) Impuesto sobre Sociedades**

De acuerdo con la legislación mercantil vigente el Impuesto de Sociedades se contabiliza como gasto del ejercicio en que se devenga.

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.

**5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1.998 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	1.1.98	Adiciones	Amortización	31.12.98
Gastos de constitución	13	-	(13)	-
Gastos de primer establecimiento	462	-	(159)	303
Gastos de ampliación de capital	<u>3.365</u>	<u>53.091</u>	<u>(5.659)</u>	<u>50.797</u>
	<u>3.840</u>	<u>53.091</u>	<u>(5.831)</u>	<u>51.100</u>

**6. INMOVILIZADO INMATERIAL**

El detalle del movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1.998 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas		
	1.1.98	Adiciones	31.12.98
Propiedad industrial	206	-	206
Menos: amortización acumulada	<u>(105)</u>	<u>(101)</u>	<u>(206)</u>
	<u>101</u>	<u>(101)</u>	<u>-</u>



OF0396730

CLASE 8ª

## 7. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1.998 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	1.1.98	Aportaciones	Adiciones	31.12.98
<b>Coste:</b>				
Construcciones	-	828.262	-	828.262
Instalaciones	2.409	-	506	2.915
Mobiliario y enseres	<u>1.779</u>	-	<u>20</u>	<u>1.799</u>
	<u>4.188</u>	<u>828.262</u>	<u>526</u>	<u>832.976</u>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Construcciones	-	-	(8.939)	(8.939)
Instalaciones	(338)	-	(233)	(571)
Mobiliario y enseres	<u>(279)</u>	-	<u>(179)</u>	<u>(458)</u>
	<u>(617)</u>	-	<u>(9.351)</u>	<u>(9.968)</u>
	<u>3.571</u>	<u>828.262</u>	<u>(8.825)</u>	<u>823.008</u>

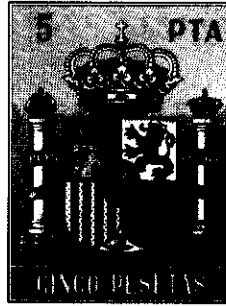
El epígrafe "Construcciones" incluye un edificio destinado a la explotación en régimen de alquiler (Nota 12.a) aportado por **Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija** en la ampliación de capital de la Sociedad efectuada en el mes de Marzo de 1.998.

El valor de aportación coincide con el de tasación según valoración realizada por expertos independientes. Este edificio incorpora un préstamo hipotecario cuyo saldo pendiente en el momento de la aportación ascendía a 268.568 miles de pesetas. El importe neto de dichas cuantías coincide con el de la ampliación de capital (Nota 9).

Al 31 de Diciembre de 1.998, dicho préstamo hipotecario tenía un saldo pendiente de 230.829 miles de pesetas, que se incluye en el epígrafe "Deudas a Largo Plazo" del balance de situación adjunto (Nota 10).

Los ingresos generados por alquileres en 1.998 han ascendido a 39.669 miles de pesetas (Nota 12.a).

Estos activos se hallan debidamente cubiertos ante eventualidades mediante la contratación de las correspondientes pólizas de seguros.



OF0396731

CLASE 8ª

**8. INMOVILIZADO FINANCIERO**

Su composición y movimiento es como sigue:

	Miles de Pesetas			
	1.1.98	Adiciones	Traspasos	31.12.98
Fianzas	700	13.053	-	13.753
Participaciones en Empresas del Grupo:				
- Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	273.250	-	545.078	818.328
- Iniciativas Parós, S.L. (*)	545.078	-	(545.078)	-
- Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mutua.	-	124.273	-	124.273
	<u>818.328</u>	<u>124.273</u>	-	<u>942.601</u>
Préstamos a Empresas del Grupo	1.365.000	4.635.000	-	6.000.000
	<u>2.184.028</u>	<u>4.772.326</u>	-	<u>6.956.354</u>
Provisión por depreciación	-	(889)	-	(889)
	<u>2.184.028</u>	<u>4.771.437</u>	-	<u>6.955.465</u>

(\*) El día 3 de Marzo de 1.998, las Juntas Generales de Socios de las Compañías "Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L." e "Iniciativas Parós, S.L." aprobaron, por unanimidad, la fusión de las citadas sociedades mediante la absorción de "Iniciativas Parós, S.L." por "Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L."

**Participaciones en Empresas del Grupo -**

	Porcentaje de Participación	Valores al 31.12.98	
		En Miles de Pesetas	
		Según Libros	Teórico-Contable
<b>Empresas del Grupo:</b>			
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	50,- %	818.328	610.691
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mutua	37,5 %	<u>124.273</u> <u>942.601</u>	<u>95.388</u> <u>706.079</u>

Las diferencias entre los valores según libros y los teórico-contables de estas inversiones se justifican por la existencia de plusvalías latentes y las expectativas de beneficios futuros en las sociedades participadas.



OF0396732

CLASE 8ª

**Información Relevante de las Sociedades Participadas**

La composición de los fondos propios de las Sociedades participadas al 31 de Diciembre de 1.998 se indica a continuación:

	Miles de Pesetas				
	Capital Social Suscrito	Reservas	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio (Beneficio)	Total Fondos Propios
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	<u>955.572</u>	<u>195.627</u>	<u>(300.000)</u>	<u>370.183</u>	<u>1.221.382</u>
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mutua	<u>250.000</u>	<u>4.335</u>	<u>-</u>	<u>32</u>	<u>254.367</u>

**Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.:**

Se constituyó en 1.989, en Barcelona. Su domicilio social radica en Barcelona, Avenida de la Diagonal, 433.

Su objeto social consiste en la urbanización y parcelación de terrenos, su adquisición y enajenación, así como la construcción y promoción de edificaciones con destino a viviendas o locales comerciales e industriales y aparcamientos.

El 16 de Diciembre de 1.997, esta sociedad inició un proceso de fusión por absorción con la sociedad Iniciativas Parós, S.L., siendo la primera la absorbente y la segunda la absorbida. El día 3 de Marzo de 1.998, las respectivas Juntas Generales y Universales de Socios aprobaron, por unanimidad, la fusión de las citadas sociedades mediante la absorción de "Iniciativas Parós, S.L." por "Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L."



OF0396733

CLASE 8ª

**Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mutua:**

Se constituyó en el mes de Octubre de 1.955, bajo la denominación de OSYR Correduría de Seguros, S.A., en Barcelona. Su domicilio social radica en Barcelona, calle Bofarull, 40.

Su objeto social consiste en la producción de seguros privados, mediante el ejercicio de la actividad mercantil de promoción, mediación y asesoramiento preparatorio de la formalización de contratos de seguros entre personas físicas o jurídicas y entidades aseguradores, legalmente autorizadas, en régimen de correduría de seguros, así como la asistencia posterior al tomador del seguro y al asegurado o al beneficiario.

**Préstamos a Empresas del Grupo -**

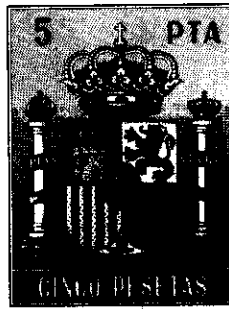
La Sociedad tiene concedido un crédito a Amrey, Promociones Inmobiliarias, S.L. por un importe máximo de 6.000.000 miles de pesetas que, al 31 de Diciembre de 1998, se hallaba dispuesto en su totalidad.

Los datos más relevantes de este préstamo son los siguientes:

Tipo de Operación	Importe en Miles de Pesetas	Tipo de Interés Anual	Vencimiento
Crédito Garantizado	<u>6.000.000</u>	MIBOR + 2,5 (1.998: 6,71%)	21 de Abril de 2.001

Es intención de ambas sociedades la cancelación anticipada de este crédito y su sustitución por un crédito/préstamo participativo por una cuantía de 10.000.000 miles de pesetas.





OF0396734

CLASE 8ª

## 9. FONDOS PROPIOS

El detalle del movimiento de fondos propios durante el ejercicio 1.998 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas					Total
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Beneficio del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	
Saldos al 1.1.1998	<u>2.184.328</u>	<u>477</u>	<u>4.289</u>	<u>3.849</u>	<u>-</u>	<u>2.192.943</u>
Distribución de resultados de 1.997:						
Reserva legal	-	385	-	(385)	-	-
Reserva voluntaria	-	-	3.464	(3.464)	-	-
Beneficio del ejercicio 1.998	-	-	-	319.697	-	319.697
Ampliaciones de capital	5.315.672	-	-	-	-	5.315.672
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	(225.000)	(225.000)
Saldos al 31.12.1998	<u>7.500.000</u>	<u>862</u>	<u>7.753</u>	<u>319.697</u>	<u>(225.000)</u>	<u>7.603.312</u>

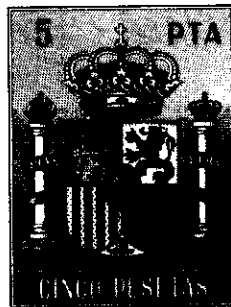
### Capital Social

Durante el ejercicio 1.998, la Sociedad efectuó tres ampliaciones de capital, íntegramente suscritas y desembolsadas, según el siguiente detalle:

Importes en Miles de Pesetas	Aportaciones
1.635.000	Desembolso dinerario de Agrupación Mutua, M.S.R.P.F.
559.694	Aportación no dineraria de Agrupación Mutua, M.S.R.P.F. (Nota 7)
<u>3.120.978</u>	Desembolso dinerario de diversas empresas del Grupo
<u>5.315.672</u>	

Al 31 de Diciembre de 1.998, el capital social está representado por 7.500.000 acciones ordinarias de 1.000 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Desde Octubre de 1.998, las acciones de la Sociedad cotizan en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona. Sus cotizaciones al 31 de Diciembre de 1.998, y a la fecha actual, son de 1.399 pesetas y 1.261 pesetas, respectivamente.



OF0396735

CLASE 8ª

Los accionistas de la Sociedad al 31 de Diciembre de 1.998 son los siguientes:

	Nominal en Miles de Pesetas	Porcentaje De Participación
Agrupación Mutua, M.S.R.P.F.	4.456.351	59,42%
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	1.500.000	20,00%
Amsyr, S.A.	600.000	8,00%
Agrupació Bankpyme Pensiones Entidad Gestora de Fondos de Pensiones, S.A.	150.000	2,00%
AMCI Fondo de Pensiones	187.500	2,50%
Bankpyme I Fondo de Pensiones	187.500	2,50%
AM Cartergrup, S.A.	500	0,01%
Amdif, S.L.	500	0,01%
Inmobel Promociones Inmobiliarias, S.A.	75.000	1,00%
Accionistas Bolsa	342.649	4,56%
	<u>7.500.000</u>	<u>100,00%</u>

### Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las entidades que obtengan en el ejercicio económico beneficios deberán destinar un 10% de los mismos a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.



OF0396736

CLASE 8ª

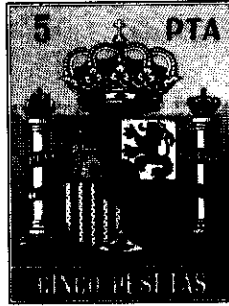
**10. DEUDAS A LARGO PLAZO**

Su detalle es el siguiente:

	Miles de Pesetas
<b>Préstamos a Largo Plazo:</b>	
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	177.416
Préstamos de empresas del Grupo (Nota 13)	80.000
	<u>257.416</u>
Fianzas recibidas a largo plazo	13.042
	<u>270.458</u>

**Préstamos a Largo Plazo**

Tipo de Operación	Otorgado por	Miles de Pesetas		Tipo de Interés Anual	Vencimiento	
		Concedido	Dispuesto al 31-12-98			
			Corto Plazo	Largo Plazo		
Préstamo Hipotecario	"La Caixa"	<u>268.568</u>	53.413	177.416	4,84% (revisión anual)	1-1-2.003
Crédito	Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria, M.S.R.P.F.	<u>125.000</u>	-	80.000	MIBOR + 1,5 (1.998: 5,71%)	30-11-2.000
			<u>53.413</u>	<u>257.416</u>		



OF0396737

CLASE 8ª

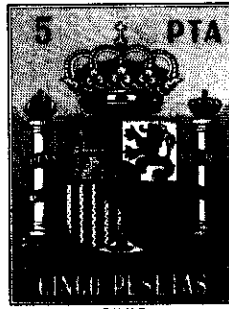
El detalle de los vencimientos a largo plazo de los próximos cinco años es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Año 2.000	135.441
2.001	57.431
2.002	59.491
2.003	5.053
	<u>257.416</u>

### 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de Diciembre de 1.998 es el siguiente:

	Miles de Pesetas
<b>Saldos deudores:</b>	
Hacienda Pública Deudora:	
Impuesto sobre el Valor Añadido	120.967
Retenciones por intereses	20.985
	<u>141.952</u>
<b>Saldos acreedores:</b>	
Hacienda Pública Acreedora:	
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	6.174
Impuesto sobre Sociedades	48.678
Organismos de la Seguridad Social	1.645
	<u>56.497</u>



OF0396738

CLASE 8ª

**Situación Fiscal**

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las liquidaciones de impuestos están abiertas a inspección por las autoridades fiscales hasta haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro períodos impositivos.

La Sociedad tiene abiertos a inspección la totalidad de impuestos a que está sujeta, correspondientes a los últimos cuatro períodos impositivos.

