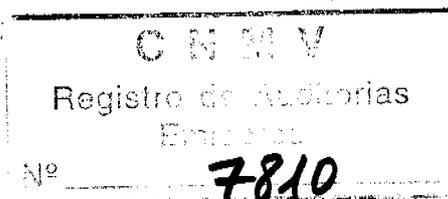


CNMV
Pº DE LA CASTELLANA, 19
28046-MADRID

Madrid a 14 de Mayo de 2003

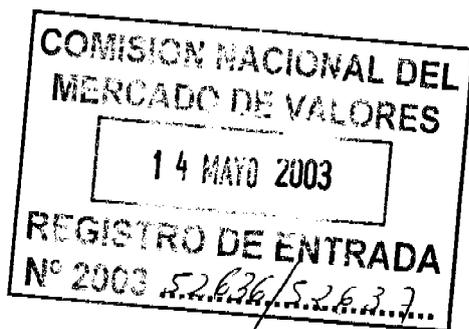


Muy señores nuestros:

Adjunto remitimos **INFORMACIÓN TRIMESTRAL** correspondiente al primer trimestre del año 2.003 de AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A. y originales de **INFORME DE AUDITORÍA CUENTAS ANUALES** individuales y consolidadas de AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A. Y GRUPO correspondientes al ejercicio 2.002

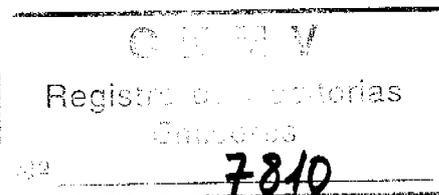
Ayco GRUPO INMOBILIARIO S.A.

Fdo. Carlos Cerdán
Director Financiero



AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2002 e
Informe de gestión del ejercicio 2002

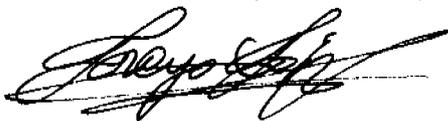


INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 19 de abril de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se menciona en la Nota 28 de la memoria del ejercicio 2002, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliaria, S.A. al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002, 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 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez
Socio-Auditor de Cuentas

16 de abril de 2003

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Cuentas anuales, informe de gestión
e informe de auditoría
31 de diciembre de 2002

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresados en euros)

ACTIVO	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento	-	205
Inmovilizado inmaterial (Nota 5)	19 471	33 669
Derechos bienes régimen arrendamiento financiero	21 837	54 690
Amortización acumulada	(2 366)	(21 021)
Inmovilizado material (Nota 6)	24 747 880	24 887 159
Edificios en alquiler	24 618 633	24 760 971
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	161 884	146 900
Equipos procesos de información	115 673	109 957
Amortización acumulada	(148 310)	(130 669)
Inmovilizado financiero (Nota 7)	509 991	837 366
Participaciones en empresas del grupo	6 914 910	6 944 960
Otras inversiones financieras a largo plazo	-	6 010
Otros Créditos	-	300 506
Depósitos y fianzas a largo plazo	485 691	476 500
Provisiones	(6 890 610)	(6 890 610)
Deudores por operaciones a largo (Nota 8)	4 116 943	-
Acciones Propias (Nota 9)	56 683	50 503
Total Inmovilizado	<u>29 450 968</u>	<u>25 808 902</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	<u>27 292</u>	<u>33 771</u>
Activo circulante		
Existencias (Nota 10)	50 849 966	48 351 153
Terrenos	38 970 734	42 138 655
Edificios terminados	6 471 459	560 823
Promociones en curso	5 359 870	3 936 716
Anticipos a proveedores	76 734	1 743 790
Provisión por depreciación de existencias	(28 831)	(28 831)
Deudores (Nota 11)	5 346 463	4 322 775
Clientes	-	1 003 972
Empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	87 407	1 928 609
Deudores varios	322 065	1 015 776
Administraciones Públicas	4 936 991	2 195 184
Provisiones	-	(1 820 766)
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	478 584	2 784 557
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	544 661	220 348
Cartera de valores a corto plazo	-	1 738 914
Otros créditos	300 506	1 202 024
Depósitos y fianzas constituidos c/p	-	22 361
Provisiones	(366 583)	(399 090)
Tesorería	930 424	1 360 846
Ajustes por periodificación	-	29 326
Total activo circulante	<u>57 605 437</u>	<u>56 848 657</u>
Total activo	<u>87 083 697</u>	<u>82 691 330</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresados en euros)

PASIVO	2002	2001
Fondos propios (Nota 13)		
Capital	13 384 853	13 384 853
Prima de emisión	12 596 570	12 596 570
Reservas	4 691 044	4 556 347
Resultado negativo ejercicios anteriores	(2 890 784)	(3 525 945)
Resultado del ejercicio	<u>2 497 876</u>	<u>1 346 967</u>
Total fondos propios	<u>30 279 559</u>	<u>28 358 792</u>
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	158
Provisiones para riesgos y gastos (Nota 14)	<u>592 521</u>	<u>1 087 713</u>
Acreeedores a largo (Nota 15)		
Deudas con entidades de crédito	22 934 799	21 693 251
Otros acreeedores a largo	-	1 843 009
Desembolsos pendientes s/acciones no exigidos	<u>21 186</u>	<u>43 724</u>
Total acreeedores a largo	<u>22 955 985</u>	<u>23 579 984</u>
Acreeedores a corto		
Deudas con entidades de crédito (Nota 16)	29 189 701	8 624 551
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	43 747	676 335
Acreeedores comerciales	1 814 856	13 906 261
Otras deudas no comerciales (Nota 18)	1 888 842	6 93 263
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 14)	<u>318 486</u>	<u>364 273</u>
Total acreeedores a corto	<u>33 255 632</u>	<u>29 664 683</u>
Total pasivo	<u>87 083 697</u>	<u>82 691 330</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (Expresadas en euros)

GASTOS	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Aprovisionamientos		
Consumo de mercaderías (Nota 10)	16 298 720	23 156 497
Gastos de personal (Nota 20)	492 354	418 354
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	24 067	39 188
Variación de provisiones de créditos incobrables	(588)	15
Variación de otras provisiones de tráfico	-	(697 455)
Otros gastos de explotación		
Servicios externos	1 779 847	819 279
Tributos	69 865	55 094
Otros gastos de gestión corriente	333 208	-
Total gastos de explotación	<u>18 997 473</u>	<u>23 790 972</u>
Beneficios de explotación	<u>2 875 941</u>	<u>1 111 750</u>
Gastos financieros	<u>1 854 506</u>	<u>425 311</u>
Total gastos financieros (Nota 23)	<u>1 854 506</u>	<u>425 311</u>
Resultados financieros positivos	<u>-</u>	<u>27 645</u>
Beneficios de las actividades ordinarias	<u>1 087 022</u>	<u>1 139 395</u>
Pérdidas y gastos extraordinarios	5 882 303	45 866
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	385 714	38 909
Pérdida del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	7 512	60 101
Total pérdidas extraordinarias (Nota 24)	<u>6 275 529</u>	<u>144 876</u>
Resultados extraordinarios positivos	<u>1 752 311</u>	<u>207 572</u>
Beneficio antes de impuestos	<u>2 839 333</u>	<u>1 346 967</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)	<u>341 457</u>	<u>-</u>
Beneficio del ejercicio	<u>2 497 876</u>	<u>1 346 967</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresadas en euros)**

