

AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E
INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA
DE CUENTAS ANUALES



BDO

BDO Audiberia
Auditores y Consultores

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

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

CONTENIDO

- **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**
- **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999:**
 - Balances de situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998
 - Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 1999 y 1998
 - Memoria anual del ejercicio 1999
- **ANEXO: ESTADO DE LIQUIDEZ PRECEPTIVO PARA LA APROBACIÓN DE UN DIVIDENDO A CUENTA**
- **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1999**
- **MODELOS OFICIALES DE BALANCE DE SITUACIÓN Y DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL**

IBDO

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

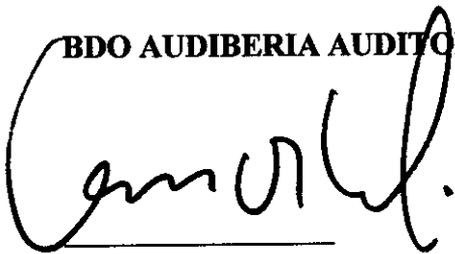
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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 1999, 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 31 de marzo de 1999, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 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 8). Por otra parte, mantiene participaciones en diversas empresas (Nota 7) 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 1999 por un importe de 3.925.200 miles de pesetas y 54.065 miles de pesetas, respectivamente, y de los resultados del ejercicio 1999 por un importe de 54.650 miles de pesetas.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 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 1999, 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 1999 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 1999. 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 AUDIBERIA AUDITORES



José Velasco Benítez
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 31 de marzo de 2000



CLASE 8ª
SMBFXM



OF5868731

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

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**



CLASE 8ª



OF5868732

AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998
(Miles de Pesetas)

ACTIVO	31.12.1999	31.12.1998	PASIVO	31.12.1999	31.12.1998
INMOVILIZADO	8.049.403	7.829.573	FONDOS PROPIOS (Nota 10)	7.757.999	7.603.312
Gastos de establecimiento (Nota 5)	37.251	51.100	Capital social	7.500.000	7.500.000
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	926.214	823.008	Reserva legal	32.832	862
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	7.085.938	6.955.465	Reserva voluntaria	78.488	7.753
			Resultado del ejercicio (Beneficio)	464.687	319.697
			Dividendo activo a cuenta	(300.000)	(225.000)
ACTIVO CIRCULANTE	459.054	386.022	ACREEDORES A LARGO PLAZO	320.752	270.458
Deudores:			Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	122.480	177.416
Empresas del Grupo (Nota 8)	322.325	212.958	Empresas del Grupo (Nota 8)	192.482	80.000
Deudores varios	-	2.635	Otras deudas	14.877	13.042
Administraciones Públicas (Nota 9)	19.039	141.952			
	341.364	357.545	DEUDAS A CORTO PLAZO	481.699	341.825
Inversiones financieras temporales	99.280	18.562	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	55.915	53.413
Tesorería	9.359	9.915	Empresas del Grupo (Nota 8)	227.152	212.644
Ajustes por periodificación	- 51	-	Otras deudas	82.683	19.271
			Administraciones Públicas (Nota 9)	35.949	56.497
TOTAL ACTIVO	8.508.457	8.215.595	TOTAL PASIVO	8.508.457	8.215.595

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 15 Notas.



CLASE 8ª



OF5868733

AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 1999 Y 1998
(Miles de Pesetas)

DEBE	1999	1998	HABER	1999	1998
Gastos de personal (Nota 12.b)	50.681	90.229	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 12.a)	120.023	121.683
Dotación amortización (Notas 4.a/4.b)	26.649	15.283	Total Ingresos de Explotación	120.023	121.683
Otros gastos de la explotación (Nota 12.c)	52.163	46.071	PÉRDIDA DE EXPLOTACIÓN	9.900	29.900
Total Gastos de Explotación	129.493	151.583	Ingresos Financieros:		
Gastos Financieros:			De participaciones financieras (Nota 8)	200.000	150.000
Intereses préstamos Grupo (Nota 8)	11.014	187	Intereses préstamos Grupo (Nota 8)	438.593	249.069
Otros gastos financieros	8.030	10.260	Otros ingresos	3.052	52.090
Variación de la provisión para depreciación de inversiones financieras	4.740	889		641.675	451.159
	23.784	11.336	Ingresos extraordinarios	335	44
RESULTADO FINANCIERO POSITIVO	617.891	439.823			
BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	608.471	409.923			
Gastos extraordinarios	10	-			
RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	608.461	409.923			
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	608.461	409.967			
Impuesto sobre Sociedades (Notas 4.g/9)	144.059	90.270			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	464.402	319.697			

Las Cuentas Anuales de la Sociedad que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 15 Notas.



OF5868734

CLASE 8ª
SABENA

AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 1999

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

Agrupació Activades e Inversiones Inmobiliarias, S.A., (en adelante la Sociedad) se constituyó el 17 de diciembre de 1993 por un periodo 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 gestión 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.

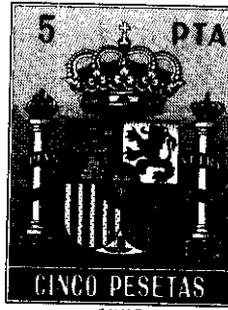
Su domicilio social está situado en la calle Roger de Llúria, número 119, de Barcelona.

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Desde octubre de 1998, la totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en la Bolsa de Barcelona. Sus cotizaciones al 31 de diciembre de 1999, y a la fecha actual, son de 13,2 euros (2.196 pesetas) y 12,1 euros (2.013 pesetas), respectivamente.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 1999, 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, así como la propuesta de distribución del resultado.



OF5868735

CLASE 8ª

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 1999, 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 1999 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 1998 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio 1999.

La Sociedad forma parte del **Grup Agrupació Mútua**, con quien mantiene saldos y efectúa transacciones de significación (Nota 8). Por otra parte, mantiene participaciones significativas y de influencia en diversas empresas (Nota 7), 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 1999 por un importe de 3.925.200 miles de pesetas y 54.065 miles de pesetas, respectivamente, y de los resultados del ejercicio 1999 por un importe de 54.650 miles de pesetas.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio 1999, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas
Beneficio obtenido en el ejercicio	<u>464.687</u>
Distribución:	
A reserva legal	46.469
A reservas voluntarias	118.218
A dividendos	<u>300.000</u>
	<u>464.687</u>



OF5868736

CLASE 8.^a

El 20 de diciembre de 1999, el Consejo de Administración acordó la distribución de un dividendo, a cuenta de los resultados del ejercicio 1999, de 40 pesetas por acción, por un importe total de 300.000 miles de pesetas, pagadero el 20 de abril de 2000. En el Anexo a estas cuentas anuales, y formando parte de ellas, se presenta el estado contable que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta.

Los saldos no amortizados de los gastos de establecimiento totalizan 37.251 miles de pesetas. Como quiera que los saldos de las reservas disponibles son, en conjunto, superiores a dicha cantidad, la Sociedad, de acuerdo con la normativa mercantil vigente, puede proceder a la distribución de dividendos.

NOTA 4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración aplicadas por la Sociedad para la formulación de sus Cuentas Anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las 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 en un período de cuatro años.

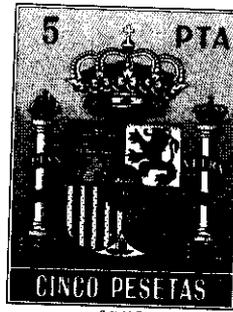
El cargo a los resultados del ejercicio 1999 en concepto de amortización de estos gastos ha ascendido a 14.311 miles de pesetas.

b) Inmovilizaciones Materiales

El inmovilizado material se presenta por su valor de aportación (Nota 6) y de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

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:

	Porcentaje de Amortización	Años de Vida Útil
Construcciones	2	50
Instalaciones	12,5 - 8,3	8 - 12
Mobiliario y enseres	10	10
Equipos para procesos de información	25	4



OF5868737

CLASE 8.ª
SABER

El cargo a los resultados del ejercicio 1999 en concepto de amortización de este inmovilizado ha ascendido a 12.338 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.

c) Inmovilizaciones Financieras

Incluye participaciones financieras y créditos concedidos a empresas inmobiliarias y otras del **Grup Agrupació Mútua**. Se presentan al precio de adquisición o por el importe entregado, respectivamente, con deducción, en su caso, de las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada que, al 31 de diciembre de 1999, han ascendido a 5.629 miles de pesetas.

Los dividendos a cuenta 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 200.000 miles de pesetas por este concepto.

Los ingresos financieros por intereses correspondientes de los créditos concedidos se registran en el ejercicio en que se devengan. La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta incluye por este concepto un importe de 438.593 miles de pesetas.

Adicionalmente, incluye las fianzas constituidas respecto a los contratos de alquiler vigentes al 31 de diciembre de 1999.

d) Inversiones Financieras Temporales

Corresponden a Deuda Pública por un importe de 99.280 miles de pesetas, registrada por su precio de adquisición, siendo su valor de recompra por un importe de 99.394 miles de pesetas, y con vencimiento en el mes de enero de 2000. Esta inversión es de libre disposición.

e) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Sociedad. Se considera largo plazo cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.



OF5868738

CLASE 8.^a**f) Ingresos y Gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

g) Impuesto sobre Sociedades

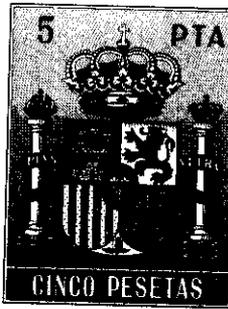
El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1999 se calcula sobre el beneficio económico, corregido con los criterios fiscales, y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Al 31 de diciembre de 1999, han sido efectuados por parte de la Dirección de la Sociedad los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado correspondiente al beneficio obtenido en el ejercicio anual terminado en dicha fecha y que asciende a 144.059 miles de pesetas (Nota 9).

NOTA 5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1999 ha sido como sigue:

	Miles de Pesetas			
	31.12.98	Adiciones	Amortización	31.12.99
Gastos de primer establecimiento	303	-	(158)	145
Gastos de ampliación de capital	50.797	462	(14.153)	37.106
	<u>51.100</u>	<u>462</u>	<u>(14.311)</u>	<u>37.251</u>



OF5868739

CLASE 8.^a
INVENTAR**NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1999 ha sido como sigue:

	Miles de Pesetas		
	31.12.98	Adiciones	31.12.99
Coste:			
Terrenos	235.000	-	235.000
Construcciones	593.262	115.000	708.262
Instalaciones	2.915	467	3.382
Mobiliario y enseres	1.799	-	1.799
Equipos para procesos de información	-	77	77
	<u>832.976</u>	<u>115.544</u>	<u>948.520</u>
Menos: Amortización Acumulada:			
Construcciones	(8.939)	(11.865)	(20.804)
Instalaciones	(571)	(288)	(859)
Mobiliario y enseres	(458)	(181)	(639)
Equipos para procesos de información	-	(4)	(4)
	<u>(9.968)</u>	<u>(12.338)</u>	<u>(22.306)</u>
	<u>823.008</u>	<u>103.206</u>	<u>926.214</u>

A continuación se indican las principales características de los activos que se incluyen en los epígrafes "Terrenos y Construcciones":

Descripción	Valor de Coste al 31.12.99	Utilización
Edificio Honda:		
* Inmueble de oficinas con planta baja, dos niveles de sótano y dos niveles de plantas superiores con una superficie total de utilización de 4.957 m ² , situado en el Parque Empresarial "Business Park, Mas Blau", en El Prat de Llobregat, Barcelona, destinado a la explotación en régimen de alquiler, aportado por Agrupació Mútua, M.S.R.P.F. en la ampliación de capital efectuada en el ejercicio 1998	<u>828.262</u>	* Arrendado a la sociedad "Honda Automóviles España, S.A." con vencimiento en el mes de diciembre de 2002, con un derecho de adquisición por 725.000 miles de pesetas a ejercer en el mes de abril de 2003. Los ingresos en concepto de arrendamientos devengados en el ejercicio 1999 han ascendido a 80.129 miles de pesetas (Nota 12.a)
Locales Badalona:		
* Dos locales comerciales con una superficie conjunta de 630,8 m ² y cuatro plazas de aparcamiento, situados en Badalona, Barcelona, adquiridos a terceros	<u>115.000</u>	* Destinados a su explotación en régimen de alquiler



OF5868740

CLASE 8ª
SUBCLASE

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

El inmueble "Edificio Honda" incorpora un préstamo hipotecario cuyo saldo pendiente al 31 de diciembre de 1999 era de 177.754 miles de pesetas (Nota 11).