**Impuesto sobre Sociedades**

La Sociedad presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable del ejercicio y el beneficio fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales:

	<b>Miles de pesetas</b>
Resultado contable antes de impuestos	409.967
Diferencias permanentes	<u>784</u>
Resultado contable ajustado	<u>410.751</u>
Cuota al 35%	143.763
Deducciones por doble imposición	(53.468)
Deducciones por creación de empleo	<u>(25)</u>
Cuota líquida	<u>90.270</u>
Retenciones y pagos a cuenta	<u>(41.592)</u>
Impuesto sobre Sociedades a Pagar	<u>48.678</u>



OF0396739

CLASE 8ª

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	Miles de Pesetas
Base contable por 35%	143.763
Deducciones y bonificaciones	(53.493)
Gasto del ejercicio	<u>90.270</u>

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### a) Ingresos de Explotación:

Su detalle es el siguiente:

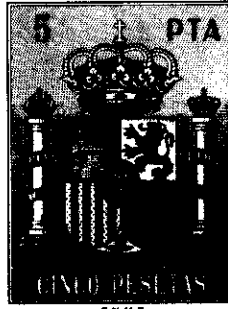
	Miles de Pesetas
Servicios de gestión inmobiliaria	60.357
Servicios de gestión administrativa	21.657
Alquiler de oficinas (Nota 7)	39.669
	<u>121.683</u>

### b) Gastos de Personal:

Su detalle es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Sueldos, salarios y asimilados	71.941
Seguridad social	14.956
Otros gastos sociales	3.332
	<u>90.229</u>

El número medio de empleados a lo largo del ejercicio 1.998 ha sido de 17 personas.



OF0396740

CLASE 8ª

**c) Otros Gastos de Explotación:**

Su detalle es el siguiente:

	<b>Miles de Pesetas</b>
Servicios profesionales independientes	22.383
Dietas satisfechas a los Administradores	5.148
Arrendamientos	4.732
Otros gastos	11.474
Tributos	<u>2.334</u>
	<u><u>46.071</u></u>

**13. EMPRESAS DEL GRUPO**

Las principales transacciones con Empresas del Grupo han sido las siguientes:

	<b>Miles de Pesetas</b>
<b>Ingresos:</b>	
Servicios gestión inmobiliaria	60.357
Servicios gestión administrativa	21.447
Ingresos financieros	249.069
Dividendos	<u>150.000</u>
	<u><u>480.873</u></u>
<b>Gastos:</b>	
Arrendamientos	800
Gastos financieros	<u>187</u>
	<u><u>987</u></u>



OF0396741

CLASE 8ª

Los saldos con las Empresas del Grupo al 31 de Diciembre de 1.998 son los siguientes:

	<b>Miles de Pesetas</b>
<b>Corto Plazo:</b>	
<b>Saldos deudores</b>	
Agrupació Energías Renovables, S.A., por cuenta corriente	2
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L., por intereses de crédito	62.956
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L., por dividendo a cobrar	<u>150.000</u>
	<u>212.958</u>
<b>Saldos acreedores</b>	
Agrupación Mutua, M.S.R.P.F., por intereses préstamo	<u>187</u>
Por dividendos a cuenta: (*)	
Agrupació Mutua, M.S.R.P.F.	133.677
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	45.000
Amsyr, S.A.	18.000
Agrupació Mutua, Fondo de Pensiones	5.625
Bankpyme I Fondo de Pensiones	5.625
Agrupació Bankpyme Pensiones, E.G.F.P., S.A.	4.500
AM Cartergrup, S.A.	15
Amdif, S.L.	<u>15</u>
	<u>212.457</u>
	<u>212.644</u>
<b>Largo Plazo:</b>	
<b>Saldos deudores:</b>	
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L., por crédito a largo plazo (Nota 8)	<u>6.000.000</u>
<b>Saldos acreedores:</b>	
Agrupació Mutua, M.S.R.P.F., por préstamo a largo plazo (Nota 10)	<u>80.000</u>

(\*) El dividendo a cuenta acordado por la Sociedad asciende a 225.000 miles de pesetas (Nota 3), de los cuales 212.457 miles de pesetas corresponden a Empresas del Grup Agrupació Mútua, y el resto, 12.543 miles de pesetas a favor de otros accionistas se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores Diversos" del balance de situación adjunto.





OF0396742

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**EXEMCIÓN**

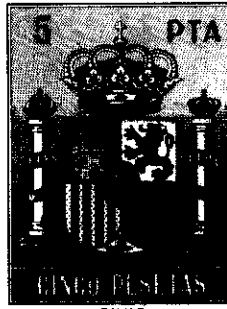
#### **14. ADMINISTRADORES**

Los Administradores de la Sociedad han recibido en concepto de dietas 5.148 miles de pesetas, que se encuentran registradas en el epígrafe "Otros Gastos de Explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no tiene concedidos préstamos ni derechos pasivos adquiridos.

#### **15. HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos significativos desde la fecha de cierre hasta la de formulación de las cuentas anuales.



OF0396743

CLASE 8ª

**16. CUADRO DE FINANCIACIÓN**

Los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios 1.998 y 1.997, han sido como sigue, expresados en miles de pesetas:

APLICACIONES	1.998	1.997	ORÍGENES	1.998	1.997
Gastos de establecimiento	53.091	3.405	Recursos procedentes de las operaciones	335.869	4.450
Inmovilizado inmaterial	-	68	Ampliaciones de capital	4.755.978	2.183.328
Inmovilizado material	269.094	1.141	Deudas a largo plazo	<u>270.458</u>	-
Inmovilizado financiero	4.772.326	2.183.328			
Distribución de dividendos	<u>225.000</u>	-			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<u>5.319.511</u>	<u>2.187.942</u>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<u>5.362.305</u>	<u>2.187.778</u>
<b>AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<u>42.794</u>	-	<b>DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	-	164
	<u>5.362.305</u>	<u>2.187.942</u>		<u>5.362.305</u>	<u>2.187.942</u>

**DETALLE DE LOS AJUSTES PRACTICADOS A LOS RESULTADOS DE LOS EJERCICIOS PARA OBTENER LOS RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES:**

	1.998	1.997
Beneficio del ejercicio	319.697	3.849
Amortizaciones del inmovilizado	15.283	601
Provisión por depreciación de inversiones financieras	889	-
<b>Total Recursos Procedentes de las Operaciones</b>	<u>335.869</u>	<u>4.450</u>

**EL AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE ESTA REPRESENTADO POR:**

	Aumentos		Disminuciones	
	1.998	1.997	1.998	1.997
Deudores	352.324	-	-	5.732
Inversiones financieras temporales	18.562	-	-	-
Tesorería	-	7.681	3.766	-
Acreeedores a corto plazo	-	-	323.959	2.343
Ajustes por periodificación	-	230	367	-
	<u>370.886</u>	<u>7.911</u>	<u>328.092</u>	<u>8.075</u>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	-	164	42.794	-
	<u>370.886</u>	<u>8.075</u>	<u>370.886</u>	<u>8.075</u>

\*\*\*\*\*



OF0396744

CLASE 8ª

ANEXOAGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.ESTADO DE LIQUIDEZ PRECEPTIVO PARA EL REPARTO  
DE UN DIVIDENDO A CUENTA

	Miles de Pesetas
<b>Previsión de beneficios distribuibles al 30 de Diciembre de 1.998:</b>	
Resultado antes de impuestos y dividendo	247.822
Dividendo a cuenta de Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	150.000
Impuesto sobre Sociedades	<u>(86.738)</u>
Resultado después de impuestos	<u>311.084</u>
Distribución a reserva legal	(31.108)
Inmovilizado inmaterial no cubierto con reservas disponibles	<u>(44.540)</u>
<b>Beneficios distribuibles</b>	<b><u>235.436</u></b>
<b>Fondos disponibles para la distribución al 30 de Diciembre de 1.998</b>	
Tesorería	11.268
Inversiones financieras temporales	18.558
Créditos disponibles	56.477
Dividendo a cuenta de Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L. (exigible el 6 de Abril de 1.999)	<u>150.000</u>
<b>Fondos disponibles</b>	<b><u>236.303</u></b>
<b>Dividendo a cuenta propuesto</b>	<b><u>225.000</u></b>
<b>Excedente al 30 de Diciembre de 1.998</b>	<b><u>11.303</u></b>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
~~INICIAL~~



OF0396745

## AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 1.998

#### 1. ANTECEDENTES

La Sociedad se constituyó, bajo la denominación AM GESTORS I SERVEIS, S.L. (en adelante AMGES), el 17 de Diciembre de 1.993, dedicándose exclusivamente a la prestación de servicios de gestión inmobiliaria y administrativa.

Sin embargo, en 1.997 el Grup Agrupació Mútua decidió canalizar sus inversiones en el sector inmobiliario a través de AMGES, convirtiendo a la Sociedad en la cabecera de un grupo de sociedades dedicado a la promoción inmobiliaria y a la explotación de inmuebles.

Con este fin, a finales de 1.997 se dieron los primeros pasos de esta nueva etapa de la Sociedad acordándose su transformación en sociedad anónima, la modificación de su objeto social y la ampliación de capital, suscrita íntegramente por la entidad Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria, MSRPF, mediante la aportación de las participaciones en capital y créditos concedidos a las filiales del grupo dedicadas a la promoción inmobiliaria. De esta forma el capital social de la compañía se situó al 31 de Diciembre de 1.997 en 2.184 millones de pesetas.

Durante el ejercicio 1.998, se ha consolidado el proceso de reestructuración societaria tanto en lo que respecta al esquema societario, como en cuanto al capital social, que se ha situado en 7.500 millones de pesetas. Las ampliaciones de capital se realizaron mediante la aportación de un inmueble situado en El Prat de Llobregat por valor de 560 millones de pesetas y dos aportaciones dinerarias por importe de 1.635 y 3.121 millones de pesetas.

Este proceso de transformación implicó un cambio en la denominación social por el de Agrupació Activades e Inversions Inmobiliaries, S.A. (en adelante AISA). El acuerdo fue adoptado, el día 2 de Marzo de 1.998, por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OF0396746

La Junta General Extraordinaria de 11 de Noviembre de 1.997, acordó por unanimidad, solicitar formalmente la admisión a negociación de las acciones en que se divide el capital social de la compañía, en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona. Después de realizar las sucesivas ampliaciones de capital y una vez cumplidos todos los requisitos legales establecidos por el Real Decreto 710/1986, el 21 de Octubre de 1.998 los 7.500.000 de acciones en que se divide el capital social fueron objeto de admisión a cotización en dicho mercado. De esta forma, la Sociedad abre una importante vía de financiación ajena que permita potenciar la expansión de la actividad inmobiliaria del grupo.

## **2. EL SECTOR INMOBILIARIO**

La Sociedad desarrolla fundamentalmente su actividad dentro del sector inmobiliario en Catalunya, en el segmento residencial (promoción inmobiliaria) a través de sus filiales, y en el de oficinas (alquiler) que actualmente explota de forma directa.

El sector inmobiliario en Catalunya se ha caracterizado por un aumento de la producción, iniciado en el último trimestre de 1.997, y una fase fuertemente alcista de la demanda favorecida por la mejora en las condiciones de financiación de las viviendas, tanto por la caída de los tipos de interés, como por la facilidad de disposición del crédito.

En el año 1.998, las nuevas promociones se han visto claramente absorbidas por el mercado. Este buen comportamiento viene corroborado por indicadores del sector como es el tiempo medio que se requiere para vender una promoción, que ha caído de 26 meses a 16 meses.

Por lo que se refiere a los precios, la característica general ha sido la subida de los mismos en el sector favorecida por la demanda, frente a la estabilización de los mismos que había sido la tónica habitual de los últimos años. Concretamente, para el conjunto de la provincia de Barcelona, el incremento medio se estima entre el 10% y el 15%.

## **3. AISA EN 1.998**

Al cierre del ejercicio 1.998, la Sociedad ha obtenido un beneficio después de impuestos de 320 millones de pesetas y ha repartido un dividendo a cuenta del ejercicio 1.998 del 3% sobre el capital social, por importe de 225 millones de pesetas.



**CLASE 8ª**



OF0396747

En el segmento de explotación de oficinas, AISA es propietaria de un edificio en el "Parc de Negocis Mas Blau", situado entre la Autovía de Castelldefels y el acceso al Aeropuerto de Barcelona, en el término del Prat de Llobregat. Se trata de un edificio construido sobre un solar de 3.812 m<sup>2</sup>, que se compone de cinco plantas de una superficie total de 4.957 m<sup>2</sup>, valorado en 828 millones de pesetas. Este inmueble se halla ocupado en su totalidad, en régimen de alquiler, generando unas rentas para la sociedad durante el ejercicio 1.998 de 40 millones de pesetas.

Dentro del segmento de las promociones inmobiliarias, una de las filiales a través de la cual se realizan las mismas es Amrey, Promociones Inmobiliarias, S.L. (en adelante AMREY) participada por AISA en un 50%. El otro 50% pertenece al Grupo ERMA, grupo empresarial de carácter familiar dedicado a la promoción inmobiliaria, con notable presencia en el mercado catalán desde hace treinta años.

AISA, tiene concedido a AMREY una línea de crédito por importe de 6.000 millones de pesetas destinado a la financiación de las distintas promociones inmobiliarias. Los ingresos procedentes de dicho crédito ascienden, a 31 de Diciembre de 1.998, a 249 millones de pesetas.

AMREY ha facturado en el ejercicio 1.998 1.481 millones de pesetas en concepto de unidades vendidas y entregadas (viviendas, aparcamientos y trasteros) por las promociones de Paseo San Juan, calle Mallorca, "La Palla" y Vía Augusta, todas ellas en Barcelona y ha obtenido unos ingresos financieros por los dividendos percibidos de su filial Proconal, S.L., sociedad que promociona un conjunto residencial en San Cugat del Vallés (Can Ganxet), por importe de 91 millones de pesetas. Todo ello ha permitido a dicha sociedad repartir un dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 300 millones de pesetas, que han implicado un ingreso financiero para AISA de 150 millones de pesetas.

En el próximo ejercicio se espera un incremento de los ingresos financieros percibidos por AISA en concepto de dividendos de su filial AMREY, ya que está prevista una facturación de ésta última superior a los 3.000 millones de pesetas por la entrega de las promociones de la Gran Vía de Premiá de Mar, y en Barcelona, la calle Navas de Tolosa, el 50% de la promoción de la calle San Quintín y la Vía Augusta, así como un incremento de los ingresos financieros, en concepto de dividendos, percibidos de sus filiales Proconal, S.L. y Record Pisos, S.L. Esta última realiza la promoción del Plan Parcial Residencial "Partida Vila" de Reus (Tarragona),



OF0396748

**CLASE 8ª**  
**IMPRESION**

En Enero de 1.998, se constituyó la sociedad inmobiliaria AMR Habitatges, S.L. en la que participan Agrupació Mútua en un 40%, AMREY en un 10% y Construcciones Riera en un 50%. Esta sociedad durante el año 1.998 ha iniciado una promoción en Esplugues del Llobregat, compuesta por 8 viviendas, 15 parkings y 4 trasteros, que al cierre del ejercicio está totalmente vendida, y una promoción en Martorell, de 36 parkings, 50 viviendas y un local de 613 m<sup>2</sup>, que se ha comenzado a comercializar a principios del año 1.999.