INGRESOS	2002	2001
Aumento de existencias (Nota 10)	9 852 597	13 712 591
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)	12 020 817	11 190 131
Total ingresos de explotación	21 873 414	24 902 722
Pérdidas de explotación	-	-
Ingresos financieros	65 587	452 956
Total ingresos financieros (Nota 23)	65 587	452 956
Resultados financieros negativos	1 788 919	-
Pérdida de las actividades ordinarias	-	-
Beneficios e ingresos extraordinarios	7 860 502	44 981
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y cartera de control	68 961	129 124
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	98 377	178 343
Total beneficios extraordinarios (Nota 24)	8 027 840	352 448
Resultados extraordinarios negativos	-	-
Pérdida antes de impuestos	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-

AYCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en euros)

1. Naturaleza de la Sociedad y objeto social

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

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

2. Bases de presentación

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

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

Los Administradores estiman que estas cuentas formuladas del ejercicio 2002 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 2001 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2002.

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

3. Distribución de resultados

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

	<u>Euros</u>
Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias	<u>2 497 876</u>
	<u>2 497 876</u>
Distribución	
A resultados de ejercicios anteriores	1 593.484
A reserva legal	15 033
A dividendo	<u>889.359</u>
	<u>2 497 876</u>

4. Principios contables y normas de valoración aplicados

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

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

a) Inmovilizado inmaterial

Los bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero se reflejan en el epígrafe correspondiente del inmovilizado inmaterial cuando, por las condiciones económicas del arrendamiento, se desprende que son capitalizables y se amortizan en función de su vida útil estimada en base a los coeficientes expuestos para inmovilizaciones materiales similares. Los gastos financieros relacionados con la operación se llevan a resultados en función de la duración del contrato y de acuerdo con un criterio financiero.

b) Inmovilizado material

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

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

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

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

c) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales.

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

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

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

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

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad, las inversiones en las sociedades del grupo que figuran en la Nota 7, no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición menos las oportunas provisiones por depreciación, en caso de ser estas necesarias. Las cuentas anuales consolidadas, formuladas en la misma fecha que estas cuentas anuales, muestran unas cifras de fondos propios, al 31 de diciembre de 2002, superiores a los de la Sociedad en 18.097 euros.

d) Acciones Propias

Las acciones propias en cartera adquiridas por la Sociedad se reflejan en el

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

activo del balance por su precio de adquisición minorado por la provisión correspondiente a la diferencia entre el precio de adquisición y el menor de los tres siguientes: cotización del último día del ejercicio, cotización media del último trimestre o valor teórico de las acciones. La dotación de la provisión, en su caso, por la diferencia entre el coste y el valor de cotización se registra contra resultados y la diferencia hasta el valor teórico contable contra reservas. Así mismo, se dota la correspondiente reserva indisponible requerida por la legislación vigente. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

e) Gastos a distribuir

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

f) Existencias

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

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

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

g) Deudores por operaciones a largo

Los créditos no comerciales se registran por el importe entregado, reflejándose los intereses implícitos incorporados en el valor nominal o de reembolso con vencimiento superior a un año en el epígrafe provisiones e imputándose a resultados siguiendo un criterio financiero.

h) Deudores

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

Los gastos relativos al descuento de efectos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se incurren y no se difieren a lo largo del período

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

de vencimiento de los respectivos efectos, debido a la escasa repercusión que tal diferimiento tiene en la determinación de los resultados del ejercicio.

i) Provisión para terminación de obras

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

j) Reconocimiento de ingresos

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

ji) que los inmuebles estén sustancialmente terminados.

jj) que se pueda razonablemente asegurar el cobro del importe aplazado del precio de venta.

jjj) Los ingresos por alquileres se reconocen en el período al que corresponden.

k) Corto/largo plazo

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

l) Indemnizaciones por despido

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

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

ll) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales, cuando es significativo, se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación.

Los créditos fiscales por pérdidas compensables son registrados únicamente cuando surgen como consecuencia de un hecho no habitual en la gestión de la Sociedad y cuando, una vez desaparecidas las causas que lo originaron, su realización futura a corto plazo está razonablemente asegurada. Al 31 de diciembre de 2002 no existen créditos por pérdidas compensables registrados.

m) Medioambiente

Las dotaciones empresariales con incidencia en el medioambiente se consideran gasto del ejercicio o mayor valor del activo correspondiente, en función de los criterios de valoración descritos en el inmovilizado material en la nota 3b anterior.

5. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2002, se muestran a continuación:

	Euros				
	31.12.01	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.02
Derechos en bienes de reg arrend financiero	54 690	-	-	(32 853)	21 837
Total coste	54 690	-	-	(32 853)	21 837
Amortización acumulada	(21 021)	(6 426)		25 081	(2 366)
Valor neto	33 669	(6 426)		(7 772)	19 471

Los derechos en régimen de arrendamiento financiero corresponden a un único contrato vigente (contrato 2), siendo las características principales de este contrato:

	Contrato 2
	Euros
Año inicial de la operación	2001
Coste del bien en origen	21 837
Valor de la opción de compra	653
Duración del contrato (Años)	3
Cuotas satisfechas en el ejercicio	7 840
Cuotas satisfechas en años anteriores	183
Cuotas pendientes	14 379
Año final de la operación	2004

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

A 31 de diciembre de 2002 no existen cuotas pendientes (14.281 euros al 31 de diciembre de 2001) de pagos de activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero referente al contrato 1, habiéndose ejercitado la opción de compra sobre dichos activos, los cuales han sido traspasados al inmovilizado material por importe neto de amortización de 7.772 euros y enajenados posteriormente por la sociedad. Los pagos efectuados durante el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2002 han ascendido a 14.281 euros.

6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2002, se muestran a continuación:

	Euros				
	<u>31.12.01</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos</u>	<u>31.12.02</u>
Edificios	24 760 971	62 161	(204 499)	-	24 618 633
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	146 900	14 984	-	-	161 884
Equipos para procesos de información	109 957	5 716	-	-	115 673
Elementos de transporte	-	-	(32 853)	32 853	-
Total coste	<u>25 017 828</u>	<u>82 861</u>	<u>(237 352)</u>	<u>32 853</u>	<u>24 896 190</u>
Amortización acumulada	(130 669)	(17 641)	25 081	(25 081)	(148 310)
Inmovilizado neto	<u>24 887 159</u>	<u>65 220</u>	<u>(212 271)</u>	<u>7 772</u>	<u>24 747 880</u>

La práctica totalidad de los edificios en alquiler se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (Nota 15)

Los bienes totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2002 ascienden a 130.895 euros y corresponden a equipos para procesos de información (81.273 euros), maquinaria (2.001 euros) y edificios (47.621 euros).