NOTA 7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Su composición y movimiento es como sigue:

	Miles de Pesetas			
	31.12.98	Adiciones	Bajas	31.12.99
Fianzas	<u>13.753</u>	<u>213</u>	-	<u>13.966</u>
Participaciones en Empresas del Grupo:				
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	<u>818.328</u>	-	-	<u>818.328</u>
AMR Habitatges, S.L.	-	<u>80.000</u>	-	<u>80.000</u>
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A.				
Grup Agrupació Mútua:				
Coste	124.273	-	-	124.273
Menos: Provisión por depreciación (Nota 4.c)	(889)	(4.740)	-	(5.629)
	<u>123.384</u>	<u>(4.740)</u>	-	<u>118.644</u>
	<u>941.712</u>	<u>75.260</u>	-	<u>1.016.972</u>
Préstamos a Empresas del Grupo	<u>6.000.000</u>	<u>6.055.000</u>	<u>(6.000.000)</u>	<u>6.055.000</u>
	<u>6.955.465</u>	<u>6.130.473</u>	<u>(6.000.000)</u>	<u>7.085.938</u>

Participaciones en Empresas del Grupo -

	Porcentaje de Participación		Valores al 31.12.99 en Miles de Pesetas	
	Directa	Indirecta	Según	Teórico-
			Libros	Contable
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	50 %	-	818.328	<u>667.011</u>
AMR Habitatges, S.L.	40 %	5 %	80.000	<u>90.113</u>
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A.				
Grup Agrupació Mútua	37,5 %	-	<u>118.644</u>	<u>93.515</u>
			<u>1.016.972</u>	



OF5868741

CLASE 8ª
INFORMACIÓN

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.

Información Relevante de las Sociedades Participadas

La composición de los fondos propios de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 1999 se indica a continuación:

	Miles de Pesetas				Total Fondos Propios al 31.12.99
	Capital Social	Reservas	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio Beneficio (Pérdida)	
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	<u>955.572</u>	<u>265.810</u>	<u>(400.000)</u>	<u>512.639</u>	<u>1.334.021</u>
AMR Habitatges, S.L.	<u>200.000</u>	<u>1.532</u>	<u>-</u>	<u>(1.281)</u>	<u>200.251</u>
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mútua	<u>250.000</u>	<u>4.367</u>	<u>-</u>	<u>(4.995)</u>	<u>249.372</u>

Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.:

Se constituyó en 1989, en Barcelona. Su domicilio social radica en Barcelona, Avenida 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.

AMR Habitatges, S.L.:

Se constituyó en 1998, en Barcelona. Su domicilio social radica en Barcelona, Avenida 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.



OF5868742

CLASE 8.^a
SOLICITUD**Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mútua:**

Se constituyó en 1955, 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 Concedidos a Empresas del Grupo -

La Sociedad tiene concedido un crédito-préstamo participativo a **Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.** Los datos más relevantes de este préstamo son los siguientes:

Tipo de Operación	Crédito-Préstamo participativo por un importe total de 10.000.000 miles de pesetas sindicado por las sociedades Agrupació Mútua, M.S.R.P.F. , en un 40%, y Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. , en un 60%
Fecha de la Operación	1 de marzo de 1999
Importe Dispuesto al 31.12.99	6.055.000 miles de pesetas
Tipo de Interés y Totalidad de los Intereses Devengados en 1999	Tasa Fija: Mibor + 2,5 puntos (1999: 6,59%), por un importe total de 395.946 miles de pesetas Tasa Variable: 6,26% de los Beneficios antes de Impuestos de Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L. , por un importe total de 38.073 miles de pesetas
Intereses Devengados y Pendientes de Cobro al 31.12.99	122.325 miles de pesetas
Conversión en Préstamo	31 de diciembre de 2000
Vencimiento Único	31 de diciembre de 2009, prorrogable al 31 de diciembre de 2019



0F5868743

CLASE 8ª

NOTA 8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, a corto y largo plazo, al 31 de diciembre de 1999, es el que se indica a continuación:

	Miles de Pesetas	
	A Cobrar	A Pagar
<u>Largo Plazo:</u>		
Por Préstamos:		
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L. (Nota 7)	6.055.000	-
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	-	192.402
	<u>6.055.000</u>	<u>192.402</u>
<u>Corto Plazo:</u>		
Por Intereses de Préstamos:		
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L. (Nota 7)	122.325	-
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	-	1.364
	<u>122.325</u>	<u>1.364</u>
Por Dividendos:		
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	200.000	-
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	-	157.920
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	-	60.000
Agrupació Bankpyme Pensiones E.G.F.P., S.A.	-	6.000
AM Cartergrup, S.A.	-	20
Amdif, S.L., Grup Agrupació Mútua	-	20
	<u>200.000</u>	<u>223.960</u>
Por Servicios:		
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	-	1.828
Totales	<u>322.325</u>	<u>227.152</u>

El dividendo a cuenta acordado por la Sociedad asciende a 300.000 miles de pesetas (Nota 3), de los cuales 223.960 miles de pesetas corresponden a empresas del **Grup Agrupació Mútua**, y el resto, 76.040 miles de pesetas a favor de otros accionistas, se encuentra registrado en el epígrafe "Deudas a Corto Plazo-Otras Deudas" del balance de situación adjunto.



OF5868744

CLASE 8ª

Préstamo de Empresas del Grupo -

Los datos más relevantes de este préstamo son los siguientes:

Tipo de Operación	Crédito-Préstamo por un importe total de 700.000 miles de pesetas sindicado por las sociedades Agrupació Mútua, M.S.R.P.F., en un 40%, Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A., en un 30%, y AMSYR Agrupació Seguros y Reaseguros, S.A., en un 30%
Fecha de la Operación	30 de marzo de 1999
Importe Dispuesto al 31.12.99	192.402 miles de pesetas
Tipos de Interés y Totalidad de los Intereses Devengados en 1999	Tasa Fija: Mibor + 2,7 puntos (1999: 5,84%), por un importe de 10.721 miles de pesetas Tasa Variable: 0,06% de los Beneficios Antes de Impuestos de la sociedad participada Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L., por un importe de 293 miles de pesetas
Intereses Devengados y Pendientes de Pago al 31.12.99	1.364 miles de pesetas
Conversión en Préstamo	31 de diciembre de 2000
Vencimiento Único	31 de diciembre de 2004



OF5868745

CLASE 8ª

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

	Miles de Pesetas				
	Ingresos			Gastos	
	Servicios Prestados	Dividendos Recibidos	Intereses	Servicios Recibidos	Intereses
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	-	200.000	434.019	-	-
AMR Habitatges, S.L.	-	-	4.574	-	-
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	38.678	-	-	-	6.378
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	-	-	-	-	4.636
AM Serveis Mutualistes, S.L.	-	-	-	2.174	-
AMSYR Agrupació Seguros y Reaseguros, S.A.	980	-	-	-	-
	<u>39.658</u>	<u>200.000</u>	<u>438.593</u>	<u>2.174</u>	<u>11.014</u>

NOTA 9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas
A Cobrar:	
Impuesto sobre el Valor Añadido	<u>19.039</u>
A Pagar:	
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Capital Mobiliario	2.294
Impuesto sobre Sociedades	33.383
Organismos de la Seguridad Social	<u>272</u>
	<u>35.949</u>



OF5868746

CLASE 8ª

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción que es de cuatro periodos impositivos.

Para los impuestos a los que la Sociedad se halla sujeta, se encuentran abiertos a la inspección por parte de las autoridades fiscales, los últimos cuatro ejercicios. En opinión de la Dirección de la Sociedad, y de sus asesores fiscales, no existen contingencias significativas que pudieran derivarse de la revisión de los periodos abiertos a inspección.

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:

	Miles de Pesetas
Resultado Contable Antes de Impuestos	608.746
Diferencias Permanentes:	
Por el tratamiento de la dotación a la provisión por depreciación de cartera	2.867
Otros	10
Resultado Contable Ajustado	<u>611.623</u>
Cuota al 35%	214.068
Deducciones por doble imposición	(70.000)
Deducciones por formación	(9)
Cuota Líquida, que coincide con el Gasto Devengado en concepto de Impuesto sobre Sociedades	<u>144.059</u>
Retenciones y pagos a cuenta	(110.676)
Impuesto sobre Sociedades a Pagar	<u>33.383</u>



CLASE 8ª
SIN PAGO



OF5868747

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

El detalle del movimiento de fondos propios durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas					Total
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Beneficio del Ejercicio	Dividendo a Cuenta	
Saldos al 31.12.1998	7.500.000	862	7.753	319.697	(225.000)	7.603.312
Distribución de resultados de 1998:						
Reserva legal	-	31.970	-	(31.970)	-	-
Reserva voluntaria	-	-	62.727	(62.727)	-	-
Dividendos	-	-	-	(225.000)	225.000	-
Beneficio del ejercicio 1999	-	-	-	464.687	-	464.687
Dividendos a cuenta del ejercicio 1999	-	-	-	-	(300.000)	(300.000)
Saldos al 31.12.1999	<u>7.500.000</u>	<u>32.832</u>	<u>70.480</u>	<u>464.687</u>	<u>(300.000)</u>	<u>7.767.999</u>

Capital Social

Al 31 de diciembre de 1999, 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 1998, las acciones de la Sociedad cotizan en la Bolsa de Barcelona. Sus cotizaciones al 31 de diciembre de 1999, y a la fecha actual, son de 13,2 euros (2.196 pesetas) y 12,1 euros (2.013 pesetas), respectivamente.



OF5868748

CLASE 8.^a
~~LIBRE~~

Los accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 1999 son los siguientes:

	Nominal en Miles de Pesetas	Porcentaje de Participación
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	3.948.181	52,64%
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	1.500.000	20,00%
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., Grup Agrupació Mútua	500	0,01%
Inmobel Promociones Inmobiliarias, S.A.	76.200	1,01%
Accionistas diversos de Bolsa	<u>1.449.619</u>	<u>19,33%</u>
	<u>7.500.000</u>	<u>100,00%</u>

Reserva Legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación.