En el primer trimestre de 1.999, AISA ha adquirido a Agrupació Mútua su participación en AMR Habitatges, S.L. y de esta forma ha pasado a controlar de forma directa e indirecta el 45% de la misma.

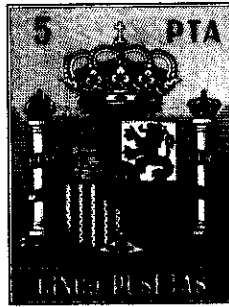
Para los próximos ejercicios, se espera que continúen incrementándose los beneficios obtenidos por AISA a consecuencia de la conversión de las condiciones de la línea de crédito concedida a su filial AMREY que, a partir del ejercicio 1.999, se constituye como un crédito parcialmente participativo, y un aumento de los ingresos vía dividendos, que se vayan obteniendo de las inversiones realizadas a través de AMR Habitatges, S.L. y de las inversiones canalizadas a través de su filial AMREY. Al 31 de Diciembre de 1.998, las existencias, de esta última, ascendían a 7.272 millones de pesetas, desglosadas en: edificios construidos 330 millones de pesetas, promociones en curso 4.597 millones de pesetas y solares 2.328 millones de pesetas,

En Julio de 1.998, se ha iniciado la construcción de un Hotel de dos estrellas compuesto por 80 habitaciones. Dicho Hotel estará situado en la calle San Quintín de Barcelona enfrente del Hospital de Sant Pau, estando prevista la finalización de la obra para Diciembre de 1.999. De esta forma, a través de su filial AMREY, AISA amplía su actividad dentro del sector inmobiliario, al segmento de la explotación hotelera.

#### **4. COMENTARIOS FINALES**

La Sociedad no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio, ni se han realizado inversiones en Investigación y Desarrollo.

\*\*\*\*\*



0F0396749

CLASE 8ª

## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de **Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.**, el día 20 de Febrero de 1.999, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 1.998, las cuales vienen constituidas por los documentos foliados en las hojas de papel timbrado números 0F0396723 a 0F0396749 ambos inclusive, más los modelos oficiales de balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias adjuntos exigidos por el Registro Mercantil para el depósito de las Cuentas Anuales.

Los Administradores

Francesc X. Bigatà Ribé  
Presidente

Aurelio Garasa Lamúa  
Vocal

Josep Lluís Torra Ruiz del Sotillo  
Vocal

Ricard Peris Reig  
Vocal

Nicolás Pachán Gárriz  
Vocal



**MODELOS OFICIALES DE BALANCE DE SITUACIÓN**  
**Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL**  
**DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL**

**BALANCE NORMAL  
BALANÇ NORMAL**

B1

NIF  
NIF **A-60454360**

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL  
**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E**

**INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Espacio destinado para las firmas de los administradores  
Espai per a les signatures dels administradors

UNIDAD / UNITAT (1)

Pesetas Pessetes	999111	
Miles Milers	999112	<b>X</b>
Millones Milers	999113	

ACTIVO ACTIU	EJERCICIO EXERCICI 199 <u>82</u>	EJERCICIO EXERCICI 199 <u>7</u> (3)
<b>A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS ACCIONISTES (SOCIS) PER DESEMBORSAMENTS NO EXIGITS</b> .....	<b>110000</b>	-
<b>B) INMOVILIZADO IMMOBILITZAT</b> .....	<b>120000</b>	<b>7.829.573</b>
<b>I. Gastos de establecimiento Despeses d'establiment</b> .....	<b>121000</b>	<b>3.840</b>
<b>II. Inmovilizaciones inmatrimiales Immobilitzacions immatrimials</b> .....	<b>122000</b>	<b>101</b>
1. Gastos de investigación y desarrollo Despeses de recerca i desenvolupament	122010	-
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares Concessions, patents, llicències, marques i similars	122020	206
3. Fondo de comercio Fons de comerç	122030	-
4. Derechos de traspaso Drets de traspàs	122040	-
5. Aplicaciones informáticas Aplicacions informàtiques	122050	-
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero Drets sobre béns en règim d'arrendament financer	122060	-
7. Anticipos Acomptes	122070	-
8. Provisiones Provisions	122080	-
9. Amortizaciones Amortitzacions	122090	-105
<b>III. Inmovilizaciones materiales Immobilitzacions materials</b> .....	<b>123000</b>	<b>823.008</b>
1. Terrenos y construcciones Terrenys i construccions	123010	-
2. Instalaciones técnicas y maquinaria Instal·lacions tècniques i maquinària	123020	2.409
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario Altres instal·lacions, utilatge i mobiliari	123030	1.779
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso Acomptes i immobilitzacions materials en curs	123040	-
5. Otro inmovilizado Altre immobilitzat	123050	-
6. Provisiones Provisions	123060	-
7. Amortizaciones Amortitzacions	123070	-9.968
<b>IV. Inmovilizaciones financieras Immobilitzacions financeres</b> .....	<b>124000</b>	<b>6.955.465</b>
1. Participaciones en empresas del grupo Participacions en empreses del grup	124010	818.328
2. Créditos a empresas del grupo Crèdits a empreses del grup	124020	1.365.000
3. Participaciones en empresas asociadas Participacions en empreses associades	124030	-
4. Créditos a empresas asociadas Crèdits a empreses associades	124040	-
5. Cartera de valores a largo plazo Cartera de valors a llarg termini	124050	-
6. Otros créditos Altres crèdits	124060	-
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo Dipòsits i fiances constituïts a llarg termini	124070	700
8. Provisiones Provisions	124080	-889
9. Administraciones Publicas a largo plazo Administracions públiques a llarg termini	124100	-
<b>V. Acciones propias Accions pròpies</b> .....	<b>125000</b>	-
<b>VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo Deutors per operacions de tràfic a llarg termini</b> .....	<b>126000</b>	-

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad. / Cal marcar la casella corresponent, segons si s'expressen les xifres en unitats, milers o milions de pessetes. Tots els documents que integren els comptes anuals s'han d'elaborar en la mateixa unitat.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. Exercici al qual es referixen els comptes anuals.  
 (3) Ejercicio anterior. / Exercici anterior

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

**BALANCE NORMAL  
BALANÇ NORMAL**

NIF  
NIF **A-60454360**

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL  
**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E**

**INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

Espejo destinado para las firmas de los administradores  
Espai per a les signatures dels administradors

ACTIVO ACTIU	EJERCICIO EXERCICI 199 <u>8</u> (1)	EJERCICIO EXERCICI 199 <u>7</u> (2)
<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS</b> .....	130000	-
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE ACTIU CIRCULANT</b> .....	140000	386.022
<b>I. Accionistas por desembolsos exigidos     Accionistes per desemborsaments exigits</b> .....	141000	-
<b>II. Existencias     Existències</b> .....	142000	-
1. Comerciales Comercials .....	142010	-
2. Materias primas y otros aprovisionamientos Primeres matèries i altres aprovisionaments .....	142020	-
3. Productos en curso y semiterminados Productes en curs i semiacabats .....	142030	-
4. Productos terminados Productes acabats .....	142040	-
5. Subproductos residuos y materiales recuperados Subproductes, residus i materials recuperats .....	142050	-
6. Anticipos Acomptes .....	142060	-
7. Provisiones Provisions .....	142070	-
<b>III. Deudores     Deutors</b> .....	143000	357.545
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios Clients per vendes i prestacions de serveis .....	143010	-
2. Empresas del grupo, deudores Empreses del grup, deutors .....	143020	212.958
3. Empresas asociadas, deudores Empreses associades, deutors .....	143030	-
4. Deudores varios Deutors diversos .....	143040	230
5. Personal Personal .....	143050	2.405
6. Administraciones Públicas Administracions públiques .....	143060	141.952
7. Provisiones Provisions .....	143070	-
<b>IV. Inversiones financieras temporales     Inversions financeres temporals</b> .....	144000	18.562
1. Participaciones en empresas del grupo Participacions en empreses del grup .....	144010	-
2. Créditos a empresas del grupo Crèdits a empreses del grup .....	144020	-
3. Participaciones en empresas asociadas Participacions en empreses associades .....	144030	-
4. Créditos a empresas asociadas Crèdits a empreses associades .....	144040	-
5. Cartera de valores a corto plazo Cartera de valors a curt termini .....	144050	18.562
6. Otros créditos Altres crèdits .....	144060	-
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo Dipòsits i fiances constituïts a curt termini .....	144070	-
8. Provisiones Provisions .....	144080	-
<b>V. Acciones propias a corto plazo     Accions pròpies a curt termini</b> .....	145000	-
<b>VI. Tesorería     Tresoreria</b> .....	146000	9.915
<b>VII. Ajustes por periodificación     Ajustaments per periodització</b> .....	147000	13.681
<b>TOTAL GENERAL</b>	100000	367
<b>TOTAL GENERAL (A + B + C + D)</b> .....	8.215.595	2.210.809

1) Ejercicio al que van retendats las cuentas anuales. Exercici al qual es refereixen els comptes anuals.  
2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

**BALANCE NORMAL  
BALANÇ NORMAL**

B3

NIF  
NIF

A-60454360

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL

**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E  
INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.**

Espejo destinado para las firmas de los administradores  
Espai per a les signatures dels administradors

PASIVO PASSIU		EJERCICIO EXERCICI 1998 (1)	EJERCICIO EXERCICI 1997 (2)
<b>A) FONDOS PROPIOS</b> <b>FONS PROPIS</b>			
I. Capital suscrito Capital subscrit	210000	7.603.312	2.192.943
II. Prima de emisión Prima d'emissió	211000	7.500.000	2.184.328
III. Reserva de revalorización Reserva de revaloració	212000	-	-
IV. Reservas Reserves	213000	-	-
1. Reserva legal Reserva legal	214000	-	-
2. Reservas para acciones propias Reserves per a accions pròpies	214010	862	477
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante Reserves per a accions de la societat dominant	214020	-	-
4. Reservas estatutarias Reserves estatutàries	214030	-	-
5. Otras reservas Altres reserves	214040	-	-
V. Resultados de ejercicios anteriores Resultats d'exercicis anteriors	214050	7.753	4.289
1. Remanente Romanent	215000	-	-
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores Resultats negatius d'exercicis anteriors	215010	-	-
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas Aportacions de socis per a compensació de pèrdues	215020	-	-
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida) Pèrdues i guanys (benefici o pèrdua)	215030	-	-
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio Dividend a compte lliurat en l'exercici	216000	319.697	3.849
VIII. Acciones propias para reducción de capital Accions pròpies per a reducció de capital	217000	-225.000	-
218000	-	-	
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b> <b>INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS</b>	220000	-	-
1. Subvenciones de capital Subvencions de capital	220010	-	-
2. Diferencias positivas de cambio Diferències positives de canvi	220020	-	-
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios Altres ingressos a distribuir en diversos exercicis	220030	-	-
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios Ingressos fiscals a distribuir en diversos exercicis	220050	-	-
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b> <b>PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES</b>	230000	-	-
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares Provisions per a pensions i obligacions similars	230010	-	-
2. Provisiones para impuestos Provisions per a impostos	230020	-	-
3. Otras provisiones Altres provisions	230030	-	-
4. Fondo de reversión Fons de reversió	230040	-	-
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b> <b>CREIDTORS A LLARG TERMINI</b>	240000	270.458	-
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables Emissions d'obligacions i altres valors negociables	241000	-	-
1. Obligaciones no convertibles Obligacions no convertibles	241010	-	-
2. Obligaciones convertibles Obligacions convertibles	241020	-	-
3. Otras deudas representadas en valores negociables Altres deutes representats en valors negociables	241030	-	-

1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals.