De la enajenación de elementos de inmovilizado se ha producido un resultado extraordinario de 68.961 euros (Nota 24), procedente de la venta de 1 piso de Residencial Maestranza y su correspondiente plaza de garaje, cuyo valor neto contable en el momento de la venta ascendía a 179.418 euros.

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 2002 siendo los alquileres de uso familiar excepto Recoletos 14 destinado al alquiler de oficinas.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

7. Inmovilizado financiero

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2002, se muestran a continuación:

	Euros				
	31.12.01	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.02
Participaciones en empresas del grupo	6 944 960		(30 050)	-	6 914 910
Otras inversiones financieras	6 010	-	(6 010)	-	-
Otros créditos	300 506	-	-	(300 506)	-
Depósitos y fianzas constituidos	476 500	23 631	(14 440)	-	485 691
	<u>7 727 976</u>	<u>23 631</u>	<u>(50 500)</u>	<u>-</u>	<u>7 400 601</u>
Menos provisiones	<u>(6 890 610)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6 890 610)</u>
Valor neto	<u>837 366</u>	<u>23 631</u>	<u>(50 500)</u>	<u>(300 506)</u>	<u>509 991</u>

En el epígrafe de bajas se incluye la liquidación de la sociedad Futures Golf N Sancti Petri sociedad creada para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Cadiz y que a cierre de 2002 no tenían actividad. Esta liquidación ha generado una pérdida neta de 1.503 euros (Nota 24)

Con fecha 10 de abril de 2000 la sociedad firmó un acuerdo con el Grupo Rossean Servicios, resolutorio de la demanda interpuesta en el año 1997. La participación de Royaltur España, S.A. enajenada en 1997 por importe de 3.005.061 fue reintegrada a la sociedad en virtud del mencionado acuerdo, registrándose en el epígrafe "Participaciones en empresas del grupo" por importe de 3.005.061, habiéndose dotado la correspondiente provisión de cartera.

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y su movimiento en el ejercicio 2002 es el siguiente:

	Euros				
	31.12.01	Altas	Bajas	31.12.02	Porcentaje de participación
Alcázar Holding, B.V.	201 350	-	-	201 350	100%
Altos de Briján, S.A.	63 524	-	-	63 524	100%
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	30 050	-	(30 050)	-	-
Royal Cala Millor, S.A.	28 248	-	-	28 248	47%
Royalquivir, S.A.	96 313	-	-	96 313	100%
Otras	4 431	-	-	4 431	100%
Residencia Senior Caín Picafort	3 382	-	-	3 382	100%
Royaltur España, S.A.	3 005 061	-	-	3 005 061	55%
El Encinar del Guadiaro, S.A.	3 512 601	-	-	3 512 601	100%
	<u>6 944 960</u>	<u>-</u>	<u>(30 050)</u>	<u>6 914 910</u>	

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

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

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

					Euros	
	Domicilio Social	Capital	Reservas	Resultado de 2002	Total fondos propios	Valor Neto en La matriz
Alcázar Holding, B.V.(***)	Holanda	202 251	(270 735)	-	(68 484)	-
Altos de Briján, S.A.(**)	Madrid	60 101	(91 972)	(7 986)	(39 857)	-
Royal Cala Millor, S.A. (*)	Palma de Mallorca	43 423	-	-	(43 423)	20 918
Royalquivir (*)	Palma de Mallorca	156 263	(2 308)	-	153 955	-
Royaltur España, S.A.(*)	Barcelona	144 243	(690 515)	-	(546 272)	-
El Encinar de Guadiaro (**)	Madrid	3 002 919	(2 972 797)	(62)	30 060	-
Residencia Senior Ca'n Picafort (***)	Palma de Mallorca	3 005	-	-	3 005	3 382
Otras	-	-	-	-	-	-

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

(**) Datos obtenidos de cuentas anuales del ejercicio 2002 no auditadas.

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

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

El detalle de las provisiones por depreciación de cartera por sociedades y de la provisión para riesgos y gastos referente a cartera al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

8. Deudores por operaciones a largo

El epígrafe "Deudores por operaciones a largo", al 31 de diciembre de 2002, incluye principalmente los saldos pendientes de cobro por la venta de Fuencarral (nota 10) a IDL Inverdolsa, S.L. por importe de 2.334.841 euros y a Georla, S.L. por importe de 1.782.102 euros.

9. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2002, la sociedad posee 8.419 acciones propias (0,19% del capital social).

La Sociedad adquirió 937 acciones durante el ejercicio a un cambio medio de 6,68 euros por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 7 euros por acción. Dichas acciones han sido adquiridas en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración.

	<u>Acciones</u> <u>2002</u>
Autocartera a 31.12.2001	7 497
Adquisiciones	937
Enajenaciones	<u>(15)</u>
Autocartera a 31.12.2002	<u>8 419</u>

10. Existencias

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2002, se muestran a continuación:

	<u>31.12.2001</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Euros</u> <u>31.12.2002</u>
Terrenos	42 138 655	8 383 266	(11 551 187)	38 970 734
Edificación residencial	560 823	5 981 428	(70 792))	6 471 459
Promociones en curso	3 936 716	1 934 026	(510 872)	5 359 870
Anticipos	1 743 790	1 574 387	(3 241 443)	76 734
	<u>48 379 984</u>	<u>17 873 107</u>	<u>(15 374 294)</u>	<u>50 878 797</u>
Provisión por depreciación de existencias	(28 831)	-	-	(28 831)
	<u>48 351 153</u>	<u>17 873 107</u>	<u>(15 374 294)</u>	<u>50 849 966</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

La sociedad atendiendo al contenido de la orden de 15 de Mayo de 2001 del Ministerio de Economía ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcción de ciclo corto" y "promociones en curso de construcción de ciclo largo" por lo que al 31 de diciembre de 2002 el detalle de esta partida era la siguiente:

	<u>Euros</u> <u>2002</u>
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	1 996 160
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	<u>3 363 710</u>
Total promociones en curso	<u>5 359 870</u>

Durante el ejercicio 2002 la compañía ha adquirido la propiedad del solar Residencial Jazmines, sito en el centro de Málaga ciudad para la edificación de un edificio residencial de 16 viviendas por importe de 2.419.952 euros.

En la zona de Cala Millor (Mallorca) se ha adquirido un proyecto terminado denominado Mard Verd consistente en 30 viviendas y 14 plazas de aparcamiento por importe de 5.494.537 euros.

El importe de las bajas corresponde principalmente a los proyectos Fuencarral y a Collado Villalba. Con fecha 20 de marzo se adquiere el terreno Fuencarral por importe de 6.279.723 euros sobre el que existían anticipos entregados por la sociedad por importe de 461.570 euros y se procede a su venta a la sociedad IDL Inverdolsa por importe de 5.368.685 euros y a la sociedad Georla, S.L por importe de 4.097.265 euros.

La baja consecuencia del convenio firmado con el Ayuntamiento de Collado Villalba ha sido registrada por la Sociedad bajo el epígrafe de "gastos extraordinarios" (nota 24.a).