OF5868749

CLASE 8ª
SINFINA**NOTA 11. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO**

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Tipo de Operación	Préstamo hipotecario concedido por la entidad "La Caixa" por un importe inicial de 450.000 miles de pesetas
Fecha de la Operación	5 de diciembre de 1990
Garantía Hipotecaria	Inmueble "Edificio Honda" (Nota 6)
Capital Pendiente de Amortizar al 31.12.99	A Largo Plazo: 122.480 miles de pesetas A Corto Plazo: 55.274 miles de pesetas
Interés	4,413 % anual (revisión anual)
Intereses Devengados y Pendientes de Pago al 31.12.99	641 miles de pesetas
Último Vencimiento	2 de enero de 2003

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

Años	Miles de Pesetas
2001	57.310
2002	60.048
2003	<u>5.122</u>
	<u>122.480</u>



OF5868750

CLASE 8ª

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS**a) Ingresos de Explotación:**

Su detalle es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Alquiler de oficinas (Nota 6)	80.129
Servicios de gestión inmobiliaria	<u>39.894</u>
	<u>120.023</u>

b) Gastos de Personal:

Su detalle es el siguiente:

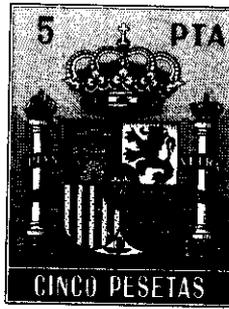
	Miles de Pesetas
Sueldos, salarios y asimilados	38.445
Seguridad social	9.005
Otros gastos sociales	<u>3.231</u>
	<u>50.681</u>

El número medio de empleados a lo largo del ejercicio 1999 ha sido de 10 personas.

c) Otros Gastos de Explotación:

Su detalle es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Servicios profesionales independientes	26.766
Dietas satisfechas a los Administradores (Nota 13)	9.720
Arrendamientos	4.960
Otros gastos	7.017
Tributos	<u>3.700</u>
	<u>52.163</u>



OF5868751

CLASE 8.^a

NOTA 13. ADMINISTRADORES

Los Administradores de la Sociedad han percibido en concepto de dietas 9.720 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.

NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

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



OF5868752

CLASE 8.^a
SMBENM

NOTA 15. CUADRO DE FINANCIACIÓN

Los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios 1999 y 1998 han sido como siguen:

APLICACIONES	Miles de Pesetas		ORÍGENES	Miles de Pesetas	
	1999	1998		1999	1998
Gastos de establecimiento	462	53.091	Recursos procedentes de las operaciones	496.076	335.869
Inmovilizado material	115.544	269.094	Ampliaciones de capital	-	4.755.978
Inmovilizado financiero	135.213	4.772.326	Deudas a largo plazo	59.301	270.458
Distribución de dividendos	300.000	225.000			
TOTAL APLICACIONES	551.219	5.319.511	TOTAL ORÍGENES	555.377	5.362.305
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	4.158	42.794			
	<u>555.377</u>	<u>5.362.305</u>		<u>555.377</u>	<u>5.362.305</u>

Detalle de los Ajustes Practicados a los Resultados de los Ejercicios para Obtener los Recursos Procedentes de las Operaciones:

	Miles de Pesetas	
	1999	1998
Beneficio del ejercicio	464.687	319.697
Amortizaciones del inmovilizado	26.649	15.283
Provisión por depreciación de inversiones financieras	4.740	889
Total Recursos Procedentes de las Operaciones	496.076	335.869

El Aumento del Capital Circulante está Representado por:

	Miles de Pesetas			
	Aumentos		Disminuciones	
	1999	1998	1999	1998
Deudores	-	352.324	16.181	-
Inversiones financieras temporales	80.718	18.562	-	-
Tesorería	-	-	556	3.766
Acreeedores a corto plazo	-	-	59.874	323.959
Ajustes por periodificación	51	-	-	367
	<u>80.769</u>	<u>370.886</u>	<u>76.611</u>	<u>328.092</u>
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE				
	<u>80.769</u>	<u>370.886</u>	<u>4.158</u>	<u>42.794</u>
			<u>80.769</u>	<u>370.886</u>



OF 5868753

CLASE 8.^a
FABRICA

ANEXO

AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

**ESTADO DE LIQUIDEZ PRECEPTIVO PARA LA APROBACIÓN
DE UN DIVIDENDO A CUENTA**

	Miles de Pesetas
Previsión de beneficios distribuibles al 20 de diciembre de 1999:	
Resultado antes de impuestos	608.746
Impuesto sobre Sociedades	(144.059)
Resultado después de impuestos	464.687
Distribución a reserva legal	(46.469)
Beneficios distribuibles	<u>418.218</u>
Fondos disponibles para la distribución al 20 de diciembre de 1999:	
Tesorería	9.359
Inversiones financieras temporales	99.280
Ingresos financieros de participaciones	<u>200.000</u>
Fondos disponibles	308.639
Dividendo a cuenta propuesto	<u>300.000</u>
Excedente al 20 de diciembre de 1999	<u>8.639</u>



OF5868754

CLASE 8^a
FEBRERO

AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1999



OF5868755

CLASE 8ª
INDEPEN

AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1999

1. ANTECEDENTES

La sociedad **Agrupació Activades e Inversions Inmobiliaries, S.A.** (en adelante **AISA**) se constituyó, bajo la denominación **AM GESTORS I SERVEIS, S.L.** (en adelante **AMGES**), el 17 de diciembre de 1993, dedicándose exclusivamente a la prestación de servicios de gestión inmobiliaria y administrativa.

En 1997, el **Grup Agrupació Mútua** decidió canalizar sus inversiones en el sector inmobiliario a través de **AMGES** convirtiendo 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 1997 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 **Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, MSRPF**. De esta forma, el capital social de la Sociedad se situó a 31 de diciembre de 1997 en 2.184 millones de pesetas.

Durante el ejercicio 1998 se consolidó el proceso de reestructuración societaria. En lo que respecta al capital social, éste se situó al 31 de diciembre de 1999 en 7.500 millones de pesetas. Las ampliaciones de capital se realizaron mediante la aportación de un inmueble situado en El Prat de Llobregat, Barcelona, 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 también implicó un cambio en la denominación social por la de **Agrupació Activades e Inversions Inmobiliaries, S.A.** El acuerdo fué adoptado, el día 2 de marzo de 1998, por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad.



OF5868756

CLASE 8ª
SOCIETAT

2. AISA EN LA BOLSA

La Junta General Extraordinaria de 11 de noviembre de 1997 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 1998, las 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 permite potenciar la expansión de la actividad inmobiliaria del Grupo.

En aras a hacer partícipes de forma directa a los mutualistas de las inversiones realizadas por el **Grup Agrupació Mútua**, el 27 de julio de 1999 dos de los principales accionistas de **AISA, Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, MSRPF y AMSYR, Agrupació Seguros y Reaseguros, S.A.** comunicaron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores su propósito de realizar una Oferta Pública de Venta de acciones de **AISA**. Dicha oferta, correspondiente al 20% del capital social, es decir 1.500.000 acciones, estaba destinada exclusivamente a los mutualistas de **Agrupació Mútua**. El precio de la oferta se fijó en 2.200 pesetas por acción en base a la valoración de las acciones realizada por los auditores de la Sociedad, en calidad de expertos independientes, que situaron el valor por acción en 2.418 pesetas. Adicionalmente, todos los mutualistas que mantengan las acciones durante un período mínimo de un año se beneficiarán de un descuento diferido a abonar el día 20 de noviembre del 2000 del 5% del precio de la oferta, esto es, 110 pesetas por acción.

Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, MSRPF y AMSYR, Agrupació Seguros y Reaseguros, S.A. comunicaron, el 3 de noviembre de 1999 a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el resultado de la oferta, en la que se habían recibido un total de 4.571 órdenes de compra a través de las que se colocaron 1.461.358 acciones, esto es, 97% de las acciones ofertadas. El éxito alcanzado en la colocación pone de manifiesto la confianza depositada en la gestión de activos desarrollada por el **Grup Agrupació Mútua** y, más concretamente, en las inversiones realizadas a través de **AISA**.

3. EL SECTOR INMOBILIARIO

AISA desarrolla fundamentalmente su actividad en Cataluña, en el segmento residencial (promoción inmobiliaria) a través de sus filiales y en el de oficinas (alquiler) de forma directa.



OF5868757

CLASE 8ª
SABENA

El sector inmobiliario en Cataluña se ha caracterizado por un aumento de la producción, iniciado en el último trimestre de 1997 y una fase fuertemente alcista de la demanda favorecida por el crecimiento económico, un marco laboral estable y 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.

El año 1999 ha continuado la tendencia de 1998, habiendo sido un año, en general, espléndido para el sector de la construcción, con un crecimiento alrededor del 9%, sin que la demanda se haya visto reducida. Las perspectivas para el 2000 continúan siendo buenas ya que se estima que el crecimiento del sector se situará entre un 6% y un 8%, y se prevé una estabilización de la demanda. Este crecimiento permitirá que la construcción conserve su papel de motor de la economía, con elevadas tasas de crecimiento.

Por lo que se refiere a la tendencia de los precios del sector, la característica general ha sido la tendencia al alza de los mismos, favorecida por la demanda, en contraste con la tónica habitual de los últimos años que había sido la estabilización. Concretamente, en la ciudad de Barcelona el precio medio de la vivienda se ha incrementado en el año 1999 en un 8,7%. En Cataluña, excluida la ciudad de Barcelona, el precio medio por m² construido se ha incrementado en un 13,5%.

4. AISA EN 1999

Al cierre del ejercicio 1999 la Sociedad ha obtenido un beneficio después de impuestos de 465 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 45% respecto al resultado obtenido en el ejercicio anterior. Dentro de este mismo ejercicio, la Sociedad ha acordado el reparto de un dividendo a cuenta equivalente al 4% sobre el valor nominal, esto es, de 300 millones de pesetas.

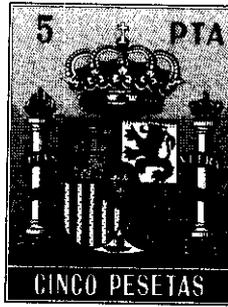
5. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

5.1. EXPLOTACIÓN 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 municipal del Prat de Llobregat. Se trata de un edificio construido sobre un solar de 3.812 m², que se compone de cinco plantas con una superficie total de 4.957 m², 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 1999 de 80 millones de pesetas.



CLASE 8ª



OF5868758

A finales de 1999, la Sociedad aumentó su presencia en este segmento mediante la adquisición de dos locales comerciales situados en Badalona (Barcelona) por importe de 115 millones de pesetas que se encuentran arrendados al Servei Català de la Salut.

5.2. PROMOCIONES INMOBILIARIAS

5.2.1. VIVIENDAS

Las promociones inmobiliarias se desarrollan a través de sus sociedades filiales participadas por AISA.

- a) **AMREY, Promociones Inmobiliarias, S.L.**, (en adelante **AMREY**) está 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.

En el ejercicio 1999, **AMREY** ha facturado 4.361 millones de pesetas en concepto de unidades vendidas y entregadas (viviendas, locales y parkings), lo que representa un incremento del 47% respecto al ejercicio anterior. Durante este ejercicio se ha finalizado la venta y se han entregado las promociones de calle Viladomat, calle San Quintín y calle Navas de Tolosa, todas ellas situadas en la ciudad de Barcelona, así como la promoción de Gran Vía de Premià de Mar, en la provincia de Barcelona. En términos de unidades de venta estas promociones han supuesto la entrega de 132 viviendas, 164 parkings y 3 locales.

A lo largo del ejercicio 1999 AISA, a través de sus filiales, ha continuado incrementando su reserva de edificios y solares con los que acometer futuras promociones. Al 31 de diciembre de 1999, el valor de las inversiones realizadas a través de la filial **AMREY** a lo largo del ejercicio 1999 ascendían a 2.389 millones de pesetas desglosadas en: solares y edificios en rehabilitación 2.120 millones de pesetas, el resto corresponde a la inversión realizada en promociones en curso por importe de 269 millones de pesetas. Dichas inversiones, junto con el stock inicial, sitúa las reservas de solares y edificios destinados a la promoción inmobiliaria a 31 de diciembre de 1999 en 5.509 millones de pesetas correspondientes a más de 95.000 m² en cota 0.



