

CALPE INVEST, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

31 de Diciembre de 1999

(Con el Informe de los Auditores).



Raimundo Fernández Villaverde, 45 - 4º A Int.
Telf. 91 554 82 61 - 554 19 32 Fax 91 553 46 93
E-mail: bgtauditores@redzeus.es
Madrid 28003

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
CALPE INVEST, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de CALPE INVEST, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre 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.

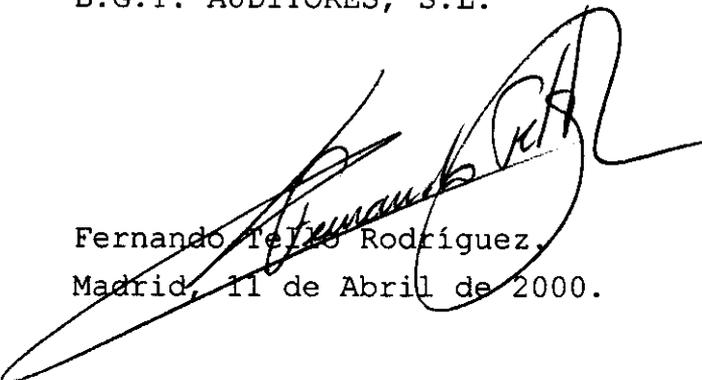
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 19 de marzo de 1999, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión sin salvedades.



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 CALPE INVEST, S.A., al 31 de diciembre de 1999, y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.

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.

B.G.T. AUDITORES, S.L.



Fernando Tejero Rodríguez.
Madrid, 11 de Abril de 2000.

CALPE INVEST, S.A.

**BALANCE DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

CALPE INVEST, S.A.

**BALANCE DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Expresado en miles de euros)**

<u>ACTIVO</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Inmovilizado		
Inmovilizado material	1.398	1.428
Inmovilizado financiero	--	2.377
	<u>1.398</u>	<u>3.805</u>
Activo circulante		
Deudores	55	42
Cartera de inversiones financieras	2.969	524
Tesorería	35	142
	<u>3.059</u>	<u>708</u>
Total activo	4.457	4.513
	=====	=====
 <u>PASIVO</u>		
Fondos propios		
Capital inicial	2.111	2.114
Reserva legal	231	210
Reservas voluntarias	1.698	1.511
Beneficio del ejercicio	262	205
	<u>4.302</u>	<u>4.040</u>
Acreedores a corto plazo		
Deudas por préstamos recibidos	--	340
Otros acreedores	2	2
Deudas con entidades de crédito	153	131
	<u>155</u>	<u>473</u>
Total pasivo	4.457	4.513
	=====	=====

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

CALPE INVEST, S.A.

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

A small, handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page.

CALPE INVEST, S.A.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Expresada en miles de euros)

	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Ingresos de las actividades ordinarias		
Otros ingresos de explotación		
Ingresos de arrendamientos	517	511
Ingresos financieros		
Dividendos	--	1
Intereses de inversiones renta fija	2	1
Intereses cuentas corrientes	<u>1</u>	<u>1</u>
	3	3
Beneficios en venta y amortización de valores	8	45
Total ingresos de las actividades ordinarias	<u>528</u>	<u>559</u>
Gastos de las actividades ordinarias		
Dotación para amortización del inmovilizado		
Amortización de inmovilizado material	(30)	(30)
Gastos de explotación		
Servicios exteriores	(12)	(8)
Tributos	(14)	(14)
Otros gastos de gestión corriente (nota 11)	<u>(45)</u>	<u>(41)</u>
	(71)	(63)
Gastos financieros		
Intereses	(10)	(35)
Variación de las provisiones de la cartera de inversiones financieras	<u>8</u>	<u>127</u>
	(2)	92
Pérdidas en venta y amortización de valores	<u>(36)</u>	<u>(243)</u>
Total gastos de las actividades ordinarias	<u>(139)</u>	<u>(244)</u>
Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos	389	315
Impuesto sobre Sociedades	(127)	(110)
Beneficios (Pérdidas) del ejercicio	<u>262</u>	<u>205</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

CALPE INVEST, S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

CALPE INVEST, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

CALPE INVEST, S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó por tiempo indefinido como Sociedad Anónima, el 20 de junio de 1988, estando su actual domicilio en la calle General Oraá, 3 de Madrid. Su objeto social es la actividad inmobiliaria en general, en su más amplia aceptación jurídica y económica, pudiendo en consecuencia, tener, adquirir, disfrutar, explotar, constituir, promover, administrar en todas sus formas, arrendar y en suma, realizar cualquier acto de disposición, gravamen, conservación y administración (ordinaria o extraordinaria), sobre toda clase de bienes inmuebles propiedad de la empresa.