La variación de existencias del ejercicio 2002, sin tener en cuenta los anticipos de proveedores y la provisión por depreciación de existencias se explica como sigue:

	<u>Euros</u>
Aprovisionamientos	16 298 720
Coste de las existencias vendidas	<u>(6 446 123)</u>
	9 852 597
Aumento de existencias	<u>9 852 597</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

El detalle de existencias por localización geográfica, al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

	Euros		
	<u>Terrenos</u>	<u>Proyecto</u>	<u>Edificación</u>
Can Picafort (Palma de Mallorca)	4 808 097	1 214 297	-
SA Torre (Palma de Mallorca)	2 103 542	316 410	-
Ben' s D'Avall (Palma de Mallorca)	1 828 582	179 382	-
La Manga (Málaga)	16 642	-	-
Los Randos (Málaga)	27 493	-	-
Las Mercedes (Madrid)	12 477 459	1 996 160	-
La Suiza I y II	757 810	272 685	-
La Línea de la Concepción (Cádiz)	13 312 418	422 990	172 207
Vicario	3 638 691	807 012	236 192
Jazmines-C ^a Suarez (Málaga)	-	150 934	486 891
Mar Verd (Palma de Mallorca)	-	-	5 494 537
Gudalmansa I y II	-	-	28 574
Guadalhorce	-	-	45 076
Otros	-	-	7 982
	<u>38 970 734</u>	<u>5 359 870</u>	<u>6 471 459</u>

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos, asciende aproximadamente a 24.759.434 euros.

11. Deudores

El detalle de deudores, al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	87 407
Administraciones Públicas	4 936 991
Deudores varios	322 065
	<u>5 346 463</u>

El movimiento de la provisión por insolvencias, durante el ejercicio 2002, ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	1 820 766
Cancelaciones	<u>(1 820 766)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>-</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Durante el ejercicio la Sociedad ha regularizado los saldos a cobrar incorporados en ejercicios anteriores como consecuencia de fusiones con otras sociedades, procediendo a la regularización de las provisiones que cubrían dichos saldos (nota 24.b).

El detalle de Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 2002, se muestra a continuación:

	<u>Euros</u>
Hacienda Pública, deudora por IVA	4 227 334
Retenciones	258 344
Otros conceptos	451 313
	<u>4 936 991</u>

12. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 2002, presenta el siguiente detalle:

	<u>Euros</u>
Créditos a empresas del grupo (nota 17)	544 661
Imposiciones a corto plazo	300 506
Provisiones	<u>(366 583)</u>
	<u>478 584</u>

13. Fondos propios

El detalle del movimiento de los fondos propios de la Sociedad durante el ejercicio 2002 es el siguiente:

	<u>Euros</u>				
	<u>31.12.01</u>	<u>Distribución Resultados</u>	<u>Resultado o 2002</u>	<u>Traspasos</u>	<u>31.12.02</u>
Capital suscrito	13 384 853	-	-	-	13 384 853
Prima emisión	12 596 570	-	-	-	12 596 570
Reserva legal	2 527 241	134 697	-	-	2 661 938
Reservas voluntarias	1 978 603	-	-	(6 180)	1 972 423
Reservas para acciones propias	50 503	-	-	6 180	56 683
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3 525 945)	635 161	-	-	(2 890 784)
Resultado del ejercicio	<u>1 346 967</u>	<u>(1 346 967)</u>	<u>2 497 876</u>	<u>-</u>	<u>2 497 876</u>
	28 358 792	(577 109)	2 497 876	-	30 279 559
Dividendos a pagar	-	577 109	-	-	-

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Total fondos propios 28.358.792 - 2.497.876 - 30.279.559

a) Capital suscrito

El capital suscrito se compone de 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una.

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

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 10%, al 31 de diciembre de 2002, son los siguientes:

"Sa Nostra" Caixa de Balears	41,70%
Caja España	19,54%
Grupo Nexity	22,03%

b) Prima de emisión

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

c) Reserva legal

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

d) Reservas voluntarias

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad ha registrado con cargo a reservas un importe de 6.180 euros, correspondiente a la dotación por la reserva por acciones propias.

e) Reserva para acciones propias

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

La reserva para acciones propias en cartera no es de libre disposición,

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

debiéndose mantenerse en tanto no sean enajenadas o amortizadas por importe igual al valor neto contable de las mismas.

f) Limitaciones para la distribución de dividendos

Las reservas designadas en otros apartados de esta nota como de libre distribución, así como los resultados del ejercicio, están sujetas, no obstante, a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

No deben distribirse dividendos que reduzcan el saldo de las reservas a un importe inferior al total de los saldos pendientes de amortización de los gastos de establecimiento, de investigación y desarrollo y del fondo de comercio.

Mientras la cuenta Reserva de Actualización Ley de Presupuestos 1983 exista en el balance, no deben distribirse dividendos que dejen reducido el importe de las reservas a un nivel inferior a aquel existente al 31 de diciembre de 1983.

14. Provisiones para riesgos y gastos y operaciones de tráfico

a) Provisión para riesgos y gastos

	<u>Euros</u>
Saldo 31.12.2001	1 087 713
Cancelación	(498 698)
Dotación con cargo a resultados	3 208
Traspaso	<u>298</u>
Saldo al 31.12.2002	<u>592 521</u>

La cancelación del ejercicio corresponde principalmente a la regularización de los saldos a cobrar de Alster House por importe de 467.864 euros que se encontraba totalmente provisionada en este epígrafe como consecuencia del proceso de regularización descrito en la nota 24.b.

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

	<u>Euros</u>
Litigio en curso	87 904
Recursos ante la Hacienda Pública	60 444
Litigio	384 648
Otros	<u>59 525</u>
	<u>592 521</u>

A 31 de diciembre del 2002, el importe de 87.904 euros corresponde principalmente a una provisión por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en el Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

por importe de 7.362 euros de principal y por una liquidación de la Oficina Liquidadora de Chiclana por una factura por importe de 54.999 euros.

Una sentencia de fecha 7 de septiembre de 2000 condena a la Sociedad al pago de una indemnización de 392.473 euros más intereses, correspondiente a la reclamación de un tercero por los servicios prestados en ejercicios anteriores no liquidados. Dicha sentencia ha sido recurrida por la Sociedad, dotando una provisión para cubrir posibles riesgos por importe de 384.648 euros.

b) Provisiones para operaciones de tráfico

Los movimientos de esta cuenta a lo largo del ejercicio 2002 son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Saldo 31.12.2001	364 273
Dotación	75 000
Cancelación	(57 008)
Traspaso	<u>(63 779)</u>
Saldo al 31.12.2002	<u>318 486</u>

La provisión para otras operaciones de tráfico al 31 de diciembre de 2002, recoge en su mayor parte la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla que ha sido recurrido por la Sociedad. La cancelación del ejercicio ha sido realizada por la compañía por el proceso de regularización de saldos incorporados en ejercicios anteriores por fusiones (nota 24.b).

15. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Deudas con entidades de crédito	22 927 611
Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo	7 188
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	<u>21 186</u>
	<u>22 955 985</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

El detalle al 31 de diciembre de 2002, de las Deudas con entidades de crédito, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Euros			Fecha de vencimiento	
		Dispuesto Largo plazo	Dispuesto Corto plazo	Límite		
Caja Madrid	Préstamo hipotecario	465 141		650 325	6,37%	4.07.2018
Caja Madrid	Préstamo hipotecario	1 682 834		9 647 000	EURIBOR+0,5%	24.06.2030
Bankpyme	Préstamo hipotecario	15 562 835	1 498 684	18 030 364	EURIBOR+0,9%	3.01.2015
B.Popular Hipotecario	Préstamo hipotecario	13 954		4 507 591	5,75%	4.11.2016
B.Popular Hipotecario	Préstamo hipotecario	905 000		11 970 000	4,5%	4.04.2019
SA Nostra	Préstamo hipotecario	4 297 847		4 297 847	5%	31.12.2026
		<u>22 927 611</u>				
Acreeedores arrendamiento financiero a largo plazo			<u>7 188</u>			
				<u>22 934 799</u>		

16. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2002, corresponde a préstamos en cuenta corriente y a la parte de los préstamos hipotecarios (nota 15) con vencimiento en 2003 y es el siguiente:

Entidad	Tipo	Euros			Fecha de vencimiento
		Dispuesto	Límite	Tipo de interés	
Sa Nostra	Póliza de Crédito	2 031 619	2 554 301	EURIBOR+1,5%	31.12.2003
Banco de Andalucía	Póliza de Crédito	1 803 036	1 803 036	5,8%	31.05.2003
Ibercaja	Póliza de Crédito	1 192 041	1 202 000	EURIBOR	15.03.2003
Banco Pastor	Póliza de Crédito	929 268	1 000 000	EURIBOR+0,75%	23.05.2003
Caja Madrid	Póliza de Crédito	701 075	1 200 000	EURIBOR+0,65%	24.06.2003
Sa Nostra	Póliza de Crédito	7 212 145	7 212 145	5,25%	31.01.2003
Sa Nostra	Póliza de Crédito	4 030 156	4 030 156	5,25%	31.05.2003
Sa Nostra	Póliza de Crédito	1 825 000	1 825 000	4,376%	31.12.2003
B.Popular Hipotecario	Hipotecario	7 813 157	9 015 182	4,75%	4.07.2003
		<u>27 537 497</u>			
Bankpyme	Cuotas con vencimiento 2003 Deudas por intereses	1 498 684			
		<u>86 804</u>			
		<u>29 122 985</u>			
Leasing		7 191			
Otras deudas		<u>59 525</u>			
		<u>29 189 701</u>			

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

17. Saldos con empresas del grupo y asociadas

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

	<u>Euros</u>	
	<u>Deudores</u>	<u>Acreedores</u>
Alcazar Holding, B.V.	45 155	-
Altos de Brijan, S.A.	42 252	921
Otras	-	42 826
	<u>87 407</u>	<u>43 747</u>
Préstamos		
Altos del Brijan, S.A.	144 861	-
El Encinar del Guadiaro, S.A	50 361	-
Royaltur España, S.A.	349 439	-
	<u>544 661</u>	<u>-</u>
	<u>632 068</u>	<u>43 747</u>

18. Otras deudas no comerciales

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Administraciones Públicas	367 153
Efectos a pagar	1 502 530
Fianzas y depósitos	6 118
Otros	13 041
	<u>1 888 842</u>

En el epígrafe efectos a pagar a corto plazo se incluyen los pagos aplazados a New Holland España, S.A. con vencimiento en el 2003 por importe de euros 1.502.530 por la adquisición del solar Las Mercedes durante el ejercicio 2000.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Hacienda Pública, acreedora por impuesto sobre sociedades (Nota 22)	341 457
Seguridad Social	9 460
IVA	124
Retenciones	<u>16 112</u>
	<u>367 153</u>

19. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2002, correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad, es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Venta de edificios	9 499 607
Venta de solares	915 443
Ingresos por arrendamientos	450 911
Ingresos por prestación de servicios	<u>1 154 856</u>
	<u>12 020 817</u>

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

20. Gastos de personal

A continuación se muestra el detalle por conceptos de los gastos de personal del ejercicio 2002:

	<u>Euros</u>
Sueldos y salarios	394 394
Seguridad Social	85 838
Otros gastos sociales	<u>12 122</u>
	<u>492 354</u>

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio 2002 ha sido de 12 empleados.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido en concepto de dietas 19.500 euros.

No existen saldos pendientes con los actuales miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2002.

22. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio 2002 antes de impuestos y la base imponible del Impuesto de Sociedades, se muestra a continuación:

	<u>Euros</u>
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	<u>2 839 333</u>
Diferencias permanentes	
Aumentos	
Gastos no deducibles	367 953
Base imponible fiscal previa	3 207 286
Compensación bases imponibles negativas	<u>(2 231 693)</u>
Base imponible	975 593
Cuota al 35%	341 457
Deducciones	<u>-</u>
Cuota líquida	341 457
Retenciones y pagos a cuenta	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades a ingresar (Nota 18)	<u>341 457</u>

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

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los quince ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía en la proporción que se estime conveniente. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. Se estima que una vez que la Sociedad presente la declaración del ejercicio 2002,

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

no dispondrá de bases imponibles negativas.

23. Resultados financieros

	<u>Euros</u>
Gastos financieros	
Gastos financieros y gastos asimilados	
-Por deudas con terceros y gastos asimilados	1 692 240
-Pérdidas de inversiones financieras	<u>162 266</u>
	<u>1 854 506</u>
Ingresos financieros	
Ingresos de participaciones en capital	64 186
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>1 401</u>
	65 587
Resultado financiero negativo	<u>1 788 919</u>

24. Resultados extraordinarios

	<u>Euros</u>
Gastos extraordinarios	
Pérdidas en participaciones en capital a largo plazo, empresas del grupo	7 512
Gastos extraordinarios	5 882 303
Gastos de ejercicios anteriores	<u>385 714</u>
	<u>6 275 529</u>
Ingresos extraordinarios	
Beneficios enajenación inmovilizado material	68 961
Ingresos extraordinarios	7 860 502
Beneficios de ejercicios anteriores	<u>98 377</u>
	8 027 840
Resultado extraordinario positivo	<u>1 752 311</u>

Las pérdidas de participaciones en capital a largo plazo recogen la pérdida producida por la liquidación de la sociedad Futures Glop N. Sant Petri (Nota 7).

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

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

a) Con fecha 19 de junio de 2002 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Collado Villalba y Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. en relación a la finca denominada Monte Suertes Nuevas en el término municipal de Collado Villalba, incorporadas al sector urbanizable 9 de las normas subsidiarias de Collado Villalba (aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad el 30 de julio de 1.985), y que posteriormente como consecuencia de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana pasaron a clasificarse de suelo no urbanizable protegido.

Dicho convenio implica la cesión al Ayuntamiento de la finca descrita anteriormente valorada a efectos del mismo en 2.747.640 euros, así como una indemnización por el cambio de plan por importe de 4.464.505 euros. Ambos importes, han sido abonados por el Ayuntamiento de Collado Villalba con fecha 19 de julio de 2002, momento en el que se formalizó la cesión mediante el otorgamiento de escritura pública y han sido registrados por la Sociedad como ingresos extraordinarios.