CLASE 8ª
FINAN



OF5868759

- b) **Proconal, S.L.**, sociedad participada a 31 de diciembre de 1999 de forma indirecta por **AISA** en un 35%, ha llevado a cabo durante los ejercicios 1997, 1998 y 1999 la promoción de un conjunto residencial en Sant Cugat del Vallés (Can Ganxet), Barcelona, que consta de un total de 450 unidades (150 viviendas, 200 plazas de aparcamiento, 100 trasteros) distribuidas en 7 bloques. Durante 1999 se han entregado el resto del bloque cinco y los bloques seis y siete, lo que ha supuesto un volumen de ingresos por ventas de 1.162 millones de pesetas.
- c) En cuanto a la filial **Récord Pisos, S.L.**, participada a través de **AMREY**, está desarrollando una importante promoción correspondiente al Plan Parcial Residencial "Partida Vila" de Reus (Tarragona). La promoción correspondiente a 75.134 m² en cota 0 sobre los que se edificarán un total de 618 viviendas, consta de dos actuaciones iniciales: una primera fase de construcción de 198 viviendas compuesta por casas dúplex o unifamiliares y una segunda fase centrada en la edificación de 168 pisos. Al 31 de diciembre de 1999, las inversiones realizadas ascienden a 1.115 millones de pesetas.
- d) Dentro de su política de expansión en la actividad de la promoción inmobiliaria a otras zonas de España y Andorra, **AISA** participa con un 33% en las sociedades **Promotora Les Terrases, S.A.** y **Urbanitzadora del Solà, S.A.** Ambas promotoras tienen sus terrenos ubicados frente a la estación de esquí de El Tarter, dentro del ámbito de influencia de estaciones de esquí tan importantes como Soldeu-El Tarter y Pas de la Casa-Grau Roig.
- Promotora Les Terrases, S.A.** promueve actualmente 48 apartamentos a entregar a lo largo del segundo semestre del año 2000. **Urbanitzadora del Solà, S.A.** está urbanizando una amplia extensión de terreno para la promoción de aproximadamente 400 apartamentos, en los próximos años.
- e) En enero de 1998 se constituyó la sociedad inmobiliaria **AMR Habitatges, S.L.** en la que participa **Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** en un 40%. Esta sociedad a 31 de diciembre de 1999 tiene cuatro promociones en curso situadas todas ellas en la provincia de Barcelona, que corresponden a un total de 105 viviendas, 3 locales y 127 plazas de parking.



OF5868760

CLASE 8.^a
~~SECRET~~

5.2.2. NAVES INDUSTRIALES

La promoción que AISA y sus Sociedades Filiales desarrollarán en el Polígono de Granollers-Montmeló, Barcelona, supondrá la ampliación de su ámbito de actividad al sector industrial. Se trata de una inversión en alianza con El Consorcio de la Zona Franca cuyo importe ascendería a unos 4.000 millones de pesetas (entre ambas sociedades a partes iguales) para promover la urbanización del polígono industrial Cal Català de Granollers y del sector industrial del Circuito de Cataluña, en Montmeló. Los terrenos sobre los que realizará su actuación tienen una superficie de 279.745 m² en cota 0 y están situados junto a los principales nudos de comunicaciones de Barcelona (autopista, puerto, aeropuerto y Renfe).

5.3. EXPLOTACIÓN HOTELERA

AISA, a través de sus sociedades filiales, amplió su actividad hacia la construcción y explotación hotelera en Julio de 1998, mediante el inicio de la construcción de un Hotel de dos estrellas de 93 habitaciones. Dicho hotel está situado en la calle San Quintín de Barcelona, frente al Hospital Sant Pau, habiéndose finalizado la construcción del mismo en diciembre de 1999.

Aprovechando oportunidades de negocio en este sector, a lo largo del ejercicio 1999 se ha incrementado la presencia en el mismo mediante la puesta en marcha de dos proyectos adicionales: el inicio de la construcción de un hotel de tres estrellas compuesto de 150 habitaciones en el complejo Diagonal Mar - la finalización de la obra e inicio de la explotación del hotel está prevista para finales del 2001 - y la adquisición del sanatorio Sant Joan de Déu, en el Vendrell (Tarragona), con el objetivo de promover un hotel-balneario de lujo de 250 habitaciones, con una inversión prevista de aproximadamente 6.000 millones de pesetas.

6. COMENTARIOS FINALES

Los buenos resultados que se está obteniendo de las promociones llevadas a cabo por **Agrupació Activades e Inversions Immobiliaries, 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 permiten esperar resultados muy positivos para la Sociedad en ejercicios venideros.

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



OF5868761

CLASE 8ª
SIN ENCUADRE

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**, formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999 que se componen de las adjuntas hojas de papel timbrado número 0F5868731 a 0F5868761, ambas inclusive, más los Modelos Oficiales de Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias anexos.

Barcelona, 22 de marzo de 2000
Los Administradores



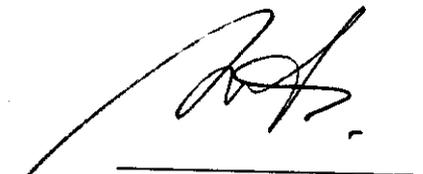
Francesc X. Bigatà Ribé
Presidente



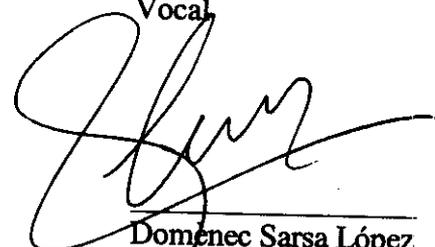
Josep Lluís Torra Ruiz del Sotillo
Vocal



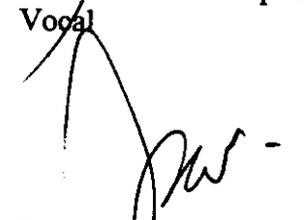
Enrique Reyna Martínez
Vocal



Enrique Romans López
Vocal



Domènec Sarsa López
Vocal



Nicolás Pachán Gárriz
Vocal

AGrupación ACTIVIDADES E INVERSIÓN
INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES
MULTIGRUPO Y ASOCIADAS
(GRUPO AISA)
N° **6398**

C.N.M.V.
Registro de Auditorias
Emisores

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CON CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
JUNTO CON EL INFORME DE
AUDITORÍA DE CUENTAS



BDO Audiberia
Auditores y Consultores

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

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CON CRITERIOS
DE CONSOLIDACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 JUNTO
CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS**

CONTENIDO

- **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS**

- **CUENTAS ANUALES CON CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 1999:**
 - Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1999 y 1998
 - Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios
1999 y 1998
 - Memoria anual consolidada del ejercicio 1999

- **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 1999**

IBDO

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

(GRUPO AISA)

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS

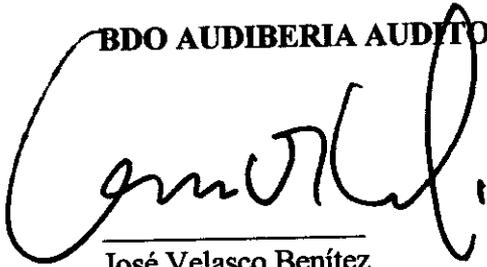
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS

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 Matriz")** y **Sociedades Multigrupo y Asociadas (Grupo AISA)** formuladas con criterios de consolidación que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1999, 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 Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** es la Sociedad Matriz de un subgrupo de empresas del **Grup 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales con criterios de consolidación del ejercicio 1999. Con fecha 31 de marzo de 1999, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión favorable.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 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 Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Sociedades Multigrupo y Asociadas (Grupo AISA)** al 31 de diciembre de 1999 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 1999, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Matriz consideran oportunas sobre la situación consolidada del **Grupo AISA**, 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 1999. 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 AISA**.

BDO AUDIBERIA AUDITORES



José Velasco Benítez
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 31 de marzo de 2000



OF5868888

CLASE 8.^a
SABEM

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

(GRUPO AISA)

CUENTAS ANUALES CON CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999



CLASE 8ª



OF5868889

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

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998
(Miles de Pesetas)**

	31.12.1999	31.12.1998	31.12.1998	31.12.1999	31.12.1998
ACTIVO			PASIVO		
ACCIONISTAS POR DESEMBOLOSOS NO EXIGIDOS		18.000	FONDOS PROPIOS (Nota 12)	7.572.064	7.602.038
INMOVILIZADO	4.316.607	4.083.448	Capital social	7.500.000	7.500.000
Gastos de establecimiento (Nota 4)	37.250	51.150	Reserva legal	32.332	862
Inmovilizaciones inmateriales	106	69	Reserva voluntaria	70.480	7.753
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	928.421	825.184	Reservas en sociedades consolidadas	(385)	(34.813)
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	3.350.830	3.207.045	Dividendo a cuenta	(300.000)	(225.000)
			Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Matriz (Beneficio)	\$19.337	353.236
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN (Nota 6)	25.084	27.951	SOCIOS EXTERNOS (Nota 13)	681	22.970
ACTIVO CIRCULANTE	3.057.966	5.985.671	ACREEDORES A LARGO PLAZO	2.254.112	668.752
Existencias (Nota 7)	6.415.586	4.652.281	Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	816.281	177.416
Empresas del grupo, asociadas y relacionadas (Nota 8)	167.925	174.133	Empresas del grupo, asociadas y relacionadas (Nota 8)	1.039.902	80.000
Deudores varios (Nota 9)	67.006	17.013	Acreedores comerciales	392.382	397.600
Administraciones Públicas (Nota 10)	309.949	534.490	Fianzas y depósitos recibidos	15.547	13.736
Inversiones financieras temporales (Nota 11)	1.466.456	934.434	ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.337.841	1.821.310
Tesorería	124.280	143.562	Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	100.945	53.413
Ajustes por periodificación	76.593	255.381	Empresas del grupo, asociadas y relacionadas (Nota 8)	231.713	593.297
	51	13	Anticipos de clientes (Nota 3.h)	680.676	685.756
TOTAL ACTIVO	12.424.657	10.115.070	Acreedores comerciales	1.042.544	310.854
			Provisiones por operaciones de tráfico	6.869	19.521
			Administraciones Públicas (Nota 10)	129.664	80.653
			Otras deudas	145.430	77.816
			TOTAL PASIVO	12.424.657	10.115.070

Estas Cuentas Anuales Consolidadas que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación Consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas adjuntas y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 17 Notas.



CLASE 8.a



OF 5868890

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

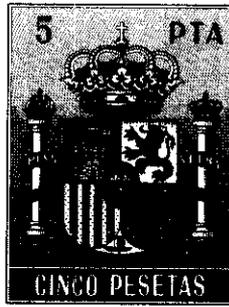
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 1999 Y 1998
(Miles de Pesetas)**

DEBE	1999	1998	HABER	1999	1998
Gastos de Explotación:			Ingresos de la Explotación:		
Coste de las ventas (Nota 7)	1.846.248	617.214	Importe neto de la cifra de		
Gastos de personal (Nota 15.a)	55.892	96.095	Negocios (Nota 15.b)	2.314.818	872.452
Dotación amortización inmovilizado	26.969	16.547	Trabajos realizados por el Grupo para sus		
Otros gastos de la explotación	95.735	81.581	existencias (Nota 3.f)	210.074	146.949
Total Gastos de Explotación	2.024.844	811.437	Total Ingresos de Explotación	2.524.892	1.019.401
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	200.048	207.964			
Gastos Financieros:			Ingresos Financieros:		
Participación en pérdidas de sociedades en puesta en	2.449	89	De participaciones financieras (Nota 8)	76.103	45.500
equivalencia	2.867	-	Intereses préstamos Grupo (Nota 8)	221.717	126.938
Dotación fondo de comercio de consolidación	45.147	42.172	Otros ingresos	11.491	57.129
Otros gastos financieros	50.463	42.261		309.311	229.567
RESULTADO FINANCIERO POSITIVO	258.927	187.306			
BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	258.927	395.270			
Gastos extraordinarios	593	623	Ingresos extraordinarios	1.405	87.531
RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	812	86.908			
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	759.708	482.178			
Impuesto sobre Sociedades (Notas 3.m/10)	241.101	130.032			
PÉRDIDA ATRIBUIDA A SOCIOS EXTERNOS	(730)	(1.090)			
BENEFICIO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD MATRIZ	519.337	353.236			

Estas Cuentas Anuales Consolidadas que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas, los Balances de Situación Consolidados adjuntos y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 17 Notas.