2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

**BALANCE NORMAL  
BALANÇ NORMAL**

NIF  
NIF

A-60454360

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL

**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E**

**INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A**

Espacio destinado para las firmas de los administradores  
Espace per a les signatures dels administradors

PASIVO PASSIU	EJERCICIO EXERCICI 199 8(1)	EJERCICIO EXERCICI 199 7(2)
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuacion)</b> <b>CREDITORS A LLARG TERMINI (Continuació)</b>		
<b>II. Deudas con entidades de crédito</b> <b>Deutes amb entitats de crèdit</b>	242000	177.416
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit	242010	177.416
2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo Creditors per arrendament financer a llarg termini	242020	-
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas</b> <b>Deutes amb empreses del grup i associades</b>	243000	80.000
1. Deudas con empresas del grupo Deutes amb empreses del grup	243010	80.000
2. Deudas con empresas asociadas Deutes amb empreses associades	243020	-
<b>IV. Otros acreedores</b> <b>Altres creditors</b>	244000	13.042
1. Deudas representadas por efectos a pagar Deutes representats per efectes a pagar	244010	-
2. Otras deudas Altres deutes	244020	-
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini	244030	13.042
4. Administraciones Públicas a largo plazo Administracions públiques a llarg termini	244050	-
<b>V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos</b> <b>Desemborsaments pendents sobre accions no exigits</b>	245000	-
1. De empresas del grupo D'empreses del grup	245010	-
2. De empresas asociadas D'empreses associades	245020	-
3. De otras empresas D'altres empreses	245030	-
<b>VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo</b> <b>Creditors per operacions de tràfic a llarg termini</b>	246000	-
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b> <b>CREDITORS A CURT TERMINI</b>	250000	341.825
<b>I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables</b> <b>Emissions d'obligacions i altres valors negociables</b>	251000	17.866
1. Obligaciones no convertibles Obligacions no convertibles	251010	-
2. Obligaciones convertibles Obligacions convertibles	251020	-
3. Otras deudas representadas en valores negociables Altres deutes representats en valors negociables	251030	-
4. Intereses de obligaciones y otros valores Interessos d'obligacions i altres valors	251040	-
<b>II. Deudas con entidades de crédito</b> <b>Deutes amb entitats de crèdit</b>	252000	53.413
1. Préstamos y otras deudas Préstecs i altres deutes	252010	53.413
2. Deudas por intereses Deutes per interessos	252020	-
3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo Creditors per arrendament financer a curt termini	252030	-
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> <b>Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini</b>	253000	212.644
1. Deudas con empresas del grupo Deutes amb empreses del grup	253010	212.644
2. Deudas con empresas asociadas Deutes amb empreses associades	253020	-

1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals.  
2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

**BALANCE NORMAL  
BALANÇ NORMAL**

B5

NIF  
NIF

A-60454360

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL

**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E**

**INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Espacio destinado para las firmas de los administradores  
Espai per a les signatures dels administradors

PASIVO PASSIU	EJERCICIO EXERCICI 1998 (1)	EJERCICIO EXERCICI 1997 (2)
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)</b> <b>CREDITORS A CURT TERMINI (Continuació)</b>		
<b>IV. Acreedores comerciales</b> <b>Creditors comercials</b>		
254000 Creditors comercials .....	4.807	4.704
1. Anticipos recibidos por pedidos Acomptes rebuts per comandes .....	254010	-
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios Deutes per compres o prestacions de serveis .....	254020	4.807
3. Deudas representadas por efectos a pagar Deutes representats per efectes a pagar .....	254030	-
<b>V. Otras deudas no comerciales</b> <b>Altres deutes no comercials</b>		
255000 Altres deutes no comercials .....	70.961	13.162
1. Administraciones Públicas Administracions públiques .....	255010	56.497
2. Deudas representadas por efectos a pagar Deutes representats per efectes a pagar .....	255020	-
3. Otras deudas Altres deutes .....	255030	12.543
4. Remuneraciones pendientes de pago Remuneracions pendents de pagament .....	255040	1.921
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo Fiances i dipòsits rebuts a curt termini .....	255050	-
<b>VI. Provisiones para operaciones de tráfico</b> <b>Provisions per a operacions de tràfic</b>		
256000 Provisions per a operacions de tràfic .....	-	-
<b>VII. Ajustes por periodificación</b> <b>Ajustaments per periodització</b>		
257000 Ajustaments per periodització .....	-	-
<b>F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO</b> <b>PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES A CURT TERMINI</b>		
260000 PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES A CURT TERMINI .....	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>		
<b>TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)</b> .....	200000	8.215.595
		2.210.809

1. Ejercicio a que van referides las cuentas anuales. / Exercici a què es refereixen els comptes anuals.  
2. Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL**  
**COMPTE DE PÈRDUES I GUANYNS NORMAL**

P1

NIF NIF		A-60454360		UNIDAD / UNITAT (1)	
DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL		AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E		Pesetas Pessetes	
INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.		Especial destinado para las firmas de los administradores Espai per a les signatúres dels administradors		Miles Milers	
				Millones Milers	
				999211	
				999212 X	
				999213	
DEBE DEURE		EJERCICIO EXERCICI 1997 (2)		EJERCICIO EXERCICI 1996 (3)	
<b>A) GASTOS</b>					
<b>DESPESES (A.1 a A.16)</b>		300000		253.189	
A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación Reducció d'existències de productes acabats i en curs de fabricació		301000		-	
A.2. Aprovisionamientos Aprovisionaments		302000		-	
a) Consumo de mercaderías Consum de mercaderies		302010		-	
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles Consum de primeres matèries i altres matèries consumibles		302020		-	
c) Otros gastos externos Altres despeses externes		302030		-	
A.3. Gastos de personal Despeses de personal		303000		90.229	
a) Sueldos, salarios y asimilados Sous, salaris i assimilats		303010		71.941	
b) Cargas sociales Càrregues socials		303020		18.288	
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado Dotacions per a amortitzacions d'immobilitzat		304000		15.283	
A.5. Variación de las provisiones de tráfico Variació de les provisions de tràfic		305000		-	
a) Variación de provisiones de existencias Variació de provisions d'existències		305010		-	
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables Variació de provisions i pèrdues de crèdits incobrables		305020		-	
c) Variación de otras provisiones de tráfico Variació d'altres provisions de tràfic		305030		-	
A.6. Otros gastos de explotación Altres despeses d'explotació		306000		46.071	
a) Servicios exteriores Serveis exteriors		306010		43.737	
b) Tributos Tributs		306020		2.334	
c) Otros gastos de gestión corriente Altres despeses de gestió corrent		306030		-	
d) Dotación al fondo de reversión Dotació al fons de reversió		306040		-	
<b>A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>					
<b>BENEFICIS D'EXPLORACIÓ</b>					
(B.1 + B.2 + B.3 + B.4 - A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6)		301900		-	
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados Despeses financeres i despeses assimilades		307000		10.447	
a) Por deudas con empresas del grupo Per deutes amb empreses del grup		307010		-	
b) Por deudas con empresas asociadas Per deutes amb empreses associades		307020		10.118	
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados Per deutes amb tercers i despeses assimilades		307030		-	
d) Pérdidas de inversiones financieras Pèrdues d'inversions financeres		307040		329	
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras Variació de les provisions d'inversions financeres		308000		889	
A.9. Diferencias negativas de cambio Diferències negatives de canvi		309000		-	
<b>A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>					
<b>RESULTATS FINANCERS POSITUS</b>					
(B.5 + B.6 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9)		302900		439.823	
				13.441	

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad. / Cal marcar la casella corresponent, segons si s'expressen les xifres en unitats, milers o milions de pessetes. Tots els documents que integren els comptes anuals s'han d'elaborar en la mateixa unitat.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals. (3) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL**  
**COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS NORMAL**

P2

NIF  
NIF **A-60454360**

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL  
**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E**

**INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.**

Espece destinatado para las firmas de los administradores  
Espai per a les signatures dels administradors

DEBE DEURE	EJERCICIO EXERCICI 199_ <u>8</u>	EJERCICIO EXERCICI 199_ <u>7</u>	
<b>A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> <b>BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES</b> <b>(A.I + A.II - B.I - B.II) .....</b>	<b>303800</b>	<b>409.923</b>	<b>5.675</b>
A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control Variació de les provisions d'immobilitzat immaterial, material i cartera de control .....	<b>310000</b>	-	-
A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control Pèrdues procedents de l'immobilitzat immaterial, material i cartera de control .....	<b>311000</b>	-	-
A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias Pèrdues per operacions amb accions i obligacions pròpies .....	<b>312000</b>	-	-
A.13. Gastos extraordinarios Despeses extraordinàries .....	<b>313000</b>	-	-
A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios Despeses i pèrdues d'altres exercicis .....	<b>314000</b>	-	-
<b>A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b> <b>RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIU</b> <b>(B.9+B.10+B.11+B.12+B.13-A.10-A.11-A.12-A.13-A.14) .....</b>	<b>304900</b>	<b>44</b>	<b>191</b>
<b>A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b> <b>BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV) .....</b>	<b>305900</b>	<b>409.967</b>	<b>5.866</b>
A.15. Impuesto sobre Sociedades Impost sobre societats .....	<b>315000</b>	<b>90.270</b>	<b>2.017</b>
A.16. Otros impuestos Altres impostos .....	<b>316000</b>	-	-
<b>A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b> <b>RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS) (A.V-A.15-A.16) .....</b>	<b>306900</b>	<b>319.697</b>	<b>3.849</b>

(1) Ejercicio al que van referencas las cuentas anuales. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals.  
(2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

MERCANTIL REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL  
COMpte DE PÉRDUES I GUANYS NORMAL**

NIF  
NIF

A-60454360

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL  
AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E

**INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

Empresa destinada para las firmas de los administradores  
Espai per a les signatures dels administradors

HABER HAVER	EJERCICIO EXERCICI 1998 <sup>(1)</sup>	EJERCICIO EXERCICI 1997 <sup>(2)</sup>
<b>B) INGRESOS</b> <b>INGRESOS (B.1 a B.13)</b>		
B.1. Importe neto de la cifra de negocios Import net de la xifra de negocis	400000	572.886
a) Ventas Vendes	401010	-
b) Prestaciones de servicios Prestacions de serveis	401020	121.683
c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas Devolucions i rapels sobre vendes	401030	-
B.2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación Augment d'existencies de productes acabats i en curs de fabricaco	402000	-
B.3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado Treballs efectuats per l'empresa per a l'immobilitzat	403000	-
B.4. Otros ingresos de explotación Altres ingresos d'exploitació	404000	-
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	404010	-
b) Subvenciones Subvencions	404020	-
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos Excés de provisions de riscos i despeses	404030	-
<b>B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b> <b>PÉRDUES D'EXPLOTACIÓ</b> <b>(A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4)</b>	401900	29.900
B.5. Ingresos de participaciones en capital Ingressos de participacions en capital	405000	150.000
a) En empresas del grupo En empreses del grup	405010	150.000
b) En empresas asociadas En empreses associades	405020	-
c) En empresas fuera del grupo En empreses fora del grup	405030	-
B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado Ingressos en altres valors negociables i de crèdits de l'actiu immobilitzat	406000	249.069
a) De empresas del grupo D'empreses del grup	406010	249.069
b) De empresas asociadas D'empreses associades	406020	-
c) De empresas fuera del grupo D'empreses fora del grup	406030	-
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados Altres interessos i ingressos assimilats	407000	52.090
a) De empresas del grupo D'empreses del grup	407010	-
b) De empresas asociadas D'empreses associades	407020	-
c) Otros intereses Altres interessos	407030	46.556
d) Beneficios en inversiones financieras Beneficis en inversions financeres	407040	5.534
B.8. Diferencias positivas de cambio Diferències positives de canvi	408000	-
<b>B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b> <b>RESULTATS FINANCERS NEGATIUS</b> <b>(A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8)</b>	402900	-

(1) Ejercicio al que van referides les comptes anuals. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals.

(2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA  
MERCANTIL

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL**  
**COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS NORMAL**

P4

NIF  
NIF

A-60454360

DENOMINACIÓN SOCIAL / DENOMINACIÓ SOCIAL  
 AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E

**INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

Español destinado para las firmas de los administradores  
 Espai per a les signatures dels administradors

HABER HAVER	EJERCICIO 8 EXERCICI 198 (1)	EJERCICIO 7 EXERCICI 197 (2)
<b>B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES (B.J + B.II - A.J - A.II) .....</b>	<b>403900</b>	-
B.9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control Beneficis en alienació d'immobilitzat immaterial, material i cartera de control .....	409000	-
B.10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias Beneficis per operacions amb accions i obligacions pròpies .....	410000	-
B.11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio Subvencions de capital transferides al resultat de l'exercici .....	411000	-
B.12. Ingresos extraordinarios Ingressos extraordinaris .....	412000	44
B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios Ingressos i beneficis d'altres exercicis .....	413000	-
<b>B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATius (A.10+A.11+A.12+A.13+A.14 - B.9 - B.10 - B.11 - B.12 - B.13) .....</b>	<b>404900</b>	-
<b>B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS (B.III + B.IV - A.III - A.IV) .....</b>	<b>405900</b>	-
<b>B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES) (B.V+A.15+A.16) .....</b>	<b>406900</b>	-

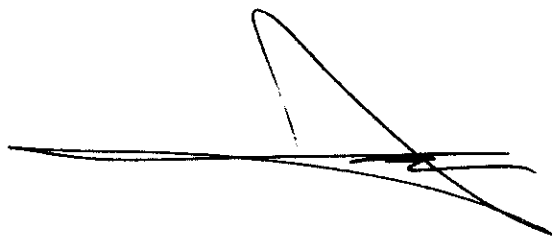
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. / Exercici al qual es refereixen els comptes anuals.  
 (2) Ejercicio anterior. / Exercici anterior.

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

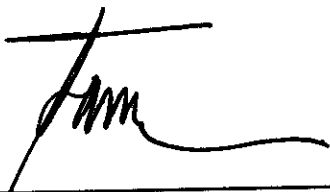
Cuentas Anuales formuladas el 20 de Febrero de 1.999  
Los Administradores



Francesc X. Bigatà Ribé  
Presidente



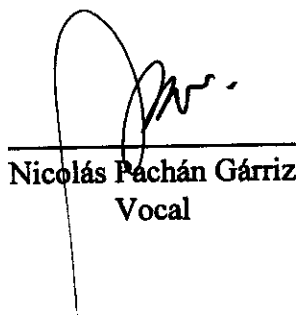
Aurelio Garasa Lamua  
Vocal



Josep Lluís Torra Ruiz del Sotillo  
Vocal



Ricard Peris Reig  
Vocal



Nicolás Pachán Gárriz  
Vocal

N° Registro Central : 199930303

N° Registro Cataluña : 199904114

REGISTRO DE ENTRADA

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
DELEGACIÓ A CATALUNYA

09 JUNY 1999

REGISTRE D'ENTRADA  
Núm 1999.....4114.....

AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES  
INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES  
MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CON CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1.998 JUNTO CON EL  
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS  
CONSOLIDADAS

C N M V

Registro de Auditorias

Emisores

Nº

3986

**BDO**

BDO - AUDITORES

**IBDO**



**AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E**  
**INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**Y SOCIEDADES MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CON CRITERIOS DE**  
**CONSOLIDACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998 JUNTO CON EL**  
**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS CONSOLIDADAS**

**ÍNDICE**

- **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**
- **CUENTAS ANUALES CON CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998:**
  - Balances de Situación Consolidados al 31 de Diciembre de 1.998 y al 31 de Diciembre de 1.997
  - Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas Correspondientes a los Ejercicios Anuales Terminados el 31 de Diciembre de 1.998 y 1.997
  - Memoria Anual Consolidada Referida al Ejercicio 1.998
- **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1.998**

\*\*\*\*\*

**IBDO**

**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**Y SOCIEDADES MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

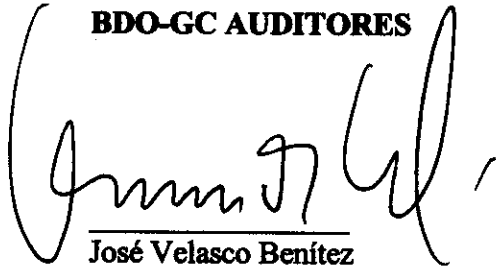
**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

A los Accionistas de **AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Agrupació Activades e Inversions Immobiliaries, S.A. y Sociedades Multigrupo y Asociadas (Grupo Agrupació Activades e Inversions Immobiliaries)** formuladas con criterios de consolidación que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de Diciembre de 1.998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Matriz. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales formuladas con criterios de consolidación 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 dichas cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. **Agrupació Activades e Inversions Immobiliaries, S.A.** es la sociedad matriz de un subgrupo de empresas del Grupo Agrupació Mútua. Dicho subgrupo no forma un grupo consolidable, según se define en la legislación mercantil vigente, al no darse una situación de dominio con ninguna de sus participadas. Sin embargo, dicha sociedad, presenta, de manera voluntaria, las cuentas anuales adjuntas del subgrupo del que ella es matriz con criterios de consolidación.
3. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Matriz presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 1.998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales con criterios de consolidación del ejercicio 1.998. Con fecha 25 de Marzo de 1.998, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1.997 en el que expresamos una opinión favorable.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1.998 adjuntas formuladas con criterios de consolidación expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **Agrupació Activades e Inversions Immobiliaries, S.A. y Sociedades Multigrupo y Asociadas (Grupo Agrupació Activades e Inversions Immobiliaries)** al 31 de Diciembre de 1.998 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 adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1.998, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Matriz consideran oportunas sobre la situación consolidada del **Grupo**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales formuladas con criterios de consolidación. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1.998. 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 las Sociedades que componen el **Grupo**.

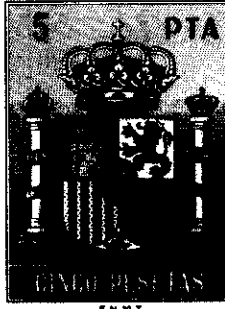
**BDO-GC AUDITORES**



José Velasco Benítez  
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 31 de Marzo de 1.999





OF0396876

CLASE 8.ª

**AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.  
Y SOCIEDADES MULTIGRUPO Y ASOCIADAS  
(GRUPO AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS)**

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 1.998 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997 (NOTAS 1 A 3)  
(Miles de Pesetas)**

ACTIVO	Nota	31.12.1.998	31.12.1.997	PASIVO	Nota	31.12.1.998	31.12.1.997
Accionistas por Desembolsos no Exigidos	12	<u>18.000</u>	-	Fondos Propios:	11	7.500.000	2.184.328
Inmovilizado:				Capital social		861	477
Gastos de establecimiento	4	51.150	4.257	Reserva legal		7.753	4.289
Inmovilizado inmaterial	5	69	101	Reserva voluntaria		(34.813)	-
Inmovilizado material	6	825.184	4.262	Reservas en sociedades consolidadas		(225.000)	(65.000)
Inmovilizado financiero	7	<u>3.207.045</u>	<u>796.801</u>	Dividendo a cuenta			
		<u>4.083.448</u>	<u>805.421</u>	Resultado del ejercicio atribuible a la		353.236	34.098
Fondo de Comercio de Consolidación	7	<u>27.951</u>	-	Sociedad Matriz (Beneficio)		<u>7.602.037</u>	<u>2.158.192</u>
Activo Circulante:				Socios Externos	12	<u>22.970</u>	<u>41.262</u>
Existencias	8	<u>4.652.281</u>	<u>1.728.479</u>	Acreeedores a Largo Plazo:	13	177.416	-
Deudores:				Deudas con entidades de crédito		80.000	53.773
Clientes		208.798	70.325	Empresas del grupo, asociadas y	9	<u>13.737</u>	<u>650</u>
Empresas del grupo, asociadas y				relacionadas		<u>271.153</u>	<u>54.423</u>
relacionadas	9	174.133	37.205	Fianzas y depósitos recibidos			
Deudores varios		17.013	620	Acreeedores a Corto Plazo:	13	53.413	46.140
Administraciones Públicas	14	<u>534.490</u>	<u>35.892</u>	Deudas con entidades de crédito		593.297	184.993
Inversiones financieras temporales	10	<u>934.434</u>	<u>144.042</u>	Empresas del grupo, asociadas y	9	1.469.210	326.606
		<u>143.562</u>	<u>125.502</u>	relacionadas		19.521	35.525
Tesorería		<u>255.381</u>	<u>92.853</u>	Acreeedores comerciales		80.653	49.523
Ajustes por periodificación		<u>13</u>	<u>367</u>	Provisiones por operaciones de tráfico	14	<u>2.816</u>	-
		<u>5.985.671</u>	<u>2.091.243</u>	Administraciones Públicas		<u>2.218.910</u>	<u>642.787</u>
TOTAL ACTIVO		<u>10.115.070</u>	<u>2.896.664</u>	Ajustes por periodificación		<u>10.115.070</u>	<u>2.896.664</u>
				TOTAL PASIVO			

**AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**  
**(GRUPO AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS)**

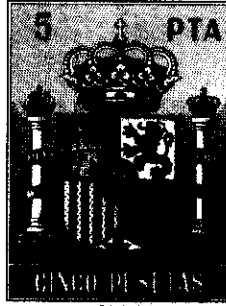
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998 Y 1.997 (NOTAS I A 3)**

(Miles de Pesetas)

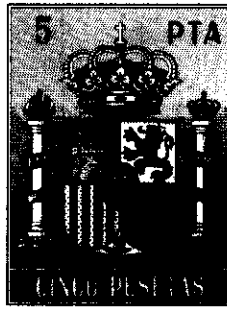
<b>DEBE</b>	<b>Nota</b>	<b>1.998</b>	<b>1.997</b>	<b>HABER</b>	<b>Nota</b>	<b>1.998</b>	<b>1.997</b>
<b>Gastos de Explotación:</b>				<b>Ingresos de la Explotación:</b>			
Coste de las ventas	8	617.214	399.380	Importe neto de la cifra de negocios	16	872.452	579.930
Gastos de personal	15	96.095	101.249	Trabajos realizados por el grupo para sus existencias	3.f	146.949	-
Dotación amortización inmovilizado		16.547	951	<b>Total Ingresos de Explotación</b>		<b>1.019.401</b>	<b>579.930</b>
Otros gastos de la explotación		81.581	31.389				
<b>Total Gastos de Explotación</b>		<b>811.437</b>	<b>532.969</b>				
<b>Beneficio de Explotación</b>		<b>207.964</b>	<b>46.961</b>				
<b>Gastos financieros:</b>							
Participación en pérdidas de sociedades en puesta en equivalencia		89	-	Ingresos financieros		229.567	8.088
Otros gastos financieros		42.172	2.331				
<b>Resultado Financiero Positivo</b>		<b>42.261</b>	<b>2.331</b>				
		187.306	5.757				
<b>Beneficio de las Actividades Ordinarias</b>		<b>395.270</b>	<b>52.718</b>				
Gastos extraordinarios		623	-	Ingresos extraordinarios	17	87.531	230
<b>Resultado Extraordinario Positivo</b>		<b>86.908</b>	<b>230</b>				
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>		<b>482.178</b>	<b>52.948</b>				
Impuesto sobre Sociedades	14	130.032	18.850				
Pérdida atribuida a socios externos		(1.090)	-				
<b>Resultado atribuible a la Sociedad Matriz</b>		<b>353.236</b>	<b>34.098</b>				



**CLASE 8ª**



OF0396877



OF0396878

CLASE 8ª

**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y**  
**SOCIEDADES MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**  
**(GRUPO AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS)**

**MEMORIA ANUAL CONSOLIDADA REFERIDA AL EJERCICIO 1.998**

**1. SOCIEDADES DEL GRUPO**

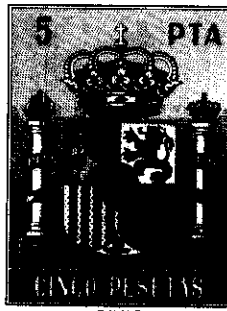
**a) Sociedad Matriz**

**Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante la Sociedad Matriz) se constituyó el 17 de Diciembre de 1.993, por un período de tiempo indefinido.**

Tiene por objeto la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, la formulación de todo tipo de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en lo referente al objeto social, todo ello por cuenta propia o ajena, la actividad propia de gestoría administrativa en general y el asesoramiento fiscal y contable en todo tipo de empresas, así como la adquisición, tenencia, administración, enajenación de toda clase de títulos, valores mobiliarios, activos financieros, derechos, cuotas o participaciones en empresas individuales o sociales.

Su domicilio social está situado en la calle Roger de Llúria, 119, de Barcelona.

Desde Octubre de 1.998, las acciones de la Sociedad Matriz cotizan en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona.



OF0396879

CLASE 8.<sup>a</sup>**b) Sociedades Multigrupo y Asociadas**

A efectos de presentación de estas cuentas anuales con criterios de consolidación, las sociedades que integran el Grupo, así como los respectivos porcentajes de participación y el método de consolidación aplicado, son las que se detallan a continuación:

	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Amrey, Promociones Inmobiliarias, S.L.	50,0%	Proporcional
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mutua	37,5%	Puesta en equivalencia

A través de la sociedad Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L., la Sociedad mantiene las siguientes participaciones:

	Porcentaje de Participación Directa Mantenido por Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	Método de Consolidación Aplicado
Record Pisos, S.L.	60%	Integración global
Proconal, S.L.	70%	No consolida por ser considerada una operación a plazo
AMR Habitatges, S.L.	10%	No consolida por no material

Una breve descripción de las sociedades que integran el Grupo es la que se indica a continuación:

**Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.**

Se constituyó en 1.989, en Barcelona. Su domicilio social radica en Barcelona, Avenida de la Diagonal, 433.

Su objeto social consiste en la urbanización y parcelación de terrenos, su adquisición y enajenación, así como la construcción y promoción de edificaciones con destino a viviendas o locales comerciales e industriales y aparcamientos.



OF0396880

CLASE 8ª

**Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. - Grup Agrupació Mútua -**

Se constituyó en el mes de Octubre de 1.955, bajo la denominación de OSYR Correduría de Seguros, S.A., en Barcelona. Su domicilio radica en Barcelona, calle Bofarull, 40.

Su objeto social consiste en la producción de seguros privados, mediante el ejercicio de la actividad mercantil de promoción, mediación y asesoramiento preparatorio de la formalización de contratos de seguros entre personas físicas o jurídicas y entidades aseguradoras, legalmente autorizadas, en régimen de correduría de seguros, así como la asistencia posterior al tomador del seguro y al asegurado o al beneficiario.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CON CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN, PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN Y COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

**a) Imagen Fiel**

Las cuentas anuales adjuntas con criterios de consolidación han sido formuladas de acuerdo con las disposiciones legales en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

Las citadas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros contables al 31 de Diciembre de 1.998 de cada una de las sociedades participadas.

**b) Principios de Consolidación**

Las cuentas anuales adjuntas se presentan de acuerdo con los principios y criterios contables admitidos con carácter general y con las normas específicas que regulan las actividades de las sociedades incluidas en la consolidación.

Todas las cuentas y transacciones significativas que se han producido entre las sociedades consolidadas han sido eliminadas en la proporción correspondiente en el proceso de consolidación.

Los principios y criterios contables empleados en estas cuentas anuales son los de la Sociedad Matriz, que coinciden con los de las sociedades participadas.



OF0396881

CLASE 8ª

### **c) Comparación de la Información**

La Sociedad está exenta de la obligación de formular las cuentas anuales consolidadas de acuerdo con la legislación vigente, pero ha procedido voluntariamente a la formulación de las mismas, tanto para el ejercicio 1.998 como para el ejercicio anterior, en que se formularon por primera vez.

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados adjuntos incluyen las cifras del ejercicio anterior. Estas cifras son comparables y homogéneas en todos los aspectos significativos.

### **d) Bases de Consolidación**

La consolidación de las cuentas anuales adjuntas se ha realizado siguiendo los siguientes principios básicos:

- \* Los criterios utilizados en la elaboración de los balances de situación y de las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades integradas son, en general, y en sus aspectos básicos, homogéneos.
- \* El método de consolidación utilizado se ha basado en el porcentaje de participación nominal de **Agrupación Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** en cada una de las sociedades participadas. En consecuencia, en aquellas en que participa mayoritariamente, el método seguido ha sido el de integración global; en las que su participación es del 50% del capital social, el método seguido ha sido el de integración proporcional; y en las que la participación en el capital social es minoritaria, el procedimiento utilizado ha sido el de puesta en equivalencia.
- \* El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados incluyen los ajustes y eliminaciones propios del proceso de consolidación, así como, en su caso, las homogeneizaciones valorativas pertinentes para conciliar saldos y transacciones entre las sociedades que consolidan.
- \* La eliminación inversión-fondos propios de la sociedad integrada proporcionalmente se ha efectuado compensando la participación de la Sociedad Matriz con la parte proporcional de los fondos propios de la sociedad participada que representaba dicha participación a la fecha de la primera consolidación, que coincide con la fecha de adquisición de la participación: el 30 de Septiembre de 1.997. En dicha fecha, y a tenor de lo comentado, se generó una diferencia positiva de consolidación que, dada la naturaleza de la misma, se imputó, a los solos efectos de la consolidación, como mayor valor de los activos, epígrafe "Existencias de Solares y Terrenos" de la sociedad participada, por un importe de 207.977 miles de pesetas.