Los costes incurridos en el proyecto hasta la firma del convenio por importe de 5.686.728 euros han sido registrados como gastos extraordinarios procediéndose a dar de baja el proyecto en curso por idéntico importe (nota 9).

b) Durante el ejercicio la Sociedad ha regularizado prácticamente la totalidad de saldos pendientes de cobro o a pagar que fueron incorporados por la Sociedad en ejercicios anteriores resultado de fusiones con Sociedades como Royaltur, RoyalResort, Geinsa, etc, cancelando las provisiones que cubrían dichos saldos y registrando un gasto o ingreso recogido de ejercicios anteriores.

25. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de 2.136.687 euros, que incluye un aval por importe de 1.502.530 como garantía del pago aplazado del solar adquirido a New Holland España, S.A., encontrándose vencidos y pendientes de devolución 295.246 euros.

26. Medioambiente

Dada la actividad desarrollada por la Sociedad, durante el ejercicio 2002 no se han realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la Sociedad, al cierre del ejercicio 2002, no tiene contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales por este concepto.

27. Remuneración de auditores

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría han ascendido a 34.900 euros.

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

28. Otra información

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

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

29. Hechos posteriores

Con fecha 28 de febrero de 2003 se vende el terreno Las Mercedes por importe de 17.429.351 euros sobre el que existían anticipos entregados por el comprador (Denia Nova 2000, S.L) por importe de 420.708 euros.

30. Cuadros de financiación

Los cuadros de financiación de la Sociedad de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2002 y 2001 se muestran a continuación:

<u>APLICACIONES</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>ORIGENES</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Adquisiciones de inmovilizado			Recursos originados de las operaciones	2 463 702	763 577
Altas de inmovilizado inmaterial	-	21 837	Gastos a distribuir en varios ejercicios	6 479	39 366
Altas de inmovilizado material	82 861	23 753 431	Enajenaciones de inmovilizado material	281 232	747 140
Altas de inmovilizado financiero	23 631	6 006 728	Variación de inmovilizado financiero	42 988	11 909 677
Deudores por op. a largo plazo	4 116 943	-	Deudas con entidades de crédito	2 740 232	1 211 096
Acreedores a largo plazo	1 843 009	4 810 165	Cancelación Gastos establecimientos	205	-
Acciones propias	6 180	2 806	Incorporaciones netas por fusión	-	2 676 734
Cancelación o traspaso a corto de deuda a largo plazo con entidades de crédito	1 498 684	-	Traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras	300 506	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	158	93 749			
Cancelación y traspaso de provisiones de riesgos y gastos	498 400	1 087 511			
Cancelación desembolsos pendientes \$/acciones no exigidos	22 538	-			
Pago dividendo	577 109	-			
	<u>8 669 513</u>	<u>35 776 227</u>		<u>5 835 344</u>	<u>17 347 590</u>
Aumento del capital circulante	-	-	Disminución del capital circulante	2 834 169	18 428 637
	<u>8 669 513</u>	<u>35 776 227</u>		<u>8 669 513</u>	<u>35 776 227</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Variación del capital circulante

	2002		Euros 2001	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	2 498 813	-	3 275 487	-
Deudores	1 023 688	-	-	(2 304 917)
Acreeedores	-	(3 590 949)	-	(11 879 032)
Inversiones Financieras Temporales	-	(2 305 973)	-	(5 369 535)
Tesorería	-	(430 422)	-	(2 150 640)
Ajustes por periodificación	-	(29 326)	-	-
	<u>3 522 501</u>	<u>(6 356 670)</u>	<u>3 275 487</u>	<u>(21 704 124)</u>
Disminuciones/Aumentos de capital circulante	<u>2 834 169</u>	<u>-</u>	<u>18 428 637</u>	<u>-</u>
	<u>6 356 670</u>	<u>6 356 670</u>	<u>21 704 124</u>	<u>21 704 124</u>

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

	Euros	
	2002	2001
Beneficio/Pérdida del ejercicio	2 497 876	1 346 967
Amortizaciones	24 067	39 188
Variación provisión riesgos y gastos	3 208	(553 555)
Beneficios en la enajenación del inmovilizado material	7 512	(129 124)
Pérdidas en la enajenación del inmovilizado financiero	<u>(68 961)</u>	<u>60 101</u>
	<u>2 463 702</u>	<u>763 577</u>



**Informe de Gestión
Ayco Grupo Inmobiliario y
Sociedades dependientes**

Ejercicio 2002



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

En cumplimiento de la vigente Normativa Mercantil, se presenta el Informe de Gestión de la Sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de Diciembre de 2002, cuyo contenido sigue la indicaciones del artículo 202 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

INTRODUCCIÓN

Durante el ejercicio 2.002 se ha producido una cifra de negocios consolidada de 12.020.817 euros.

Adicionalmente, se han producido ventas de inmovilizado correspondientes a los pisos de Maestranza, por importe de 273.460 euros.

El Beneficio consolidado neto ha alcanzado la cifra de 2.489.828 euros, cifra que justifica la finalización de la etapa de ajustes.

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



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

I. ACTIVIDAD INMOBILIARIA

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

1. RESIDENCIAL MAESTRANZA (Madrid)

A 31 de diciembre Ayco posee 4 viviendas, en la calle Tellez de Madrid, que se encuentran totalmente arrendadas en la actualidad.

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

2. ROBLEDO DE CHAVELA (Madrid)

Estos terrenos fueron adquiridos en 1.975 y se encuentran a 70 Km. de Madrid en la Urbanización conocida como la Suiza Española.

Al 31 de diciembre, la Sociedad es propietaria de 234.832 m² descompuesto en parcelas de uso residencial (170.312 m²) y parcelas de uso dotacional (64.520 m²).

La edificabilidad total del solar es de 78.641 m², de los cuales 55.171 m² son de uso residencial y un resto de 23.470 m² de uso dotacional.

La Sociedad esta comercializando el solar bajo la forma de venta de parcelas para edificar.

Durante este ejercicio se han vendido 33 parcelas que han generado un beneficio de 819.835 euros.

Para el ejercicio 2.003 se iniciará la comercialización de los polígonos 3.1 y siguientes de la Urbanización.

3. COLLADO VILLALBA (Madrid)

Finalmente, durante el ejercicio actual se ha cerrado el contencioso que tenía



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

este solar con el Ayuntamiento de Collado Villalba mediante un acuerdo por el que el Ayuntamiento ha adquirido, vía Convenio, el solar por un valor de 7.212.145 euros.

Dada la especificidad de la forma de adquisición del suelo, por Convenio, el resultado de esta operación figura en la Contabilidad como Resultado Extraordinario.

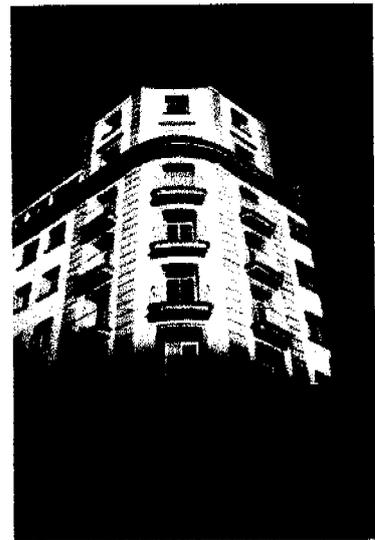
4. Recoletos 14.