CLASE 8ª
S.M.B.F.A.



OF5868891

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

(GRUPO AISA)

MEMORIA ANUAL CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 1999

NOTA 1. DOMICILIO, ACTIVIDADES PRINCIPALES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

a) Sociedad Matriz

Agrupació Activades e Inversions Inmobiliarias, S.A. (en adelante la Sociedad Matriz) se constituyó el 17 de diciembre de 1993, 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 gestión 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, número 119, de Barcelona.

La Sociedad Matriz se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Desde octubre de 1998, la totalidad de sus acciones están admitidas a cotización en la Bolsa de Barcelona. Sus cotizaciones al 31 de diciembre de 1999, y a la fecha actual, son de 13,2 euros (2.196 pesetas) y 12,1 euros (2.013 pesetas), respectivamente.



OF5868892

CLASE 8.ª
SISEN**b) Sociedades Multigrupo y Asociadas**

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

	Porcentaje de Participación		Método de Consolidación Aplicado
	Directa	Indirecta	
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	50,-%	-	Proporcional
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mútua	37,5%	-	Puesta en equivalencia
AMR Habitatges, S.L.	40,-%	5,-%	Puesta en equivalencia

A través de la sociedad participada Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L., la Sociedad Matriz mantiene las siguientes participaciones que integra en la consolidación según el método indicado:

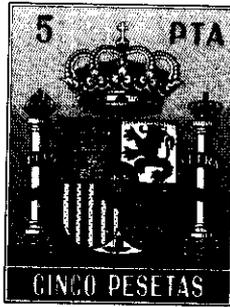
	Porcentaje de Participación Directa Mantenido por Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	Método de Subconsolidación Aplicado
Récord Pisos, S.L.	60%	Integración global
AMR Habitatges, S.L.	10%	Puesta en equivalencia
Proconal, S.L.	70%	No consolida por ser considerada una operación a plazo

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

Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.:

Se constituyó en 1989, en Barcelona. Su domicilio social radica en Barcelona, Avenida Diagonal, número 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.



OF5868893

CLASE 8ª
IMPUESTO

AMR Habitatges, S.L.:

Se constituyó en 1998, en Barcelona. Su domicilio social radica en Barcelona, Avenida Diagonal, número 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.

Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mútua:

Se constituyó en 1955, bajo la denominación de Osyr Correduría de Seguros, S.A., en Barcelona. Su domicilio social radica en Barcelona, calle Bofarull, número 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.

NOTA 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 AISA**.

Las citadas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 1999 de cada una de las sociedades participadas.

b) Principios de Consolidación

La Sociedad Matriz y sus participadas no forman un grupo consolidable según lo previsto en la normativa mercantil vigente, dado que no posee ninguna participación de control. Sin embargo, formula las cuentas anuales adjuntas con criterios de consolidación de manera voluntaria.

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.



OF5868894

CLASE 8ª
ENTESA

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.

Todas las sociedades cierran sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año natural.

c) Comparación de la Información

Los Administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios de consolidación, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Dichas cifras son comparativas y homogéneas en todos sus aspectos significativos.

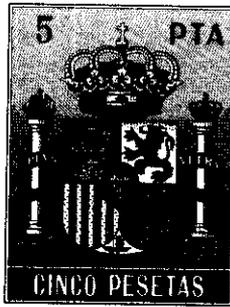
d) Bases de Consolidación

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

- * Los criterios contables utilizados en la formulación de las cuentas anuales 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 efectivo de **Agrupación Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** en cada una de las sociedades participadas. En consecuencia, en aquellas en las que detenta una participación de 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;
- * Las cuentas anuales con criterios de consolidación 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;



CLASE 8ª



OF5868895

- * La eliminación inversión-fondos propios de las sociedades integradas 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. En dicha fecha 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;
- * 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 los fondos propios que corresponde al resto de accionistas se ha registrado bajo el epígrafe "Socios Externos" (Nota 13) del balance de situación consolidado adjunto;
- * Para las sociedades que se han 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 Actividades e Inversiones Inmobiliarias, 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 6);
- * El resultado consolidado del ejercicio muestra la parte atribuible a **Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.**, que está formada 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.



OF5868896

CLASE 8ª

NOTA 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 en un período de cuatro años.

El cargo a los resultados consolidados del ejercicio 1999 en concepto de amortización de estos gastos ha ascendido a 14.362 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 en un período de cuatro años.

El cargo a los resultados consolidados del ejercicio 1999 en concepto de amortización de estas inmovilizaciones ha ascendido a 12 miles de pesetas.

c) Inmovilizaciones Materiales

Se presentan por su valor de aportación 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 y enseres	10	10
Equipos para procesos de información	25	4



OF5868897

CLASE 8^a
~~SECRET~~

El cargo a los resultados consolidados del ejercicio 1999 en concepto de amortización de estas inmobilizaciones ha ascendido a 12.595 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 financieras y créditos concedidos a empresas inmobiliarias y otras pertenecientes a Grupo AISA. Se presentan al precio de adquisición.

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

Los ingresos financieros por intereses correspondientes de los créditos concedidos se registran en el ejercicio en que se devengan. La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta incluye por este concepto un importe de 221.717 miles de pesetas.

Adicionalmente, incluye las fianzas constituidas respecto a los contratos de alquiler vigentes al 31 de diciembre de 1999.

e) Fondo de Comercio de Consolidación

El fondo de comercio de consolidación está generado como consecuencia de la diferencia entre el importe satisfecho por la adquisición de la participación de la sociedad Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mútua y el valor teórico-contable de la participación de los fondos propios de dicha sociedad referidos a la fecha de su adquisición.

Se amortiza linealmente a lo largo de diez años, por considerar que en este periodo contribuirá a la obtención de beneficios recuperando la inversión financiera.

El cargo a los resultados consolidados del ejercicio 1999 en concepto de amortización de este inmovilizado ha ascendido a 2.867 miles de pesetas.



OF5868898

CLASE 8ª

f) Existencias

El epígrafe "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 RDL 7/1996, de 20 de diciembre, con inclusión de los gastos de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados. Adicionalmente, este epígrafe incorpora una diferencia positiva de consolidación por un importe de 207.977 miles de pesetas (Nota 2.d), que será eliminada como mayor coste de venta a medida en que las promociones relacionadas se enajenen a terceros.

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 RDL 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 en curso hasta su finalización. La cuantía de los intereses activados en 1999 ha ascendido a 210.074 miles de pesetas.

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.



OF5868899

CLASE 8.^a

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 en 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" entregados al 31 de diciembre de 1999 ascendían a 680.676 miles de pesetas, lo que representaba compromisos de ventas, a dicha fecha, a precios superiores a los contables, por importe de 3.130.507 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.

j) Clasificación de los Saldos según su Vencimiento

Todos los saldos a cobrar y a pagar al 31 de diciembre de 1999 se presentan desglosados según sus vencimientos, clasificándose a largo plazo aquéllos cuyos vencimientos son superiores a doce meses a partir de la fecha de cierre de cada ejercicio.

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 con criterios de consolidación adjuntas no recogen provisión alguna por este concepto.



CLASE 8ª
SABER



OF5868900

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 tienen 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 provisión alguna por este concepto.

m) Impuesto sobre Sociedades

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

Al 31 de diciembre de 1999, han sido efectuados por parte de los Administradores de las Sociedades los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado, correspondiente a los beneficios obtenidos en el ejercicio anual terminado en dicha fecha y que asciende a 241.101 miles de pesetas.

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, y los mismos se han calculado sobre los beneficios económicos individuales, corregidos con los criterios fiscales, y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

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



OF5868901

CLASE 8ª

NOTA 4. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	31.12.98	Adiciones	Amortización	31.12.99
Gastos de establecimiento	353	-	(209)	144
Gastos de ampliación de capital	<u>50.797</u>	<u>462</u>	<u>(14.153)</u>	<u>37.106</u>
	<u>51.150</u>	<u>462</u>	<u>(14.362)</u>	<u>37.250</u>

NOTA 5. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas		
	31.12.98	Adiciones	31.12.99
Coste:			
Terrenos	235.000	-	235.000
Construcciones	593.262	115.000	708.262
Instalaciones	2.915	467	3.382
Mobiliario y enseres	4.220	-	4.220
Equipos para procesos de información	-	365	365
	<u>835.397</u>	<u>115.832</u>	<u>951.229</u>
Menos: Amortización Acumulada			
Construcciones	(8.939)	(11.865)	(20.804)
Instalaciones	(571)	(288)	(859)
Mobiliario y enseres	(703)	(432)	(1.135)
Equipos para procesos de información	-	(10)	(10)
	<u>(10.213)</u>	<u>(12.595)</u>	<u>(22.808)</u>
Total Inmovilizaciones Materiales	<u>825.184</u>	<u>103.237</u>	<u>928.421</u>



OF5868902

CLASE 8ª
SABREM

A continuación se indican las principales características de los activos que se incluyen en los epígrafes "Terrenos y Construcciones":

Descripción	Valor de Coste al 31.12.99	Utilización
<p><u>Edificio Honda:</u></p> <p>* Inmueble de oficinas con planta baja, dos niveles de sótano y dos niveles de plantas superiores con una superficie total de utilización de 4.957 m², situado en el Parque Empresarial "Business Park, Mas Blau", en El Prat de Llobregat, Barcelona, destinado a la explotación en régimen de alquiler, aportado por Agrupació Mútua, M.S.R.P.F. en la ampliación de capital efectuada en el ejercicio 1998.</p>	<p><u>828.262</u></p>	<p>* Arrendado a la sociedad "Honda Automóviles España, S.A.", con vencimiento en el mes de diciembre de 2002, con un derecho de adquisición por 725.000 miles de pesetas a ejercer en el mes de abril de 2003. Los ingresos en concepto de arrendamientos devengados en el ejercicio 1999 han ascendido a 80.129 miles de pesetas (Nota 15.b).</p>
<p><u>Locales Badalona:</u></p> <p>* Dos locales comerciales con una superficie conjunta de 630,8 m² y cuatro plazas de aparcamiento, situados en Badalona, Barcelona, adquiridos a terceros.</p>	<p><u>115.000</u></p>	<p>* Destinados a su futura explotación en régimen de alquiler.</p>

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

El inmueble "Edificio Honda" incorpora un préstamo hipotecario cuyo saldo pendiente al 31 de diciembre de 1999 era de 177.754 miles de pesetas (Nota 14).