OF0396882

CLASE 8.<sup>a</sup>

- \* La eliminación inversión-fondos propios de la sociedad consolidada mediante el método de integración global se ha efectuado compensando la participación de la sociedad dominante con los fondos propios de la sociedad participada; el porcentaje sobre estos fondos propios que corresponde al resto de accionistas se ha registrado bajo el epígrafe "**Socios Externos**" (Nota 12) del balance de situación adjunto.
- \* Para la sociedad que se ha integrado mediante el procedimiento de puesta en equivalencia, se ha sustituido el valor contable de la participación por el importe correspondiente al porcentaje que de los fondos propios de la sociedad participada le corresponde a **Agrupació Activades e Inversions Immobiliaries, S.A.** La diferencia generada entre el importe dinerario satisfecho por la adquisición y el valor teórico-contable de la participación de los fondos propios de dicha sociedad referidos a la fecha de adquisición corresponde al fondo de comercio (Nota 7).
- \* El resultado consolidado del ejercicio muestra la parte atribuible a **Agrupació Activades e Inversions Immobiliaries, S.A.**, que está formado por el resultado obtenido por ésta más la parte que le corresponde, en virtud de la participación financiera, del resultado obtenido por las sociedades participadas.

### 3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN

Los principales son los siguientes:

#### a) Gastos de Establecimiento

Los gastos de establecimiento incluyen los gastos de constitución, los de primer establecimiento y los de ampliación de capital, los cuales se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de cuatro años.

El cargo a los resultados consolidados del ejercicio 1.998 en concepto de amortización de estos gastos ha ascendido a 6.248 miles de pesetas.

#### b) Inmovilizaciones Inmateriales

El inmovilizado inmaterial se valora a coste de adquisición y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de cuatro años.

El cargo a los resultados consolidados del ejercicio 1.998 en concepto de amortización de estas inmovilizaciones ha ascendido a 108 miles de pesetas.



OF0396883

CLASE 8ª

**c) Inmovilizaciones Materiales**

Se presentan por su valor de aportación (Notas 6 y 11) y de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

La amortización de estas inmovilizaciones se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal. Los porcentajes anuales de amortización aplicados, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje de Amortización	Años de Vida Útil
Construcciones	2	50
Instalaciones	12,5 - 8,3	8-12
Mobiliario	10	10

El cargo a los resultados consolidados del ejercicio 1.998 en concepto de amortización de estas inmovilizaciones ha ascendido a 9.474 miles de pesetas.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el momento en que se producen.

**d) Inmovilizaciones Financieras**

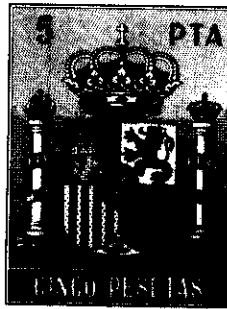
Incluye participaciones y créditos concedidos a empresas inmobiliarias y otras pertenecientes a **Grupo Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias**. Se presentan al precio de adquisición.

Los dividendos de estas participaciones se registran en el momento del acuerdo por parte del correspondiente Organismo de Administración.

Los intereses financieros se registran cuando se devengan, con independencia de su cobro.

Adicionalmente, incluye las fianzas constituidas respecto a los contratos de alquiler formalizados en el ejercicio.





OF0396884

CLASE 8.<sup>a</sup>

### **e) Fondo de Comercio de Consolidación**

El fondo de comercio está generado como consecuencia de la diferencia entre el importe satisfecho por la adquisición de una participación de la sociedad Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. y el valor teórico-contable de la participación de los fondos propios de dicha sociedad referidos a la fecha de la transacción (Nota 7).

Este activo se amortiza linealmente a lo largo de 10 años, por considerar que este periodo contribuirá a la obtención de beneficios recuperando la inversión financiera.

El cargo a los resultados consolidados del ejercicio 1.998 en concepto de amortización de este inmovilizado ha ascendido a 717 miles de pesetas.

### **f) Existencias**

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquéllos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, así como los que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización. Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Edificios Terminados". Se hallan valorados a su coste de adquisición, actualizado de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-Ley 7/1996, de 20 de Diciembre, con inclusión de los gastos de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

Las "Obras en Curso" y los "Edificios Terminados" incluyen los costes incurridos en la promoción, adquisición y construcción de las promociones no terminadas y terminadas, respectivamente, al cierre del ejercicio, actualizados de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-Ley 7/1996, de 20 de Diciembre.

Los "Edificios Adquiridos" se hayan valorados a su precio de adquisición.

La citada revalorización de balances representó una plusvalía neta por un importe conjunto de 28.891 miles de pesetas, 23.760 miles de pesetas correspondientes a "Terrenos y Solares" y 5.131 miles de pesetas a "Edificios Terminados" (por la parte del terreno incorporada a las unidades no vendidas).

Las sociedades multigrupo capitalizan los intereses correspondientes a los préstamos recibidos de las empresas del grupo destinados a la financiación de las promociones hasta su finalización. La cuantía de los intereses financieros activados en 1.998 ha ascendido a 146.949 miles de pesetas.

No se espera que se produzca pérdida alguna en la recuperación de estos activos.



OF0396885

CLASE 8ª

### **g) Provisión para Insolvencias**

En función de los análisis individuales efectuados sobre los saldos pendientes de cobro al cierre de cada ejercicio, no se ha considerado necesaria la contabilización de una provisión para insolvencias.

### **h) Ingresos y Costes por Ventas**

Las ventas, y sus correspondientes costes, se contabilizan en el momento de la entrega de los activos a los compradores, lo cual se formaliza con la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa.

En el caso de ventas de activos en construcción, las cantidades percibidas se consideran "Anticipos de Clientes" hasta el momento de la entrega del bien.

Los "Anticipos de Clientes", incluidos en el epígrafe "Acreedores Comerciales", entregados al 31 de Diciembre de 1.998 ascendían a 685.756 miles de pesetas, lo que representaba compromisos de ventas, a dicha fecha, a precios superiores a los contables, por importe de 3.029.491 miles de pesetas.

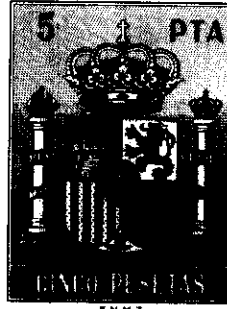
El resto de los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su flujo real, con independencia del flujo monetario o financiero que se derive de ellos.

### **i) Provisiones para Gastos de Terminación de Promociones y Provisiones para Operaciones de Tráfico**

Están incluidas en el epígrafe "Provisiones para Operaciones de Tráfico" y se registran principalmente las provisiones de los costes necesarios para la terminación de promociones, así como una estimación para la cobertura de gastos futuros derivados de las obligaciones de evicción y saneamiento de los inmuebles vendidos. El cargo efectuado a los resultados consolidados del ejercicio 1.998, en concepto de dotación a estas provisiones, ha ascendido en su conjunto a 984 miles de pesetas.

### **j) Clasificación de los Saldos según su Vencimiento**

Todos los saldos a cobrar y a pagar al 31 de Diciembre de 1.998 se presentan desglosados según sus vencimientos, clasificándose a largo plazo aquellos cuyos vencimientos son superiores a doce meses a partir de la fecha de cierre de cada ejercicio.



OF0396886

CLASE 8.ª

#### **k) Indemnizaciones por Despidos**

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las Sociedades están obligadas a indemnizar a sus empleados en caso de despido sin causa justificada. Dado que las Direcciones de las Sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, las cuentas anuales consolidadas adjuntas no recogen provisión alguna por este concepto.

#### **l) Provisiones para Pensiones y Obligaciones Similares**

En la actualidad, las Sociedades no están obligadas a pagar complementos de pensiones al personal que se jubile, ni tiene contraído con su personal cualquier otro tipo de compromisos que puedan significar desembolsos en el futuro. En consecuencia, el balance de situación consolidado adjunto no recoge provisiones algunas por este concepto.

#### **m) Impuesto sobre Sociedades**

Las Sociedades integrantes del Grupo no presentan la declaración del Impuesto sobre Sociedades en régimen de tributación consolidada.

Al 31 de Diciembre de 1.998, han sido efectuados por parte de los Administradores de las Sociedades las estimaciones y cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado correspondiente a los beneficios obtenidos en el ejercicio anual terminado en dicha fecha, según se indica con más detalle en la Nota 14.

El gasto consolidado por Impuesto sobre Sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos por dicho concepto de cada una de las Sociedades Consolidadas.

En consecuencia, el beneficio consolidado que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es después de la provisión para el Impuesto sobre Sociedades.



OF0396887

CLASE 8ª

#### 4. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

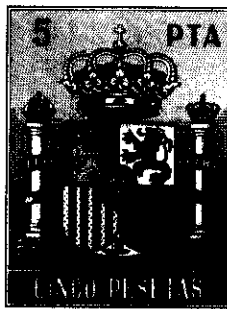
La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1.998 es el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	1.1.98	Adiciones	Amortización	31.12.98
Gastos de constitución	13	50	(13)	50
Gastos de primer establecimiento	462	-	(159)	303
Gastos de ampliación de capital	<u>3.782</u>	<u>53.091</u>	<u>(6.076)</u>	<u>50.797</u>
	<u>4.257</u>	<u>53.141</u>	<u>(6.248)</u>	<u>51.150</u>

#### 5. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

El detalle del movimiento durante el ejercicio 1998 es el siguiente:

	Miles de Pesetas		
	1.1.98	Adiciones	31.12.98
Propiedad industrial	206	76	282
Menos: amortización acumulada	<u>(105)</u>	<u>(108)</u>	<u>(213)</u>
	<u>101</u>	<u>(32)</u>	<u>69</u>



OF0396888

CLASE 8ª

## 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

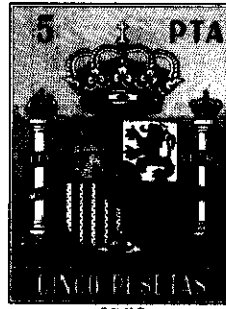
La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1.998 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas		
	1.1.98	Adiciones	31.12.98
<b>Coste:</b>			
Construcciones	-	828.262	828.262
Instalaciones	2.507	506	3.013
Mobiliario y enseres	2.494	1.628	4.122
	<u>5.001</u>	<u>830.396</u>	<u>835.397</u>
<b>Menos Amortización Acumulada:</b>			
Construcciones	-	(8.939)	(8.939)
Instalaciones	(371)	(344)	(715)
Mobiliario y enseres	(368)	(191)	(559)
	<u>(739)</u>	<u>(9.474)</u>	<u>(10.213)</u>
	<u>4.262</u>	<u>820.922</u>	<u>825.184</u>

El epígrafe "Construcciones" incluye un edificio destinado a la explotación en régimen de alquiler aportado por la sociedad **Agrupación Mutua de Comercio y de la Industria, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija** en la ampliación de capital de la Sociedad Matriz efectuada en el mes de Marzo de 1.998.

El valor de aportación coincide con el de tasación según valoración realizada por expertos independientes. Este edificio incorpora un préstamo hipotecario cuyo saldo pendiente en el momento de la aportación ascendía a 268.568 miles de pesetas. El importe neto de dichas cuantías coincide con el de la ampliación de capital (Nota 11).

Al 31 de Diciembre de 1.998, dicho préstamo tenía un saldo pendiente de 230.829 miles de pesetas, que se incluye en el epígrafe "Deudas a Largo Plazo", del balance de situación consolidado adjunto (Nota 13).



OF0396889

CLASE 8ª

## 7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El detalle y movimiento de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	1.1.98	Adiciones	Bajas	31.12.98
Participaciones en empresas asociadas y puestas en equivalencia	111.710	108.516	(29.460)	190.766
Créditos concedidos a empresas del grupo (Nota 9)	682.500	2.317.500	-	3.000.000
Otras acciones y participaciones	1.891	-	-	1.891
Fianzas y depósitos constituidos	700	13.688	-	14.388
	<u>796.801</u>	<u>2.439.704</u>	<u>(29.460)</u>	<u>3.207.045</u>

### Participaciones en Empresas Asociadas y Puestas en Equivalencia

El detalle de las participaciones en empresas asociadas y puestas en equivalencia al 31 de Diciembre de 1.998 es el siguiente:

	Porcentaje De Participación Efectivo	En Miles de Pesetas	
		Inversión al 31.12.98	Valor Teórico-Contable de la Inversión
<b>Empresas Asociadas:</b>			
Proconal, S.L.	35, -%	82.250	121.718
Edificabilidades Residenciales, S.L.	30, -%	3.000	4.985
AMR Habitatges, S.L.	5, -%	<u>10.000</u>	<u>10.077</u>
		95.250	136.780
<b>Empresas Puestas en Equivalencia:</b>			
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A.	37,5%	<u>95.516</u>	<u>95.388</u>
		<u>190.766</u>	<u>232.168</u>



OF0396890

CLASE 8ª

La evolución de las participaciones en empresas asociadas y puestas en equivalencia durante el ejercicio 1.998 ha sido la siguiente:

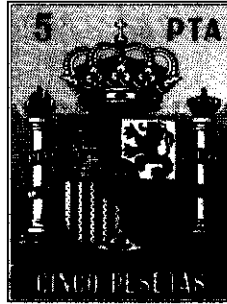
	Miles de Pesetas			Saldos al 31.12.1.998
	Saldos al 1.1.1.998	Adiciones	Bajas	
<b>Participaciones en Empresas Asociadas:</b>				
Proconal, S.L.	82.250	-	-	82.250
Edificabilidades Residenciales, S.L.	-	3.000	-	3.000
AMR Habitatges, S.L.	-	10.000	-	10.000
Torre Mitre, S.L.	29.460	-	(29.460)	-
	<u>111.710</u>	<u>13.000</u>	<u>(29.460)</u>	<u>95.250</u>
<b>Participaciones en Empresas Puestas en Equivalencia:</b>				
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A.	-	95.516	-	95.516
	<u>111.710</u>	<u>108.516</u>	<u>(29.460)</u>	<u>190.766</u>

**- Segurbanca Correduría de Seguros, S.A.**

En el mes de Septiembre de 1.998, la Sociedad adquirió el 37,5% del capital social de Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. por un importe de 34.273 miles de pesetas. Esta sociedad presentaba a dicha fecha unos fondos propios por un importe de 14.946 miles de pesetas. En consecuencia, y solo a efectos de presentación de estas cuentas anuales consolidadas, se ha considerado un fondo de comercio de 28.668 miles de pesetas, siendo su movimiento como se detalla a continuación:

	Miles de Pesetas
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	-
Generación del fondo de comercio	28.668
Menos: amortizaciones practicadas	(717)
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<u>27.951</u>

En el mes de Diciembre de 1.998, esta sociedad efectuó una ampliación de capital de 240.000 miles de pesetas.