Edificio adquirido en diciembre de 1.999.

La Rehabilitación integral del edificio se finalizó en el año 2.001 habiéndose dedicado el presente ejercicio a las labores de arranque y puesta en marcha.

Su superficie actual, 6.100 m², y se encuentra arrendada en su totalidad a la Dirección de Sanidad de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Este edificio figura en el patrimonio de la Compañía como generador de rentas recurrentes.



5. Las Mercedes 2.

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

El solar se adquirió en el año 2.000.

La superficie del solar es de 21.802 m² con una edificabilidad de 43.604 m² y cuyo uso principal es el industrial.

Dada la problemática actual de los edificios mixtos, industrial y oficinas, y la situación de saturación del mercado, la Empresa se planteó la alternativa de vender el solar para dedicar los recursos al mercado residencial, mucho más protegido contra los ciclos inmobiliarios.



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Una vez analizadas las ofertas recibidas por el solar, finalmente se ha enajenado el suelo en los primeros meses del 2.003 generando una importante plusvalía que se reflejará en el próximo ejercicio.

6. Vicario 1, fase I.

En el termino municipal de Ojen, Málaga, Ayco es propietaria de 70.299 m² de terreno con una edificabilidad de 25.936 m², equivalente a unas 220 viviendas de segunda residencia.

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

La primera fase, de 68 viviendas se encuentra totalmente vendida.

Durante este ejercicio se ha obtenido la licencia de obras para la realización de la fase 2 para 60 nuevas viviendas.

Las obras de la fase 2 se iniciarán a lo largo del primer trimestre y se espera realizar simultáneamente la labor de comercialización.



7. Caín Picafort.

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

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

El proyecto se estructura en base a un edificio central y 170 módulos asistenciales con una superficie total de 16.327 m².

El proyecto, dada su especificidad debe ser desarrollado por el explotador final, por lo que se han iniciado conversaciones para su comercialización



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

8. Bens D´Avall.

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

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

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m².

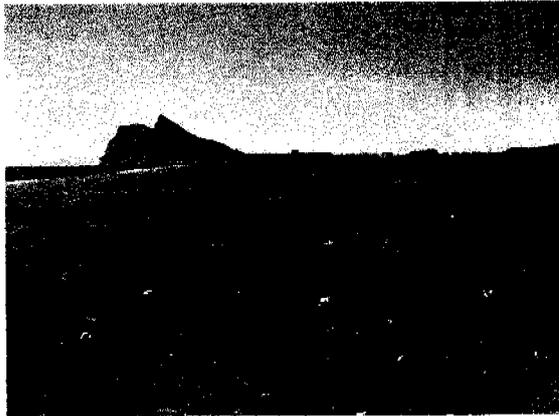
En la actualidad se está esperando que se apruebe la adaptación del Plan Parcial al vigente Plan General de Soller.

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

9. La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

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



Suelo de 357.300 m² con una edificabilidad de 64.659,92 m² distribuido en 33.457 m² de usos hotelero y 31.202m² para uso residencial.

La Sociedad posee el 72,8 % de toda la edificabilidad.

En la actualidad se está tramitando el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización estando el PAU aprobado definitivamente.

10. Galilea.

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

A lo largo del ejercicio se han tramitado los preceptivos proyectos y licencia de



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

obra y se está procediendo a la adjudicación de la obra.

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

NUEVAS INVERSIONES

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

1.- Málaga.- Residencial Jazmines

Durante este ejercicio se ha adquirido un solar en el centro de Málaga ciudad para la edificación de un edificio residencial de 16 viviendas, 1 local comercial y 22 plazas de aparcamiento.

El inicio de las obras está previsto para el primer semestre del año 2.003.

2.- Baleares.- Sa Torre

En el término de Llucmajor, Mallorca, se ha adquirido un suelo con proyecto y licencia para la construcción de 54 viviendas de primera residencia.

Se espera iniciar las obras a lo largo del primer semestre del 2.003 pudiendo entregarse las viviendas en el verano del 2.005

3.- Baleares.- Mar Verd

En la zona de Cala Millor, Mallorca, se ha adquirido un proyecto de 30 viviendas y 14 plazas de aparcamiento.

El proyecto está terminado en la actualidad y está en fase de comercialización.



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Patrimonio de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. a 31 de Diciembre de 2.002

II- MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

Madrid	Res. Maestranza	Residencial		438 m2	Alquilado
	Las Mercedes	Terciario		43.000 m2	Venta en el 2.003
	Robledo de Chavela	Residencial	234.575,45	89.590 m2	Venta de suelo
	Recoletos 14	Oficinas	m2	6.100 m2	Alquilado
Málaga	Vicario 1, fase II y III	Residencial	70.000 m2	18.000 m2	Residencial
	La Manga y Randos	Solar	400.000 m2		Suelo rústico
	Guadalhorce	Residencial		130 m2	Prod. terminado
	Garajes	Garaje			Prod. terminado
	Guadalmanza	Garaje			Prod. terminado
	Guadalmanza II	Oficina		111 m2	Prod. terminado
	Oficina San Pedro	Residencial			Oficina propia
Resid. Jazmines				Obra en curso	
Sevilla, Cádiz y Huelva	La Línea. El Conchal	Comercial	5 uds	604 m2	Prod. terminado
	La Línea	Residencial/hotel		47.072 m2	Suelo edificar
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	3.500 m2	Suelo residenc.
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	15.000 m2	Suelo edificar
	Galilea	Residencial			Suelo residenc.
	Sa Torre	Residencial			Obra en curso
	Mar Verd	Residencial			Prod. terminado

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.002, es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El desarrollo del título de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., en las Bolsas de Madrid y Barcelona, durante el ejercicio 2.002 queda resumido en el siguiente esquema:

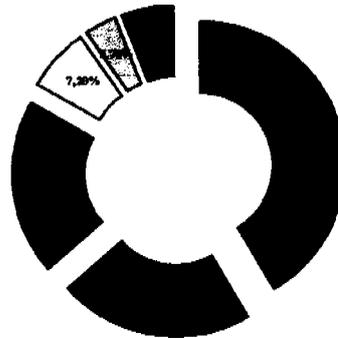


INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Enero/Dic 2002	10.013 acc	.....	.....	7,00	5,51	7,00

III- ACCIONARIADO

El accionariado de la Compañía ha sufrido pocas variaciones en este ejercicio. Continúan en el accionariado las Cajas de Ahorro de Baleares (Sa Nostra), Caja España y Caja de Santander y Cantabria, así como el Grupo NEXITY Participaciones y L.B.S. Immobilien GmbH de Stutgard.



■ Sa Nostra ■ Nexity ■ Caja España ■ Caja Santander Cantabria ■ LBS ■ Otros

IV- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Brijan S.A. y El Encinar de Guadiaro, S.A. ambas participadas en el (100 %).