OF5868903

CLASE 8ª

NOTA 6. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El detalle y movimiento de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Pesetas			31.12.99
	31.12.98	Adiciones	Bajas	
Participaciones en empresas asociadas y puestas en equivalencia	190.766	183.697	(67.673)	306.790
Créditos concedidos a empresas del Grupo (Nota 8)	3.000.000	3.027.500	(3.000.000)	3.027.500
Otras acciones y participaciones	1.741	-	-	1.741
Fianzas y depósitos constituidos	14.538	261	-	14.799
	<u>3.207.045</u>	<u>3.211.458</u>	<u>(3.067.673)</u>	<u>3.350.830</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 1999 es el siguiente:

	Porcentaje de Participación Efectivo	Valores al 31.12.99 en Miles de Pesetas	
		Importe Según Libros	Valor Teórico-Contable
Empresas Asociadas:			
Proconal, S.L.	35,-%	16.450	47.424
Edificabilidades Residenciales, S.L.	30,-%	3.000	2.713
Amrey Hotels, S.L.	48,8%	458	379
Promotora Les Terrasses, S.A.	16,5%	24.750	24.647
Urbanitzadora del Solà, S.A.	16,5%	78.376	41.250
		<u>123.034</u>	<u>116.413</u>
Empresas Puestas en Equivalencia:			
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup			
Agrupació Mútua	37,5%	93.643	93.643
AMR Habitatges, S.L.	45,-%	90.113	90.113
		<u>183.756</u>	<u>183.756</u>
		<u>306.790</u>	<u>300.169</u>



OF5868904

CLASE 8ª

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.

La evolución de las participaciones en empresas asociadas y puestas en equivalencia durante el ejercicio 1999 ha sido la siguiente:

	Miles de Pesetas			Saldo al 31-12-99
	Saldo al 31-12-98	Adiciones	Bajas	
Participaciones en Empresas Asociadas:				
Proconal, S.L.	82.250	-	(65.800)	16.450
Edificabilidades Residenciales, S.L.	3.000	-	-	3.000
Amrey Hotels, S.L.	-	458	-	458
Promotora Les Terrasses, S.A.	-	24.750	-	24.750
Urbanitzadora del Solà, S.A.	-	78.376	-	78.376
	<u>85.250</u>	<u>103.584</u>	<u>(65.800)</u>	<u>123.034</u>
Participaciones en Empresas Puestas en Equivalencia:				
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup				
Agrupació Mútua	95.516	-	(1.873)	93.643
AMR Habitatges, S.L.	10.000	80.113	-	90.113
	<u>105.516</u>	<u>80.113</u>	<u>(1.873)</u>	<u>183.756</u>
Totales	<u>190.766</u>	<u>183.697</u>	<u>(67.673)</u>	<u>306.790</u>

Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mútua:

En el mes de septiembre de 1998, la Sociedad adquirió el 37,5% del capital social de esta sociedad por un importe de 34.273 miles de pesetas. A dicha fecha presentaba 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 consideró un fondo de comercio por un importe de 28.668 miles de pesetas (Nota 2.d).



OF5868905

CLASE 8ª
REVENIDA

Su movimiento durante el ejercicio 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas		
	Saldo al 31.12.98	Adiciones	Saldo al 31.12.99
Fondo de comercio generado	28.668	-	28.668
Menos: amortización acumulada	(717)	(2.867)	(3.584)
	<u>27.951</u>	<u>(2.867)</u>	<u>25.084</u>

La composición de los fondos propios de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 1999 se indica a continuación:

	Miles de Pesetas				Total Fondos Propios al 31.12.99
	Capital Social Suscrito	Resultados Positivos (Negativos) de Ejercicios Anteriores	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio 1999 Beneficio (Pérdida)	
Proconal, S.L.	<u>47.000</u>	<u>45.340</u>	<u>(150.000)</u>	<u>193.159</u>	<u>135.499</u>
Edificabilidades Residenciales, S.L.	<u>10.000</u>	<u>(30)</u>	<u>---</u>	<u>(929)</u>	<u>9.041</u>
AMR Habitatges, S.L.	<u>200.000</u>	<u>1.532</u>	<u>---</u>	<u>(1.281)</u>	<u>200.251</u>
Amrey Hotels, S.L.	<u>998</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>(222)</u>	<u>776</u>
Promotora Les Terrasses, S.A.	<u>150.000</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>(621)</u>	<u>149.379</u>
Urbanitzadora del Solà, S.A.	<u>250.000</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>250.000</u>



OF5868906

CLASE 8.ª
ESPANA

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

Proconal, S.L.:

Se constituyó en el mes de abril de 1988, en Barcelona. Su domicilio social está en dicha ciudad, Avenida 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.

Durante el ejercicio 1999, la sociedad Proconal, S.L. efectuó una reducción de su capital social por importe de 188.000 miles de pesetas.

Edificabilidades Residenciales, S.L.:

Se constituyó en el mes de mayo de 1999, en Barcelona. Su domicilio social está en dicha ciudad, Avenida 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.

Amrey Hotels, S.L.:

Se constituyó en el mes de abril de 1999, en Barcelona. Su domicilio social está en dicha ciudad, Avenida Diagonal, 523.

Su objeto social consiste en la explotación y desarrollo de actividades propias de la hostelería, así como el análisis de gestión, planificación, control, asesoramiento general y dirección de empresas hoteleras.

Promotora Les Terrasses, S.A.:

Se constituyó en el mes de mayo de 1999, en Andorra. Su domicilio social radica en Andorra, Edificio L'Om, baixos, Sant Pere el Tarter, parroquia de Canillo, Andorra.

Su objeto social consiste en la actividad de gestión, tanto por cuenta propia como de terceros, de promociones inmobiliarias y la construcción y venta de bienes inmuebles.



OF5868907

CLASE 8.^a
EMISORA

Urbanizadora del Solà, S.A.:

Se constituyó en el mes de mayo de 1999, en Andorra. Su domicilio social radica en Sant Pere del Tarter, parroquia de Canillo, Andorra.

Su objeto social consiste en la actividad de gestión, tanto por cuenta propia como de terceros, de promociones inmobiliarias y la construcción y venta de bienes inmuebles.

AMR Habitatges, S.L.:

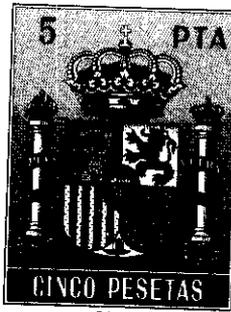
Se constituyó en el mes de enero de 1999, en Barcelona. Su domicilio social está en dicha ciudad, Avenida de la Diagonal, 433.

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.

Segurbanca Correduría de Seguros, S.A. Grup Agrupació Mútua:

Se constituyó en el mes de octubre de 1955, 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.



OF5868908

CLASE 8.^a
SUBSECCION**NOTA 7. EXISTENCIAS**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas				Saldo al 31.12.99
	Saldo al 31.12.98	Adiciones	Bajas (Coste de Venta)	Traspasos	
Terrenos y solares	2.890.171	1.640.197	-	(147.904)	4.382.464
Obra en curso	724.162	1.861.710	-	(1.044.750)	1.541.122
Edificios adquiridos	863.865	29.241	-	(658.078)	235.028
Edificios construidos	<u>165.089</u>	-	<u>(1.846.248)</u>	<u>1.856.209</u>	<u>175.050</u>
	4.643.287	3.531.148	(1.846.248)	5.477	6.333.664
Anticipos a proveedores	<u>8.994</u>	<u>78.405</u>	-	<u>(5.477)</u>	<u>81.922</u>
Totales	<u>4.652.281</u>	<u>3.609.553</u>	<u>(1.846.248)</u>	<u>-</u>	<u>6.415.586</u>

El epígrafe "Terrenos y Solares" incorpora una diferencia positiva de consolidación por un importe de 207.977 miles de pesetas (Nota 2.d), que será considerada como mayor coste de venta a medida en que las promociones relacionadas se enajenen a terceros.

Al 31 de diciembre de 1999, y a la fecha actual, existen compromisos firmes de venta relativos a las promociones inmobiliarias en curso por un importe de 3.130.507 miles de pesetas y 3.265.000 miles de pesetas, respectivamente.



OF5868909

CLASE 8.^a
SANEACION**NOTA 8. EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y RELACIONADAS**

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar mantenidos al 31 de diciembre de 1999 con empresas del grupo, asociadas y relacionadas, es el que se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas	
	A Cobrar	A Pagar
A Largo Plazo:		
Por Préstamos:		
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L. (Nota 6)	3.027.500	-
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	-	<u>1.039.902</u>
	<u>3.027.500</u>	<u>1.039.902</u>
A Corto Plazo:		
Por Intereses de Préstamos:		
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	61.163	-
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	-	<u>5.925</u>
	<u>61.163</u>	<u>5.925</u>
Por Dividendos:		
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	100.000	-
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	-	157.920
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	-	60.000
Agrupació Bankpyme Pensiones E.G.F.P., S.A.	-	6.000
AM Cartergrup, S.A.	-	20
Amdif, S.L. Grup Agrupació Mútua	-	20
	<u>100.000</u>	<u>223.960</u>
Por Servicios y Otros:		
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	-	1.828
Amrey Hotels, S.L.	<u>6.762</u>	-
	<u>6.762</u>	<u>1.828</u>
Totales	<u>167.925</u>	<u>231.713</u>

El dividendo a cuenta acordado por la Sociedad Matriz asciende a 300.000 miles de pesetas (Nota 12), de los cuales 223.960 miles de pesetas corresponden a empresas de **Grup Agrupació Mútua**, y el resto, 76.040 miles de pesetas, a otros accionistas, y se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores a Corto Plazo-Otras Deudas" del balance de situación consolidado adjunto.



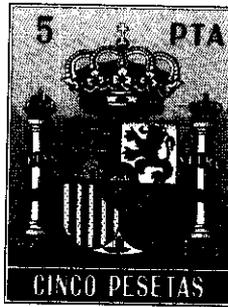
OF5868910

CLASE 8ª

Préstamos Concedidos a Empresas del Grupo:

La Sociedad Matriz tiene concedido un crédito-préstamo participativo a **Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.**, siendo los datos más relevantes al 31 de diciembre de 1999 los siguientes:

Tipo de Operación	Crédito-Préstamo participativo por un importe a origen de 10.000.000 miles de pesetas (5.000.000 miles de pesetas a los efectos de consolidación) sindicado por las sociedades Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. en un 60%, y Agrupació Mútua, M.S.R.P.F. en un 40%
Fecha de la Operación	1 de marzo de 1999
Importes Dispuestos al 31.12.99 por Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	Por cuenta de Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.: 3.027.500 miles de pesetas, a cobrar a largo plazo Por cuenta de Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.: 847.500 miles de pesetas, a pagar a largo plazo
Tipos de Interés y Totalidad de los Intereses Devengados en 1999	Tasa Fija: Mibor + 2,5 puntos (1999: 6,59%), por un importe conjunto de 254.281 miles de pesetas (197.973 miles de pesetas y 56.308 miles de pesetas, respectivamente) Tasa Variable: 6,26% de los Beneficios antes de Impuestos de la Sociedad por un importe conjunto de 23.597 miles de pesetas (19.036 miles de pesetas y 4.561 miles de pesetas, respectivamente)
Intereses Devengados y Pendientes de Pago al 31.12.99	Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.: 4.561 miles de pesetas, a pagar a corto plazo
Intereses Devengados y Pendientes de Cobro al 31.12.99	Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.: 61.163 miles de pesetas, a cobrar a corto plazo
Fecha de Conversión en Préstamo	31 de diciembre de 2000
Vencimiento Único	31 de diciembre de 2009, prorrogable al 31 de diciembre de 2019



OF5868911

CLASE 8ª

Préstamos Recibidos de Empresas del Grupo:

La Sociedad Matriz tiene otorgado un crédito-préstamo sindicado. Los datos más relevantes al 31 de diciembre de 1999, son los siguientes:

Tipo de Operación	Crédito-Préstamo por un importe total de 700.000 miles de pesetas sindicado por las sociedades Agrupació Mútua, M.S.R.P.F., en un 40%, Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A., en un 30%, y AMSYR Agrupació Seguros y Reaseguros, S.A., en un 30%, concedido a Agrupación Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.
Fecha de la Operación	30 de marzo de 1999
Importe Dispuesto al 31.12.99	Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.: 192.402 miles de pesetas a pagar a largo plazo
Tipos de Interés y Totalidad de los Intereses Devengados en 1999	Tasa Fija: Mibor + 2,7 puntos (1999: 5,84%), por un importe de 10.721 miles de pesetas Tasa Variable: 0,06% de los Beneficios Antes de Impuestos de la sociedad participada Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L., por un importe de 293 miles de pesetas
Intereses Devengados y Pendientes de Pago al 31.12.99	Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.: 1.364 miles de pesetas pagar a corto plazo
Conversión en Préstamo	31 de diciembre de 2000
Vencimiento Único	31 de diciembre de 2004



OF5868912

CLASE 8ª

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

	Miles de Pesetas				
	Ingresos			Gastos	
	Servicios Prestados	Dividendos Recibidos	Intereses	Servicios Recibidos	Intereses
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	-	-	217.010	-	-
Proconal, S.L.	-	76.103	133	-	-
AMR Habitatges, S.L.	-	-	4.574	-	-
Agrupació Mutua, M.S.R.P.F.	38.678	-	-	-	67.246
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	-	-	-	-	4.636
AM Serveis Mutualistes, S.L.	-	-	-	2.174	-
AMSYR Agrupació Seguros y Reaseguros, S.A.	980	-	-	-	-
	<u>39.658</u>	<u>76.103</u>	<u>221.717</u>	<u>2.174</u>	<u>71.882</u>

NOTA 9. DEUDORES VARIOS

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Cuenta en participación al 50% con la sociedad Promotora Levantino Aragonesa, S.A., con el objeto de desarrollar diversas promociones fuera del mercado inmobiliario de Catalunya	62.500
Otros deudores	<u>4.506</u>
	<u>67.006</u>



OF5868913

CLASE 8ª
SIN ENMIENDA**NOTA 10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Administraciones Públicas Deudoras:	
Impuesto sobre el Valor Añadido	309.889
Otros	<u>60</u>
	<u>309.949</u>
Administraciones Públicas Acreedoras:	
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	5.580
Impuesto sobre Sociedades	102.834
Impuesto Renta del Capital	20.789
Organismos de la Seguridad Social	<u>461</u>
	<u>129.664</u>

Situación Fiscal

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción que es de cuatro periodos impositivos.

Para los impuestos a los que las sociedades consolidadas se hallan sujetas, se encuentran abiertos a la inspección por parte de las autoridades fiscales los últimos cuatro ejercicios. En opinión de la Dirección de las sociedades, y de sus asesores fiscales, no existen contingencias significativas que pudieran derivarse de la revisión de los periodos abiertos a inspección.

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.



OF5868914

CLASE 8ª

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 y el beneficio fiscal:

	Miles de Pesetas
Resultado Contable Consolidado Antes de Impuestos	759.708
Ajustes al Beneficio Consolidado del Ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los Ajustes de Consolidación	202.401
Diferencias Permanentes:	
Por el tratamiento de la dotación a la provisión por depreciación de cartera	2.867
Otras	10
Resultado Contable Ajustado	<u>964.986</u>
Cuota al 35%	337.745
Deducciones por doble imposición	(96.635)
Deducciones por formación del personal	<u>(9)</u>
Cuota Líquida, que coincide con el Gasto Devengado en concepto de Impuesto sobre Sociedades	241.101
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(138.267)
Impuesto sobre Sociedades a Pagar	<u>102.834</u>



OF5868915

CLASE 8ª

~~SECRETARIA~~**NOTA 11. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

Las inversiones de esta naturaleza registradas al 31 de diciembre de 1999 corresponden a lo siguiente:

	Miles de Pesetas
Deuda Pública, por un importe de recompra de 99.394 miles de pesetas, con vencimiento en el mes de enero de 2000. Esta inversión es de libre disposición	99.280
Imposición a plazo fijo, estando sujeta en garantía de desembolso efectivo en relación a una ampliación del capital social de una sociedad participada. A la fecha actual, esta garantía ha quedado cancelada	<u>25.000</u>
	<u>124.280</u>

NOTA 12. FONDOS PROPIOS

La evolución de los fondos propios consolidados durante el ejercicio 1999 es la que se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas						
	Capital Social Suscrito	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reserva en Sociedades Consolidadas	Dividendo a Cuenta	Resultado del Ejercicio Beneficio	Total
Saldos al 31.12.98	7.500.000	862	7.753	(34.813)	(225.000)	353.236	7.602.038
Distribución de resultados:							
Reserva legal	-	31.970	-	-	-	(31.970)	-
Reserva voluntaria	-	-	62.727	-	-	(62.727)	-
Dividendos	-	-	-	-	225.000	(225.000)	-
Efecto de la consolidación	-	-	-	34.228	-	(33.539)	689
Beneficio del ejercicio	-	-	-	-	-	519.337	519.337
Dividendo a cuenta acordado	-	-	-	-	(300.000)	-	(300.000)
Saldos al 31.12.99	<u>7.500.000</u>	<u>32.832</u>	<u>70.480</u>	<u>(585)</u>	<u>(300.000)</u>	<u>519.337</u>	<u>7.822.064</u>



OF5868916

CLASE 8ª

Capital Social Suscrito

Al 31 de diciembre de 1999, el capital social de la Sociedad Matriz 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 1998, la totalidad de estas acciones admitidas a cotización en la Bolsa de Barcelona. Sus cotizaciones al 31 de diciembre de 1999, y a la fecha actual, son de 13,2 euros (2.196 pesetas) y 12,1 euros (2.013 pesetas), respectivamente.

Los accionistas de la Sociedad Matriz al 31 de diciembre de 1999 son los siguientes:

	Nominal en Miles de Pesetas	Porcentaje De Participación
Agrupació Mútua, M.S.R.P.F.	3.948.181	52,64%
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	1.500.000	20,00%
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., Grup Agrupació Mútua	500	0,01%
Inmobel Promociones Inmobiliarias, S.A.	76.200	1,01%
Accionistas diversos de Bolsa	<u>1.449.619</u>	<u>19,33%</u>
	<u>7.500.000</u>	<u>100,00%</u>

Reserva Legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación.



OF5868917

CLASE 8ª

Reservas en Sociedades Consolidadas

La evolución de las reservas en sociedades consolidadas durante el ejercicio 1999, es la que se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31.12.98	(34.813)
Por la Incorporación de los Resultados del Ejercicio 1998 de las Sociedades Consolidadas:	
Segurbanca Correduría de Seguros, S.A.	
Grup Agrupació Mútua	83
AMR Habitatges, S.L.	690
Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.	<u>33.455</u>
	<u>34.228</u>
Saldo al 31.12.99	(585)

Dividendo a Cuenta

De acuerdo con la autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Matriz acordó, el 20 de diciembre de 1999, la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 1999 por un importe de 300.000 miles de pesetas.

NOTA 13. 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 31.12.99	Miles de Pesetas
Récord Pisos, S.L.:			
Participación de los socios minoritarios	20%	<u>3.198</u>	<u>640</u>



OF5868918

CLASE 8ª
FINAN**NOTA 14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO**

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 1999 se indica a continuación:

Tipo de Operación	Miles de Pesetas		
	Importe Concedido	Importe Dispuesto	
		A Corto Plazo	A Largo Plazo
Un préstamo hipotecario formalizado durante el ejercicio 1990, amortizable mensualmente, con vencimiento en enero de 2003, y con un interés de 4,41% anual (Nota 5)	<u>450.000</u>	55.274	122.480
Dos pólizas de crédito formalizadas durante el ejercicio 1999, con vencimientos únicos en los meses de julio y agosto de 2001, y con un interés medio de Mibor + (0,60%-0,75%)	1.100.000	22.186	693.801
Una póliza de crédito formalizada en el ejercicio 1999, con vencimiento único en el mes de diciembre de 2000, y con un interés de Euribor + 0,5%	100.000	22.844	-
	<u>1.200.000</u>	<u>100.304</u>	<u>816.281</u>
Deuda por intereses devengados		641	-
		<u>100.945</u>	<u>816.281</u>

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

Años	Miles de Pesetas
2001	751.111
2002	60.048
2003	<u>5.122</u>
	<u>816.281</u>



OF5868919

CLASE 8ª

NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS**a) Gastos de Personal**

Su detalle es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Sueldos, salarios y asimilados	43.469
Seguridad social	9.192
Otros gastos sociales	<u>3.231</u>
	<u>55.892</u>

El número medio de empleados del Grupo AISA a lo largo del año 1999 ha sido de 15 personas.

b) Importe Neto de la Cifra de Negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del Grupo AISA correspondiente al ejercicio 1999, en función de su origen, es el que se indica a continuación:

	Miles de Pesetas
Por Ventas de Promociones Inmobiliarias:	
Viviendas	1.826.726
Locales	150.800
Aparcamientos	<u>203.247</u>
	<u>2.180.773</u>
Por Prestaciones de Servicios	<u>46.927</u>
Por Alquileres:	
Edificios (Nota 5)	80.129
Plazas de aparcamientos	<u>6.989</u>
	<u>87.118</u>
Totales	<u>2.314.818</u>



CLASE 8ª
SIN EFECTO



OF5868920

NOTA 16. REMUNERACIÓN ADMINISTRADORES

El Consejo de Administración de la Sociedad Matriz ha percibido 9.720 miles de pesetas en concepto de dietas durante el ejercicio 1999.

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.

NOTA 17. 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.



0F5868921

CLASE 8ª

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

(GRUPO AISA)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1999



0F5868922

CLASE 8ª

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

(GRUPO AISA)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO 1999

1. ANTECEDENTES

La sociedad **Agrupació Activades e Inversions Inmobiliaries, S.A.** (en adelante **AISA**) se constituyó bajo la denominación **AM GESTORS I SERVEIS, S.L.** (en adelante **AMGES**), el 17 de diciembre de 1993, dedicándose exclusivamente a la prestación de servicios de gestión inmobiliaria y administrativa.

En 1997, 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 1997 se dieron los primeros pasos de esta nueva etapa de la compañía acordándose su transformación en sociedad anónima, la modificación de su objeto social y la ampliación de capital, suscrita íntegramente por **Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, MSRPF**. De esta forma el capital social de la compañía se situó, a 31 de diciembre de 1997, en 2.184 millones de pesetas.

Durante el ejercicio 1998 se consolidó el proceso de reestructuración societaria. En lo que respecta al capital social, éste se situó a, 31 de diciembre, de 1999 en 7.500 millones de pesetas. Las ampliaciones de capital se realizaron mediante la aportación de un inmueble situado en El Prat de Llobregat, Barcelona, 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 también implicó un cambio en la denominación social por la de **Agrupació Activades e Inversions Inmobiliaries, S.A.** El acuerdo fue adoptado, el día 2 de marzo de 1998, por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Matriz.



CLASE 8ª



OF5868923

2. AISA EN LA BOLSA

La Junta General Extraordinaria de 11 de noviembre de 1997, 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 1998, las 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 permite potenciar la expansión de la actividad inmobiliaria del Grupo.