Además podrá realizar inversiones mobiliarias, mediante adquisición, tenencia y enajenación de valores mobiliarios, cotizados o no en Bolsa, con exclusión de la actividad de las Sociedades de Inversión Colectiva.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS

a) Imagen Fiel.

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con los formatos y criterios de valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cuentas anuales relativas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1998, fueron aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 22 de junio de 1999.

Las cuentas anuales del ejercicio 1999 que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, están pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que serán ratificadas sin cambios significativos.

b) Principios Contables y Normas de Valoración.

En la preparación de las cuentas anuales, se han seguido los principios contables y normas de valoración descritos en la nota 3. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

c) Comparación de la Información.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 1998 se han convertido a euros a efectos de su comparación con las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 1999, presentándose ambos ejercicios en miles de euros.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADOS

A continuación se indican los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas:

a) Principio del Devengo.

Como criterio general, la imputación de ingresos y gastos a la cuenta de pérdidas y ganancias se efectúa en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento de su cobro o pago.

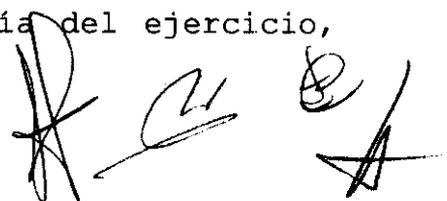
b) Cartera de Inversiones Financieras.

Los valores propiedad de la Sociedad se reflejan contablemente, título a título, a su coste medio de adquisición, excluido (en su caso) el importe de los intereses devengados pendientes de cobro en el momento de la compra. No obstante lo anterior, al final de cada ejercicio se compara el coste medio de adquisición de cada título con su valor de realización, obteniéndose de esta forma la plusvalía o minusvalía no materializada de la cartera.

Por valor de realización se entiende:

1. Acciones y participaciones

1.1) Cotizadas en Bolsas: cotización oficial media del último trimestre o la cotización del último día del ejercicio,



la menor.

- 1.2) No admitidas aún a cotización de sociedades cotizadas en Bolsa: el cambio que resulta de cotizaciones oficiales de valores similares de la misma Sociedad procedentes de emisiones anteriores, teniendo en cuenta las diferencias de derechos económicos que puedan existir.
- 1.3) No cotizadas en Bolsa: valor teórico-contable obtenido de las últimas cuentas anuales de la entidad participada, al cierre de cada ejercicio.

Las minusvalías resultantes de comparar el coste de adquisición y el valor de realización de los títulos (cuyo importe ha ascendido a 42 miles de euros al cierre del ejercicio 1999) se encuentran íntegramente cubiertas con la Provisión por depreciación de la Cartera de inversiones financieras.

c) Acreedores.

Las deudas, todas ellas con vencimiento a corto plazo, se contabilizan por su valor de reembolso.

d) Impuesto sobre Sociedades.

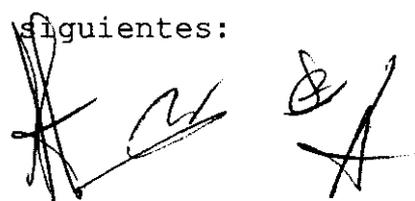
El gasto por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico, antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

e) Efecto 2000.

El efecto 2000 ha supuesto la implantación de un plan de actuación llevado a cabo por la Sociedad Gestora a efectos de tener adaptados todos los sistemas e instalaciones, con el objetivo de evitar errores en los tratamientos de la información. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ninguna incidencia digna de mención. Así mismo los gastos e inversiones incurridos por la Sociedad Gestora no han tenido efecto alguno para la Sociedad.

4. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del beneficio neto del ejercicio 1999 que el Consejo de Administración de la Sociedad presentará a la Junta General de Accionistas y la distribución real del beneficio neto del ejercicio 1998 son las siguientes:



	<u>Miles de euros</u>	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Base de reparto:		
Beneficio neto del ejercicio	262	205
	=====	=====
Distribución:		
A Reserva legal	26	21
A Reservas voluntarias	<u>236</u>	<u>184</u>
	262	205
	=====	=====

5. CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS

El detalle de este capítulo del balance de situación a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
<u>Renta Variable</u>	
Cartera interior	
- Acciones cotizadas	309
- Acciones no cotizadas	2.377
- Participaciones en Fondos de Inversión	314
<u>Renta Fija</u>	
Cartera interior	
- Adquisición temporal de activos	<u>11</u>
	3.011
<u>Provisión depreciación cartera de inversiones financieras</u>	<u>(42)</u>
	2.969
	=====

El movimiento durante el ejercicio 1999 de la provisión por depreciación de la cartera de inversiones financieras ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(50)
Dotación con cargo a los resultados del ejercicio	(42)
Provisión aplicada en el ejercicio	<u>50</u>
Saldo al final del ejercicio	(42)
	=====

Todos los valores integrantes de la cartera de inversiones financieras de la Sociedad se encuentran depositados en Bancoval, S.A. o en trámite de depósito.