OF0396891

CLASE 8ª

**- Operación de Venta de la Inversión en Torre Mitre, S.L.**

En el mes de Octubre de 1.997, la sociedad **Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.** formalizó un contrato privado de opción de venta al otro accionista de su participación en esta sociedad por un importe de 80.000 miles de pesetas, siendo el importe total de dicha venta de 233.384 miles de pesetas. El 28 de Julio de 1.998 se ejerció la opción de venta. El resumen de la operación, según la información contenida en las cuentas anuales auditadas del ejercicio 1.998 de dicha sociedad, es la que se detalla a continuación:

	Miles de Pesetas
Precio de venta contractual	233.384
Menos: coste de venta de la participación	<u>(58.920)</u>
Plusvalía generada, incluida en los resultados del epígrafe "Resultado Extraordinario Positivo" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias individual de Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	<u>174.464</u>

El efecto de esta operación, en los resultados consolidados de la Sociedad, ha supuesto una plusvalía de 87.232 miles de pesetas, incluida en el epígrafe "Ingresos Extraordinarios" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidadas adjunta (Nota 17).

La composición de los fondos propios de las sociedades participadas al 31 de Diciembre de 1.998, es la que se indica a continuación:

	Miles de Pesetas				Total Fondos Propios al 31 de Diciembre de 1.998
	Capital Social Suscrito	Resultados Positivos De Ejercicios Anteriores	Dividendo A Cuenta	Resultado del Ejercicio 1.998 Beneficio (Pérdida)	
Proconal, S.L.	<u>235.000</u>	<u>95.052</u>	<u>(130.000)</u>	<u>147.713</u>	<u>347.765</u>
Edificabilidades Residenciales, S.L.	<u>10.000</u>	-	-	<u>(30)</u>	<u>9.970</u>
AMR Habitatges, S.L.	<u>200.000</u>	-	-	<u>1.532</u>	<u>201.532</u>
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A.	<u>250.000</u>	<u>4.335</u>	-	<u>32</u>	<u>254.367</u>





OF0396892

CLASE 8.<sup>a</sup>  
~~XXXXXX~~

Otra información relevante relativa a estas sociedades participadas, es la siguiente:

**- Proconal, S.L.**

Se constituyó en el mes de Abril de 1.988, en Barcelona. Su domicilio social está en dicha ciudad, Avenida de la Diagonal, 523.

Su objeto social consiste en la urbanización y parcelación de terrenos, su adquisición y enajenación, así como la construcción y promoción de edificaciones con destino a viviendas o locales comerciales e industriales y aparcamientos.

**- Edificabilidades Residenciales, S.L.**

Se constituyó en el mes de Mayo de 1.998, en Barcelona. Su domicilio social está en dicha ciudad, Avenida de la Diagonal, 523.

Su objeto social consiste en la compra, promoción y construcción de edificaciones para la venta o cesión en arrendamiento, excluido el financiero, así como la promoción, asesoramiento y gestión de inversiones inmobiliarias.

**- AMR Habitatges, S.L.**

Se constituyó en el mes de Enero de 1.998, en Barcelona. Su domicilio social está en dicha ciudad, Avenida de la Diagonal, 433.

Su objeto social consiste en la urbanización y parcelación de terrenos, su adquisición y enajenación, así como la construcción de edificaciones con destino a viviendas o locales comerciales e industriales y aparcamientos.

**Créditos Concedidos a Empresas del Grupo**

Corresponde al 50 por ciento del crédito concedido a la sociedad Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L. por la Sociedad Matriz, siendo los datos más representativos los que se indican a continuación:

Tipo de Operación	Importe en Miles de Pesetas	Tipo de Interés Anual	Vencimiento
Crédito Garantizado	<u>3.000.000</u>	MIBOR a un año más 2,5%	Abril de 2.001



OF0396893

CLASE 8ª

**8. EXISTENCIAS**

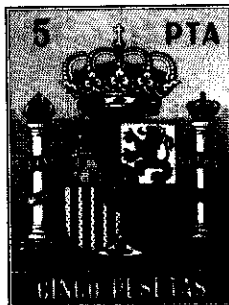
El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1.998 y su composición al 31 de Diciembre de 1.998, se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas					Saldos al 31.12.98
	Saldos al 1.1.98	Efecto Consolidación	Adiciones	Bajas	Trasposos	
Terrenos y solares	1.065.643	346.921	1.428.014	-	(474)	2.840.104
Obra en curso	177.961	-	914.879	-	(279.755)	813.085
Edificios adquiridos	56	-	824.775	-	-	824.831
Edificios construidos	273.823	-	14.956	(617.214)	493.506	165.071
	1.517.483	346.921	3.182.624	(617.214)	213.277	4.643.091
Anticipos a proveedores	210.996	400	11.071	-	(213.277)	9.190
	<u>1.728.479</u>	<u>347.321</u>	<u>3.193.695</u>	<u>(617.214)</u>	<u>-</u>	<u>4.652.281</u>

**9. EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y RELACIONADAS**

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar mantenidos al 31 de Diciembre de 1.998 con Empresas del Grupo, Asociadas y Relacionadas, es el que se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas			
	A Cobrar		A Pagar	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria, M.S.R.P.F.	-	-	437.267	80.000
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	106.478	3.000.000	-	-
Inmobel Promociones Inmobiliarias, S.A.	-	-	77.250	-
Proconal, S.L.	67.591	-	-	-
Agrupació Bankpyme Seguros Vida y Salud, S.A.	-	-	45.000	-
Amsyr, S.A.	-	-	18.000	-
AMCI Fondo de Pensiones	-	-	5.625	-
Bankpyme I Fondo de Pensiones	-	-	5.625	-
Agrupació Bankpyme Pensiones, E.G.F.P., S.A.	-	-	4.500	-
AM Cartergrup, S.A.	-	-	15	-
Amdif, S.L.	-	-	15	-
Agrupació Energías Renovables, S.A.	2	-	-	-
Alnimar, S.A.	62	-	-	-
	<u>174.133</u>	<u>3.000.000</u>	<u>593.297</u>	<u>80.000</u>



OF0396894

CLASE 8ª

Los saldos a cobrar y a pagar a corto plazo representan, fundamentalmente, operaciones de financiación con devengo de intereses a tipos de mercado.

La composición de los principales saldos a cobrar a corto plazo al 31 de Diciembre de 1.998, es la que se detalla a continuación:

	Miles de Pesetas		
	Créditos e Intereses	Dividendos	Total
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	31.478	75.000	106.478
Proconal, S.L.	22.091	45.500	67.591
	<u>53.569</u>	<u>120.500</u>	<u>174.069</u>

La composición de los saldos a pagar a corto y a largo plazo al 31 de Diciembre de 1.998, es la que se detalla a continuación:

	Miles de Pesetas			
	Créditos Recibidos	Intereses	Dividendos	Total
<b>A Largo Plazo:</b>				
Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria, M.S.R.P.F.	<u>80.000</u>	=	=	<u>80.000</u>
<b>A Corto Plazo:</b>				
Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria, M.S.R.P.F.	300.000	3.590	133.677	437.267
Inmobel Promociones Inmobiliarias, S.A.	-	-	77.250	77.250
Agrupació Bankpyme Seguros Vida y Salud, S.A.	-	-	45.000	45.000
Amsyr, S.A.	-	-	18.000	18.000
AMCI Fondo de Pensiones	-	-	5.625	5.625
Bankpyme I Fondo de Pensiones	-	-	5.625	5.625
Agrupació Bankpyme Pensiones, E.G.F.P., S.A.	-	-	4.500	4.500
AM Cartergrup, S.A.	-	-	15	15
Amdif, S.L.	-	-	15	15
	<u>300.000</u>	<u>3.590</u>	<u>289.707</u>	<u>593.297</u>



OF0396895

CLASE 8ª

Los saldos a largo plazo corresponden a créditos con las siguientes características:

Tipo de Operación	Otorgado por	Miles de Pesetas		Tipo de Interés Anual	Vencimiento
		Concedido	Dispuesto		
Crédito	Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria, M.S.R.P.F.	<u>125.000</u>	<u>80.000</u>	MIBOR + 1,5 (1.998: 5,71%)	30-11-2.000

Las principales transacciones con empresas del Grupo han sido las siguientes:

	Miles de Pesetas	
	Gastos	Ingresos
Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria, M.S.R.P.F.	25.152	80.012
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	-	124.535
Proconal, S.L.	-	47.953
Record Pisos, S.L.	-	22.414
Promociones, Estudios y Servicios Inmobiliarios, S.L.	89.472	-
Inmobel Promociones Inmobiliarias, S.A.	32.236	-
Amsyr, S.A.	-	1.792
	<u>146.860</u>	<u>276.706</u>

## 10. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

Corresponden en su totalidad a adquisiciones de Deuda Pública por un importe de 143.562 miles de pesetas, estando registradas por su valor nominal, más los intereses devengados al cierre del ejercicio. Estas inversiones son de libre disposición.



OF0396896

CLASE 8ª

**11. FONDOS PROPIOS**

La evolución de los fondos propios consolidados durante el ejercicio 1.998, es la que se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas						
	Capital Social Suscrito	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reservas en Sociedades Consolidadas	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 1.1.1.998	2.184.328	477	4.289	-	(65.000)	34.098	2.158.192
Ampliaciones de capital	5.315.672	-	-	-	-	-	5.315.672
Distribución de resultados:							
Reserva legal	-	384	-	-	-	(384)	-
Reserva voluntaria	-	-	3.464	-	-	(3.464)	-
Dividendos	-	-	-	-	65.000	(65.000)	-
Efecto de la consolidación	-	-	-	(34.813)	-	34.750	(63)
Beneficio del ejercicio	-	-	-	-	-	353.236	353.236
Dividendo a cuenta acordado	-	-	-	-	(225.000)	-	(225.000)
Saldos al 31.12.1.998	<u>7.500.000</u>	<u>861</u>	<u>7.753</u>	<u>(34.813)</u>	<u>(225.000)</u>	<u>353.236</u>	<u>7.602.037</u>

**Capital Social Suscrito**

Durante el ejercicio 1.998, la Sociedad Matriz efectuó tres ampliaciones de capital, íntegramente suscritas y desembolsadas, según el siguiente detalle:

Importe en Miles de Pesetas	Aportaciones Efectuadas
1.635.000	Desembolso dinerario de Agrupación Mutua, M.S.R.P.F.
559.694	Aportación no dineraria de Agrupación Mutua, M.S.R.P.F. (Nota 6)
<u>3.120.978</u>	Desembolso dinerario de Empresas del Grupo
<u>5.315.672</u>	



OF0396897

CLASE 8ª

Al 31 de Diciembre de 1.998 el capital social está representado por 7.500.000 acciones ordinarias de 1.000 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Los accionistas de la Sociedad Dominante al 31 de Diciembre de 1.998 son los siguientes:

	Miles de Pesetas	Participación Directa
Agrupación Mutua, M.S.R.P.F.	4.456.351	59,42%
Agrupació Bankpyme Seguros Vida y Salud, S.A.	1.500.000	20,00%
Amsyr, S.A.	600.000	8,00%
Agrupació Bankpyme Pensiones, E.G.F.P., S.A.	150.000	2,00%
AMCI Fondo de Pensiones	187.500	2,50%
Bankpyme I Fondo de Pensiones	187.500	2,50%
AM Cartergrup, S.A.	500	0,01%
Amdif, S.L.	500	0,01%
Inmobel Promociones Inmobiliarias, S.A.	75.000	1,00%
Accionistas Bolsa	342.649	4,56%
	<u>7.500.000</u>	<u>100,00%</u>

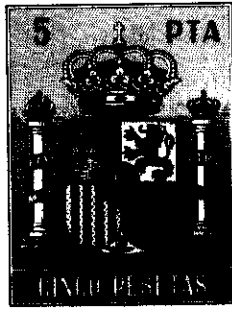
### Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las entidades que obtengan en el ejercicio económico beneficios deberán destinar un 10% del mismo a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

### Reservas en Sociedades Consolidadas

Corresponde a la diferencia entre los dividendos a cuenta acordados al 31 de Diciembre de 1.997 por un importe de 65.000 miles de pesetas y los resultados generados entre dicha fecha y la fecha de primera consolidación, 30 de Septiembre de 1.997, por la sociedad participada Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.