En aras a hacer partícipes de forma directa a los mutualistas de las inversiones realizadas por el **Grup Agrupació Mútua**, el 27 de julio de 1999 dos de los principales accionistas de **AISA, Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, MSRPF y AMSYR, Agrupació Seguros y Reaseguros, S.A.** comunicaron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores su propósito de realizar una Oferta Pública de Venta de acciones de **AISA**. Dicha oferta, correspondiente al 20% del capital social, es decir 1.500.000 acciones, estaba destinada exclusivamente a los mutualistas de **Agrupació Mutua**. El precio de la oferta se fijó en 2.200 pesetas por acción en base a la valoración de las acciones realizada por los auditores de la Sociedad en calidad de expertos independientes, que situaron el valor por acción en 2.418 pesetas. Adicionalmente, todos los mutualistas que mantengan las acciones durante un período mínimo de un año se beneficiarán de un descuento diferido a abonar el día 20 de noviembre del 2000 del 5% del precio de la oferta, esto es, 110 pesetas por acción.

Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, MSRPF y AMSYR, Agrupació Seguros y Reaseguros, S.A. comunicaron, el 3 de noviembre de 1999 a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el resultado de la oferta en la que se habían recibido un total de 4.571 órdenes de compra a través de las que se colocaron 1.461.358 acciones, esto es, el 97% de las acciones ofertadas. El éxito alcanzado en la colocación pone de manifiesto la confianza depositada en la gestión de activos desarrollada por el **Grup Agrupació Mútua** y, más concretamente, en las inversiones realizadas a través del **Grupo AISA**.



OF5868924

CLASE 8ª

3. EL SECTOR INMOBILIARIO

La Sociedad Matriz desarrolla fundamentalmente su actividad en Cataluña, en el segmento residencial (promoción inmobiliaria) a través de sus sociedades filiales, y en el de oficinas (alquiler) de forma directa.

El sector inmobiliario en Cataluña se ha caracterizado por un aumento de la producción, iniciado en el último trimestre de 1997 y una fase fuertemente alcista de la demanda favorecida por el crecimiento económico, un marco laboral estable y 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.

El año 1999 ha continuado la tendencia de 1998, habiendo sido un año, en general, espléndido para el sector de la construcción, con un crecimiento alrededor del 9%, sin que la demanda se haya visto reducida. Las perspectivas para el año 2000 continúan siendo buenas, ya que se estima que el crecimiento del sector se situará entre un 6% y un 8%, y se prevé una estabilización de la demanda. Este crecimiento permitirá que la construcción conserve su papel de motor de la economía, con elevadas tasas de crecimiento.

Por lo que se refiere a la tendencia de los precios del sector, la característica general ha sido la tendencia al alza de los mismos, favorecida por la demanda, en contraste con la tónica habitual de los últimos años que había sido la estabilización. Concretamente, en la ciudad de Barcelona, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en el año 1999 en un 8,7%. En Cataluña, excluida la ciudad de Barcelona el precio medio por m² construido se ha incrementado en un 13,5%.

4. EL GRUPO AISA EN 1999

Al cierre del ejercicio 1999, el Grupo ha obtenido un beneficio consolidado después de impuestos de 519 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 47% respecto al resultado obtenido en el ejercicio anterior. Dentro de este mismo ejercicio la Sociedad Matriz ha acordado el reparto de un dividendo a cuenta equivalente al 4% sobre el valor nominal, esto es, de 300 millones de pesetas.

El Grupo AISA y asociadas gestiona más de 500.000 m² sobre los que desarrolla sus actividades de explotación de inmuebles en régimen de alquiler, promoción inmobiliaria de viviendas y naves industriales y la construcción y explotación hotelera.



CLASE 8ª



OF5868925

Durante el ejercicio 1999, el **Grupo AISA** ha continuado su política de crecimiento iniciada hace tres años, lo cual queda claramente reflejado en el volumen de existencias gestionadas que ha pasado de 2.200 millones de pesetas al 31 de diciembre de 1997 a 11.100 millones de pesetas al 31 de diciembre de 1999. Las existencias gestionadas por el **Grupo AISA** representan un potencial de facturación superior a los 45.000 millones de pesetas.

Esta política de crecimiento se ha visto acompañada de una expansión geográfica en la actividad de la promoción inmobiliaria. Fruto de lo anterior, el **Grupo AISA** está desarrollando promociones inmobiliarias en Andorra, ha constituido una delegación en la ciudad de Sevilla a través de la cual acometer diversas promociones, con un total previsto de entre 40 y 50 viviendas, y está manteniendo conversaciones con promotoras locales en Canarias para acometer proyectos inmobiliarios de cierta envergadura.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

5.1. EXPLOTACIÓN 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 municipal del Prat de Llobregat. Se trata de un edificio construido sobre un solar de 3.812 m², que se compone de cinco plantas con una superficie total de 4.957 m², valorado en 828 millones de pesetas. Este inmueble se halla ocupado en su totalidad, en régimen de alquiler, generando unas rentas durante el ejercicio 1999 de 80 millones de pesetas.

A finales de 1999, la Sociedad aumentó su presencia en este segmento mediante la adquisición de dos locales comerciales situados en Badalona (Barcelona) por importe de 115 millones de pesetas que se encuentran arrendados al Servei Català de la Salut.

5.2. PROMOCIONES INMOBILIARIAS

5.2.1. VIVIENDAS

Las promociones inmobiliarias se desarrollan a través de las filiales que componen el **Grupo AISA**.

- a) **AMREY, Promociones Inmobiliarias, S.L.**, (en adelante **AMREY**) está 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.



CLASE 8ª
INVENIA



OF5868926

En el ejercicio 1999, **AMREY** ha facturado 4.361 millones de pesetas en concepto de unidades vendidas y entregadas (viviendas, locales y parkings), lo que representa un incremento del 47% respecto al ejercicio anterior. Durante este ejercicio se ha finalizado la venta y entregado las promociones de calle Viladomat, calle San Quintín y calle Navas de Tolosa, todas ellas situadas en la ciudad de Barcelona, así como la promoción de Gran Vía de Premià de Mar, en la provincia de Barcelona. En términos de unidades de venta estas promociones han supuesto la entrega de 132 viviendas, 164 parkings y 3 locales.

A lo largo del ejercicio 1999 el **Grupo AISA**, a través de sus filiales, ha continuado incrementando su reserva de edificios y solares con los que acometer futuras promociones. Al 31 de diciembre de 1999, el valor de las inversiones realizadas a través de **AMREY** a lo largo del ejercicio 1999 ascendían a 2.389 millones de pesetas desglosadas en: solares y edificios en rehabilitación 2.121 millones de pesetas, el resto corresponde a la inversión realizada en promociones en curso por importe de 269 millones de pesetas. Dichas inversiones, junto con el stock inicial, sitúa las reservas de solares y edificios destinados a la promoción inmobiliaria a 31 de diciembre de 1999 en 5.509 millones de pesetas correspondientes a más de 95.000 m² en cota 0.

- b) **Proconal, S.L.**, sociedad participada a 31 de diciembre de 1999 de forma indirecta por **AISA** en un 35%, ha llevado a cabo durante los ejercicios 1997, 1998 y 1999 la promoción de un conjunto residencial en Sant Cugat del Vallés (Can Ganxet), Barcelona, que consta de un total de 450 unidades (150 viviendas, 200 plazas de aparcamiento, 100 trasteros) distribuidas en 7 bloques. Durante 1999 se han entregado el resto del bloque cinco y los bloques seis y siete, lo que ha supuesto un volumen de ingresos por ventas de 1.162 millones de pesetas.
- c) En cuanto a la filial **Récord Pisos, S.L.**, participada a través de **AMREY**, está desarrollando una importante promoción correspondiente al Plan Parcial Residencial "Partida Vila" de Reus (Tarragona). La promoción correspondiente a 75.134 m² en cota 0 sobre los que se edificarán un total de 618 viviendas, consta de dos actuaciones iniciales: una primera fase de construcción de 198 viviendas compuesta por casas dúplex o unifamiliares, y una segunda fase centrada en la edificación de 168 pisos. Al 31 de diciembre de 1999, las inversiones realizadas ascienden a 1.115 millones de pesetas.
- d) Dentro de su política de expansión en la actividad de la promoción inmobiliaria a otras zonas de España y Andorra, el **Grupo AISA** participa con un 33% en las sociedades **Promotora Les Terrases, S.A.** y **Urbanitzadora del Solà, S.A.** Ambas promotoras tienen sus terrenos ubicados frente a la estación de esquí de El Tarter, dentro del ámbito de influencia de estaciones de esquí tan importantes como Soldeu-El Tarter y Pas de la Casa-Grau Roig.



CLASE 8ª



OF5868927

Promotora Les Terrases, S.A. promueve actualmente 48 apartamentos a entregar a lo largo del segundo semestre del año 2000. Urbanizadora del Solà, S.A. está urbanizando una amplia extensión de terreno para la promoción de aproximadamente 400 apartamentos, en los próximos años.

- e) En enero de 1998 se constituyó la sociedad inmobiliaria **AMR Habitatges, S.L.** de la que participa **AISA** en un 40%. Esta sociedad al 31 de diciembre de 1999 tiene cuatro promociones en curso situadas todas ellas en la provincia de Barcelona, que corresponden a un total de 105 viviendas, 3 locales y 127 plazas de parking.

5.2.2. NAVES INDUSTRIALES

La promoción que el **Grupo AISA** desarrollará en el Polígono de Granollers-Montmeló, Barcelona, supondrá la ampliación de su ámbito de actividad al sector industrial. Se trata de una inversión en alianza con El Consorcio de la Zona Franca cuyo importe ascendería a unos 4.000 millones de pesetas (entre ambas sociedades a partes iguales) para promover la urbanización del polígono industrial Cal Català de Granollers y del sector industrial del Circuito de Cataluña, en Montmeló. Los terrenos sobre los que realizará su actuación tienen una superficie de 279.745 m² en cota 0, y están situados junto a los principales nudos de comunicaciones de Barcelona (autopista, puerto, aeropuerto y Renfe).

5.3. EXPLOTACIÓN HOTELERA

El **Grupo AISA**, amplió su actividad hacia la construcción y explotación hotelera en el mes de julio de 1998 mediante el inicio de la construcción de un Hotel de dos estrellas de unas 93 habitaciones. Dicho hotel está situado en la calle San Quintín de Barcelona, frente al Hospital Sant Pau, habiéndose finalizado la construcción del mismo en diciembre de 1999.

Aprovechando oportunidades de negocio en este sector, a lo largo del ejercicio 1999 el **Grupo AISA** ha incrementado su presencia en el mismo mediante la puesta en marcha de dos proyectos adicionales: el inicio de la construcción de un Hotel de tres estrellas compuesto de 150 habitaciones en el complejo Diagonal Mar, la finalización de la obra e inicio de la explotación del hotel está prevista para finales del 2001, y la adquisición del sanatorio Sant Joan de Déu en el Vendrell (Tarragona), con el objetivo de promover un hotel-balneario de lujo de 250 habitaciones, con una inversión prevista de aproximadamente 6.000 millones de pesetas.



0F5868928

CLASE 8.^a

6. COMENTARIOS FINALES

Los buenos resultados que se está obteniendo de las promociones llevadas a cabo por **Agrupación Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** a través de sus sociedades filiales y la buena situación de las promociones en curso y los solares en los que se desarrollarán futuras promociones permiten esperar resultados muy positivos para la Sociedad en ejercicios venideros.

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



0F5868929

CLASE 8ª

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**, formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1999 que se componen de las adjuntas hojas de papel timbrado número 0F5868888 a 0F5868929, ambas inclusive.

Barcelona, 22 de marzo de 2000
Los Administradores:



Francesc X. Bigatà Ribé
Presidente



Enrique Romans López
Vocal



Josep Lluís Torra Ruiz del Sotillo
Vocal



Domènec Sarsa López
Vocal



Nicolás Fachán Gárriz
Vocal



Enrique Reyna Martínez
Vocal