6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de las partidas que componen este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

	Miles de euros			SalDOS al 31.12.99
	SalDOS al 31.12.98	AumentOS	Disminu- ciones	
Terrenos	233	--	--	233
Construcciones	<u>1.521</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>1.521</u>
	1.754	--	--	1.754
Amortización acumulada	<u>(325)</u>	<u>(31)</u>	<u>--</u>	<u>(356)</u>
	1.429	(31)	--	1.398
	=====			=====

7. TESORERIA

El detalle de este capítulo del balance de situación adjunto corresponde a las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad en Bancoval, S.A. y Banco Urquijo, S.A.

8. CAPITAL SOCIAL

El capital social al 31 de diciembre de 1999 estaba compuesto por 351.800 acciones ordinarias de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 21 de octubre de 1999 se realiza la redenominación de pesetas a euros del capital social, ante el notario de Madrid D. Luis A. Garay Cuadros, mediante la reducción de capital en 3 euros miles aumentándose por el mismo importe las reservas.

Las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización oficial en la Bolsa de Barcelona.

9. RESERVAS

La composición y el movimiento de la cuenta durante el ejercicio 1999 de este capítulo son los siguientes:

	Miles de euros			
	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Capital social	Total
Saldo al 31 de diciembre de 1998	210	1.511	--	1.721
Aplicación del beneficio neto ejercicio 1998	21	184	--	205
Redenominación capital social a euros	--	3	(3)	0
Saldo al 31 de diciembre de 1999	231 =====	1.698 =====	(3) ===	1.926 =====

10. RESERVAS

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse a la reserva legal el 10% del beneficio neto del ejercicio, hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital social ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan reservas disponibles suficientes para este fin.

11. ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SITUACION FISCAL

El detalle de los saldos mostrados bajo el epígrafe Administraciones Públicas en el balance de situación al 31 de diciembre de 1999, se muestra a continuación:

	<u>Saldo al 31.12.99</u>	
	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	--	132
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	52	--
Otros conceptos	<u>3</u>	<u>21</u>
	55 =====	153 =====

La Sociedad tiene sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales todas las liquidaciones y declaraciones de impuestos presentadas durante los últimos cuatro ejercicios. Los Administradores de la Sociedad no esperan que surjan pasivos adicionales significativos como consecuencia de la eventual inspección que puedan llevar a cabo las autoridades fiscales de las declaraciones de impuestos presentadas durante los ejercicios abiertos a inspección.

12. GASTOS E INGRESOS

a) Gastos de Personal.

La Sociedad carece de personal propio, la gestión y administración la realiza Arcalia Corporación de Gestión e Inversiones, S.A.

13. OTRA INFORMACION

a) Retribuciones y Otras Prestaciones al Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 1999, la Sociedad no ha retribuido cantidad alguna a los miembros del Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 1999 no existían anticipos, créditos, ni compromisos por pensiones, seguros de vida, garantías o avales concedidos por la Sociedad a favor de los miembros de su Consejo de Administración.

b) Hechos Posteriores.

En cuanto a los meses transcurridos a partir del cierre del ejercicio 1999 no se han producido acontecimientos dignos de mención.

14. CUADRO DE FINANCIACION

El cuadro de financiación para los ejercicios 1999 se presenta en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

CALPE INVEST, S.A.

**CUADRO DE FINANCIACION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

A handwritten signature or mark consisting of several intersecting lines, located in the bottom right corner of the page.

CALPE INVEST S.A.

CUADRO DE FINANCIACION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Expresado en miles de euros)

<u>APLICACIONES</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>	<u>ORIGENES</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Reducción capital social	3	--	Beneficio del ejercicio	262	205
			Enajenación inmovilizado financiero	2.377	--
			Aumento reservas voluntarias	3	--
			Dotación amortización inmovil.	30	30
Aumento capital circulante	2.669	235	Disminución capital circulante	--	--
Total aplicaciones	<u>2.672</u>	<u>235</u>	Total orígenes	<u>2.672</u>	<u>235</u>

VARIACIONES CAPITAL CIRCULANTE

	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
	<u>1999</u>	<u>1999</u>
Deudores	13	--
Cartera de inversiones financieras	2.445	--
Tesorería	--	107
Acreedores	318	--
	<u>2.776</u>	<u>107</u>
	<u>2.776</u>	<u>318</u>
Aumento capital circulante	--	235
	<u>2.776</u>	<u>553</u>
	<u>2.776</u>	<u>553</u>

Este anexo forma parte integrante de la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales, junto con la cual debe ser leído.