OF0396898

CLASE 8ª

**12. SOCIOS EXTERNOS**

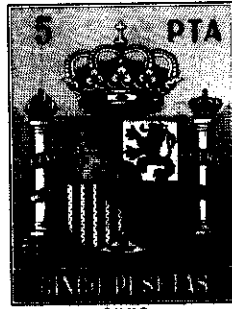
El detalle del valor de la participación de los accionistas minoritarios en los fondos propios de las sociedades consolidadas es como sigue:

	Miles de Pesetas		
	Porcentaje de Participación de los Accionistas Minoritarios	Fondos Propios Totales al 31 de Diciembre de 1.998	Miles de Pesetas
<b>Record Pisos, S.L.:</b>			
Participación de los socios minoritarios	20%	<u>114.845</u>	22.970
Menos: Accionistas por desembolsos no exigidos			<u>(18.000)</u>
			<u>4.970</u>

**13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO**

El detalle de las deudas con las entidades de crédito al 31 de Diciembre de 1.998 corresponden a:

Tipo de Operación	Otorgado Por	Miles de Pesetas				Tipo de Interés Anual	Vencimiento
		Concedido	Dispuesto al 31.12.1998				
			Corto Plazo	Largo Plazo	Total		
Préstamo Hipotecario	"La Caixa"	<u>268.568</u>	<u>53.413</u>	<u>177.416</u>	<u>230.829</u>	4,84% (revisión anual)	1-1-2.003



OF0396899

CLASE 8ª

El detalle de los vencimientos de las deudas a largo plazo de los próximos cuatro años es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Año 2.000	55.441
2.001	57.431
2.002	59.491
2.003	5.053
	<u>177.416</u>

#### 14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de Diciembre de 1.998 es el siguiente:

	Miles de Pesetas
<b>Administraciones Públicas Deudoras:</b>	
- Impuesto sobre el valor añadido	513.505
- Impuesto sobre Sociedades	1.077
- Retenciones por intereses	19.908
	<u>534.490</u>
<b>Administraciones Públicas Acreedoras:</b>	
Hacienda Pública Acreedora:	
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	9.305
- Impuesto sobre Sociedades	48.678
- Impuesto Renta del capital	13.874
- Impuesto sobre Actividades Económicas y otros	7.043
Organismos de la Seguridad Social	1.753
	<u>80.653</u>





OF0396900

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

### **Situación Fiscal**

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las liquidaciones de impuestos están abiertas a inspección por las autoridades fiscales hasta haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro períodos impositivos.

Las Sociedades tienen abiertos a inspección la totalidad de impuestos a que están sujetas, correspondientes a los últimos cuatro períodos impositivos.

### **Impuesto sobre Sociedades**

Las Sociedades del Grupo Consolidado no están acogidas al régimen de tributación consolidada, por lo que cada una de ellas tiene obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto de Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones por inversión y creación de empleo, correspondientes a la Sociedad Dominante.



OF0396901

CLASE 8.<sup>a</sup>

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable del ejercicio y el beneficio fiscal que las sociedades del Grupo esperan declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales:

	Miles de Pesetas
Resultado contable consolidado del ejercicio, antes de impuestos	482.178
Ajustes al beneficio consolidado del ejercicio antes de impuestos como consecuencia de los ajustes de consolidación	150.000 (83)
Diferencias permanentes	<u>(11.446)</u> <u>620.649</u>
Cuota al 35%	217.227
Deducciones por doble imposición y formación del personal	<u>(87.195)</u>
Cuota Líquida, que coincide con el gasto devengado en concepto de Impuesto sobre Sociedades	<u>130.032</u>
Retenciones y pagos a cuenta	<u>(82.431)</u>
<b>Impuesto Neto a Pagar</b>	<u><b>47.601</b></u>

#### 15. GASTOS DE PERSONAL

El número medio de empleados del Grupo a lo largo del año 1.998 ha sido de 23 personas.



OF0396902

CLASE 8ª

**16. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS**

El detalle del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 1.998, en función de su tipología, es el que se indica a continuación:

	Miles de Pesetas
<b>Ventas de promociones inmobiliarias:</b>	
Viviendas	564.505
Locales	129.765
Aparcamientos	45.163
Otras unidades	687
	<u>740.120</u>
<b>Prestaciones de servicios</b>	85.997
<b>Alquileres</b>	46.335
	<u>872.452</u>

**17. RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO**

La formación de este resultado extraordinario es como se detalla a continuación:

	Miles de Pesetas
<b>Plusvalía generada en la venta de una participación financiera (Nota 7)</b>	87.232
<b>Otros ingresos extraordinarios</b>	299
	<u>87.531</u>
<b>Menos: gastos extraordinarios</b>	(623)
	<u>86.908</u>



OF0396903

CLASE 8ª

**18. REMUNERACIÓN ADMINISTRADORES**

El Consejo de Administración de la Sociedad Matriz ha percibido 5.148 miles de pesetas en concepto de dietas durante el ejercicio 1.998.

No existen anticipos o préstamos concedidos a miembros de los diferentes Consejos de Administración, ni compromisos u obligaciones contraídas o garantías prestadas por su cuenta, tanto de los actuales como anteriores miembros de dichos Órganos de Administración.

**19. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, no han acaecido hechos que afecten a las cuentas anuales formuladas con criterios de consolidación.

\*\*\*\*\*



CLASE 8ª



OF0396904

**AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**Y SOCIEDADES MULTIGRUPO**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1.998**

**1. ANTECEDENTES**

La Sociedad se constituyó, bajo la denominación AM GESTORS I SERVEIS, S.L. (en adelante AMGES), el 17 de Diciembre de 1.993, dedicándose exclusivamente a la prestación de servicios de gestión inmobiliaria y administrativa.

Sin embargo, en 1.997 el Grup Agrupació Mútua decidió canalizar sus inversiones en el sector inmobiliario a través de AMGES, convirtiendo a la Sociedad en la cabecera de un grupo de sociedades dedicado a la promoción inmobiliaria y a la explotación de inmuebles.

Con este fin, a finales de 1.997 se dieron los primeros pasos de esta nueva etapa de la Sociedad acordándose su transformación en sociedad anónima, la modificación de su objeto social y la ampliación de capital, suscrita íntegramente por la entidad Agrupación Mutua del Comercio y de la Industria, MSRPF, mediante la aportación de las participaciones en capital y créditos concedidos a las filiales del grupo dedicadas a la promoción inmobiliaria. De esta forma el capital social de la compañía se situó al 31 de Diciembre de 1.997 en 2.184 millones de pesetas.

Durante el ejercicio 1.998, se ha consolidado el proceso de reestructuración societaria tanto en lo que respecta al esquema societario, como en cuanto al capital social, que se ha situado en 7.500 millones de pesetas. Las ampliaciones de capital se realizaron mediante la aportación de un inmueble situado en El Prat de Llobregat por valor de 560 millones de pesetas, y dos aportaciones dinerarias por importe de 1.635 y 3.121 millones de pesetas.

Este proceso de transformación implicó un cambio en la denominación social por el de Agrupació Activades e Inversions Inmobiliaries, S.A. (en adelante AISA). El acuerdo fue adoptado, el día 2 de Marzo de 1.998, por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante.



**CLASE 8ª**  
**ESTADO**



0F0396905

La Junta General Extraordinaria de 11 de Noviembre de 1.997, acordó por unanimidad, solicitar formalmente la admisión a negociación de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona. Después de realizar las sucesivas ampliaciones de capital y una vez cumplidos todos los requisitos legales establecidos por el Real Decreto 710/1986, el 21 de Octubre de 1.998 los 7.500.000 de acciones en que se divide el capital social fueron objeto de admisión a cotización en dicho mercado. De esta forma, la Sociedad abre una importante vía de financiación ajena que permita potenciar la expansión de la actividad inmobiliaria del grupo.

## **2. EL SECTOR INMOBILIARIO**

La Sociedad desarrolla fundamentalmente su actividad, dentro del sector inmobiliario en Catalunya, en el segmento residencial (promoción inmobiliaria) a través de sus filiales, y en el de oficinas (alquiler) que actualmente explota de forma directa.

El sector inmobiliario en Catalunya se ha caracterizado por un aumento de la producción, iniciado en el último trimestre de 1.997, y una fase fuertemente alcista de la demanda favorecida por la mejora en las condiciones de financiación de las viviendas, tanto por la caída de los tipo de interés, como por la facilidad de disposición del crédito.

En el año 1.998, las nuevas promociones se han visto claramente absorbidas por el mercado. Este buen comportamiento viene corroborado por indicadores del sector como es el tiempo medio que se requiere para vender una promoción, que ha caído de 26 meses a 16 meses.

Por lo que se refiere a los precios, la característica general ha sido la subida de los mismos en el sector favorecida por la demanda, frente a la estabilización de los mismos que había sido la tónica habitual de los últimos años. Concretamente, para el conjunto de la provincia de Barcelona, el incremento medio se estima entre el 10% y el 15%.

## **3. EL GRUPO AISA EN 1.998**

Al cierre del ejercicio 1.998, la Sociedad ha obtenido un beneficio consolidado después de impuestos de 353 millones de pesetas, y ha repartido un dividendo a cuenta del ejercicio 1.998 del 3% sobre el capital social, por importe de 225 millones de pesetas.



OF0396906

CLASE 8ª

En el segmento de explotación de oficinas, AISA es propietaria de un edificio en el "Parc de Negocis Mas Blau", situado entre la Autovía de Castelldefels y el acceso al Aeropuerto de Barcelona, en el término del Prat de Llobregat. Se trata de un edificio construido sobre un solar de 3.812 m<sup>2</sup>, que se compone de cinco plantas de una superficie total de 4.957 m<sup>2</sup>, valorado en 828 millones de pesetas. Este inmueble se halla ocupado en su totalidad, en régimen de alquiler, generando unas rentas para la sociedad durante el ejercicio 1.998 de 40 millones de pesetas.

Dentro del segmento de las promociones inmobiliarias, una de las filiales a través de la cual se realizan las mismas es Amrey, Promociones Inmobiliarias, S.L. (en adelante AMREY) participada por AISA en un 50%. El otro 50% pertenece al Grupo ERMA, grupo empresarial de carácter familiar dedicado a la promoción inmobiliaria, con notable presencia en el mercado catalán desde hace treinta años.

AMREY ha facturado en el ejercicio 1.998 1.481 millones de pesetas en concepto de unidades vendidas y entregadas (viviendas, aparcamientos y trasteros). Durante este ejercicio se ha finalizado la venta y se han entregado las promociones, todas ellas en Barcelona, de "La Palla", Vía Augusta, Paseo San Juan y la calle Mallorca, de esta promoción al 31 de Diciembre de 1.998 quedaban pendientes de venta 12 parkings. Estas promociones, en unidades de venta, han supuesto la entrega de 83 viviendas, 46 parkings, 7 locales y 10 trasteros.

Al 31 de Diciembre de 1.998 las inversiones de AISA a través de su filial AMREY ascendían a 7.272 millones de pesetas, desglosadas en: edificios construidos 330 millones de pesetas, promociones en curso 4.597 millones de pesetas y solares 2.328 millones de pesetas. En el próximo ejercicio, de la obra en curso de dicha filial, está prevista la entrega de las promociones de la Gran Vía de Premiá de Mar, y en la ciudad de Barcelona, la calle Navas de Tolosa, el 50% de la promoción de la calle San Quintín y la promoción de la calle Viladomat, lo que implica una facturación prevista superior a los 3.000 millones de pesetas que, traducido en unidades de venta, corresponde a 94 viviendas, 137 parkings, 8 locales y 30 trasteros.

Proconal, S.L., sociedad participada de forma indirecta por AISA en un 35% está promocionando un conjunto residencial en Sant Cugat del Vallés (Can Ganxet) que consta, aproximadamente, de un total de 450 unidades (150 viviendas, 200 plazas de aparcamiento, 100 trasteros). Durante 1.998 se han entregado los bloques tres, cuatro y parte del cinco, por los que se han facturado 1.614 millones de pesetas, estando prevista la entrega de la otra parte del bloque cinco y los bloques seis y siete en el ejercicio 1.999.



OF0396907

**CLASE 8ª**  
**SUBCLASE**

En cuanto a la filial Record Pisos, S.L., participada a través de AMREY, está previsto que en el futuro se lleve a cabo una importante inversión en la promoción del Plan Parcial Residencial "Partida Vila" de Reus (Tarragona). La promoción consta de dos actuaciones: una primera fase de construcción de 198 viviendas compuesta por casas duplex ó unifamiliares y una segunda fase centrada en la edificación de pisos.

En Enero de 1.998, se constituyó la sociedad inmobiliaria AMR Habitatges, S.L. en la que participan Agrupació Mútua en un 40%, AMREY en un 10% y Construcciones Riera en un 50%. Esta sociedad durante el año 1.998 ha iniciado una promoción en Esplugues del Llobregat, compuesta por 8 viviendas, 15 parkings y 4 trasteros, que al cierre del ejercicio está totalmente vendida, y una promoción en Martorell, de 36 parkings, 50 viviendas y un local de 613 m<sup>2</sup>, que se ha comenzado a comercializar a principios del año 1.999.

En el primer trimestre de 1.999, AISA ha adquirido a Agrupació Mútua su participación en AMR Habitatges, S.L., de esta forma ha pasado a controlar de forma directa e indirecta el 45% de la misma.

Los buenos resultados que se están obteniendo con las promociones llevadas a cabo por Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. a través de sus filiales, y la buena situación de las promociones en curso y los solares en que se desarrollarán futuras promociones, permite esperar resultados muy positivos para la Sociedad en ejercicios futuros.

En Julio de 1.998, se ha iniciado la construcción de un Hotel de dos estrellas compuesto por 80 habitaciones. Dicho Hotel estará situado en la calle San Quintín de Barcelona enfrente del Hospital de Sant Pau, estando prevista la finalización de la obra para Diciembre de 1.999. De esta forma, a través de su filial AMREY, AISA amplía su actividad dentro del sector inmobiliario al segmento de la explotación hotelera.

#### **4. COMENTARIOS FINALES**

La Sociedad no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio, ni se han realizado inversiones en Investigación y Desarrollo.

\*\*\*\*\*





0F0396908


CLASE 8.<sup>a</sup>  
SIN PAGO

### FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO


El Consejo de Administración de **Agrupació Actividads e Inversions Inmobiliarias, S.A.** el día 20 de Febrero de 1.999, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de Enero de 1.998 y el 31 de Diciembre de 1.998, las cuales vienen constituidas por los documentos foliados en las hojas de papel timbrado números 0F0396876 a 0F0396908 ambos inclusive.

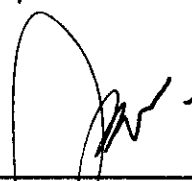
Los Administradores:

  
\_\_\_\_\_  
Francesc X. Bigatà Ribé  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Aurelio Garasa Lamúa  
Vocal

  
\_\_\_\_\_  
Josep Lluís Torra Ruiz del Sotillo  
Vocal

  
\_\_\_\_\_  
Ricard Peris Reig  
Vocal

  
\_\_\_\_\_  
Nicolás Pachán Gárriz  
Vocal