CALPE INVEST, S.A.
INFORME DE GESTION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

CALPE INVEST, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DE 1.999

Evolución de los negocios

La actividad de la Sociedad CALPE INVEST, S. A., durante el ejercicio 1.999 la debemos de dividir en inmobiliaria y cartera de inversiones financieras.

Actividad inmobiliaria

Los ingresos por arrendamiento ascendieron en 1.999 a 517 miles de euros, frente a 511 miles de pesetas en 1.998, que representa un incremento del 1,17%, respecto al año anterior.

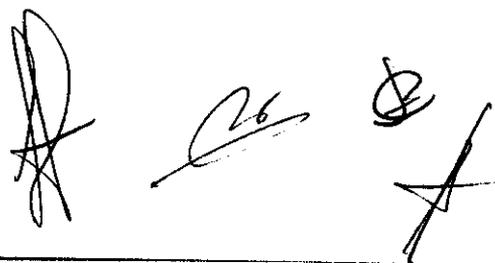
Inversiones financieras temporales

La estructura de la cartera de inversiones financieras temporales e inmovilizado financiero al cierre del ejercicio de 1.998, prácticamente no ha variado respecto al ejercicio anterior, existiendo una provisión por depreciación de la cartera de valores de 42 miles de euros. La cartera de valores a 31 de Diciembre de 1.999, a precios de mercado, asciende a 4.556 miles de euros.

El resultado financiero positivo del ejercicio ascendió a 1 miles de euros al 31 de diciembre de 1.999, frente a 95 miles de euros al 31 de diciembre de 1.998, esta mejoría corresponde a la recuperación de provisiones de la cartera de valores. No obstante los gastos por intereses de préstamos ascendieron durante el ejercicio a 10 miles de euros frente a 35 miles de euros del ejercicio anterior.

Los gastos de explotación ascendieron a 71 miles de euros, frente a 63 miles de euros del ejercicio anterior. Con todo ello la Sociedad registró un beneficio antes de impuestos de 389 miles de euros, muy superior al ejercicio anterior que ascendieron 315 miles de euros que supone un incremento del 23%.

El beneficio después de impuestos alcanzó en 1.999 la cifra de 262 miles de euros, frente a los 205 miles de euros en 1.998.



Hechos relevantes

La Junta General Ordinaria de la sociedad celebrada el día 22 de junio de 1.999, adoptó los siguientes acuerdos de relevancia informativa:

Redenominación del capital social a euros de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 46/1.998 sobre introducción al euro.

Reducir el capital social en la cuantía de 3.560,58 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones hasta situar el mismo en 6 euros por acción. Fue constituida una reserva indisponible por igual importe que la reducción acordada. El capital social quedo representado por 351.800 acciones de 6 euros de valor nominal cada una de ellas, estando admitidas a negociación en las Bolsa de Valores de Barcelona con su nuevo valor nominal desde el 26 de enero de 2.000.

Modificación del artículo 34 de los Estatutos Sociales para adaptar su redacción a lo establecido en el nuevo artículo 158 de la LSA por el que se reduce a quince días el plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente en las ampliaciones de capital con emisión de acciones.

Perspectivas

Para el ejercicio de 2.000, esperamos un buen comportamiento del mercado financiero sobre la base del crecimiento económico (+3,7%) y al crecimiento de los beneficios empresariales (17%). Por otra parte, también esperamos una recuperación de los valores y sectores mas castigados durante este año, dado la favorable evolución de sus beneficios empresariales



Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de CALPE INVEST, S.A. Don Emilio Salvador Soutullo, para hacer constar que, tras la aprobación de la Memoria, Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias e Informe de Gestión, correspondientes al Ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 1999, por los miembros del Consejo de Administración en la reunión del día 31 de marzo de 2000, han procedido todos ellos a suscribir el presente documento que se compone de 17 hojas referenciadas con la numeración del 1 al 17, ambas inclusive, todas visadas por mi, firmando cada uno de los Señores Consejeros, cuyo nombre y apellidos constan a continuación la presente Diligencia, de la que doy fe.

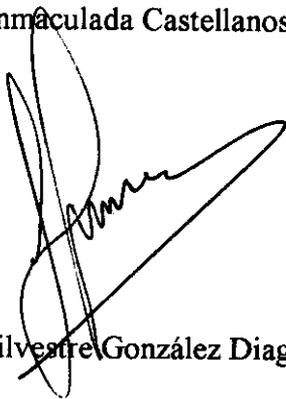
Madrid, 31 de marzo de 2000



Fdo: D.ª Inmaculada Castellanos Escrig



Fdo: D. Rafael Vilarrasa Cantón



Fdo: D. Silvestre González Diago

Fdo: D. Emilio Salvador Soutullo