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

A.) INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha sido de 12.020.817 euros que corresponden a la venta del solar de Valdebebas en Fuencarral, venta de parcelas en Robledo de Chavela, y a los arrendamientos del edificio Recoletos y de las viviendas de Maestranza.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 12.020.817 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Ventas viviendas y solares	10.415.050	10.415.050
Arrendamientos	450.911	450.911
Prestación de servicios	1.154.856	1.154.856
TOTAL	12.020.817	12.020.817

Dentro de la cifra de negocios no se incluye el importe por ventas de los pisos de Maestranza que, al ser elementos de inmovilizado, figura dentro del capítulo de ingresos extraordinarios y que totalizaron la cifra de 273.460 euros ni el Convenio firmado con el Excelentísimo Ayuntamiento de Collado Villalba para la



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

adquisición del solar sito en esta localidad, que generó un resultado de 1.525.416 euros y que dada su especificidad figura como resultado extraordinario.

B.) INVERSIONES

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

Adquisición de un solar en Llucmajor (SA TORRE), Mallorca, por los que se ha realizado una inversión en el suelo por 2,2 millones de euros desembolsados en su totalidad.

Este solar, cuyo uso es el residencial, posee licencia y proyecto para 54 viviendas.

Asimismo se ha adquirido un solar en el centro de Málaga para la realización de un proyecto de 16 viviendas mas local comercial y plazas de aparcamiento. Se ha desembolsado por el solar el importe de 589.000 euros. Se espera comenzar las obras a mediados del año 2.003.

En Mallorca, Cala Mijor, se ha adquirido un proyecto de viviendas de primera residencia compuesto por 30 viviendas y 14 plazas de garaje. Se ha desembolsado la cifra de 5,4 millones de euros. El proyecto está totalmente financiado.

C.) RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado de 2.489.828 euros, lo que, unido al resultado positivo del pasado ejercicio, supone el asentamiento de la etapa de relanzamiento de la Sociedad.



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado un beneficio de 2.497.876 euros.

Se propone repartir un dividendo de 20 céntimos de euro por acción.

El resultado del ejercicio no distribuido se aplica a reservas.

D.) FONDOS PROPIOS

Los fondos propios de la compañía a 31 12 02 ascienden a 30.279.559 euros con la distribución parcial del resultados a reservas.

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

Capital suscrito	13.384.853	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	12.596.571
Reservas	4.691.044	1.798.159
Reservas consolidadas		28.260
Resultados ejercicios anteriores	(2.890.774)	
Resultados ejercicio 2.002	2.497.876	2.489.828
TOTAL	30.279.559	30.297.671

E.) PARTICIPACIÓN EN FILIALES

Una vez finalizada la política de reorganización empresarial de años atrás, durante este ejercicio no se han producido variaciones en la estructura empresarial de la Compañía

El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras a 31 de Diciembre en



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

las Sociedades participadas.

Altos de Brijan S.A.	100%	63.524
Alcázar Holding B.V.	100%	201.350
El Encinar de Guadlaro	100 %	3.512.601

F.) ENDEUDAMIENTO

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

La Situación del endeudamiento queda reflejada en el siguiente cuadro:

A largo plazo	22 934 799	23 054 666
A corto plazo	29 189 701	29 189 701
TOTAL DEUDA	52 124 500	52 244 367

Cabe mencionar que casi todo el endeudamiento del Grupo se aplica a promociones en curso, por lo que su situación crediticia se puede considerar óptima.

V- SITUACIÓN JURÍDICA

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



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

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

VI- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Se propone a la Junta General un reparto de dividendos de 20 céntimos de euro por acción.

El resto del beneficio del año 2.002 se destina a Reservas.

VII- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

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

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.002 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Directivo	1	1		2
Administrativos	5			5
Comercial	1	1	1	3
Técnicos	1	1		2
TOTAL	8	3	1	12

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



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

VIII- OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN 2.002

Durante el ejercicio 2002 no se han desarrollado actividades de investigación y desarrollo.

IX- PERSPECTIVAS FUTURAS

Durante este ejercicio se han realizado inversiones en activos inmobiliarios que darán continuidad en próximos ejercicios al desarrollo de proyectos que deben generar en el año 2.004 y siguientes importantes rentabilidades.

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

El Consejo de Administración de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. en fecha 25 de Marzo de 2003, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente.- Caixa de Balears (Sa
Nostra)
D. Enrique Fons Dorlet

Consejero.- Nexity
D. Raymond P. Adnet

Consejero.- Caja España de
Inversiones, C.A.M.P.
D. Francisco Javier Ajenjo

Secretario no Consejero
D. Rafael Montejo



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



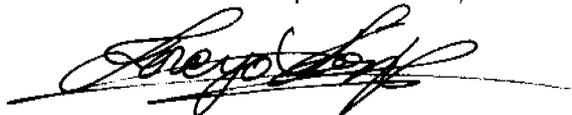
Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2002
e Informe de gestión del ejercicio 2002

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes (Grupo consolidado) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2002, 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 dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Con fecha 19 de abril de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se menciona en la Nota 27 de la memoria consolidada del ejercicio 2002, los antiguos gestores están inmersos en un procedimiento judicial promovido por terceras personas, que podría implicar subsidiariamente a la Sociedad dominante. En la actualidad, no nos es posible determinar de forma objetiva el efecto, en caso de existir este, que la resolución final del mencionado procedimiento judicial podría tener sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 adjuntas.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes (Grupo consolidado) al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo consolidado, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. 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 de grupo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez
Socio-Auditor de Cuentas

16 de abril de 2003

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

Cuentas anuales , informe
de gestión e informe de auditoría
31 de diciembre de 2002

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresados en euros)**

ACTIVO	2002	2001
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento (Nota 4)	32 523	32 728
Inmovilizado inmaterial (Nota 5)	19 471	33 669
Inmovilizado material (Nota 6)	24 747 880	24 887 159
Edificios en alquiler	24 618 633	24 760 971
Maquinaria, instalaciones, utillaje y mobiliario	161 884	146 900
Equipos procesos de información	115 673	109 957
Amortización acumulada	(148 310)	(130 669)
Inmovilizado financiero (Nota 7)	510 911	838 286
Participaciones en empresas asociadas	3 338 785	3 368 835
Depósitos y fianzas a largo plazo	485 691	476 500
Otros créditos	920	307 436
Provisión	(3 314 485)	(3 314 485)
Deudores por operaciones a largo (Nota 8)	4 116 943	-
Acciones propias (Nota 9)	56 683	50 503
Total inmovilizado	29 484 411	25 842 345
Gastos a distribuir en varios ejercicios	27 292	33 770
Activo circulante		
Existencias (Nota 10)	50 923 629	48 421 058
Terrenos y solares	38 970 734	42 138 655
Edificios	6 471 459	560 823
Promociones en curso	5 433 533	4 006 621
Anticipo proveedores	76 734	1 743 790
Provisión depreciación existencias	(28 831)	(28 831)
Deudores (Nota 11)	5 367 750	4 344 001
Clientes	-	1 003 925
Clientes, empresas asociadas	45 156	1 886 358
Deudores varios	322 187	1 015 944
Administraciones públicas	5 000 407	2 258 540
Provisiones	-	(1 820 766)
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	283 362	2 589 888
Tesorería	1 108 923	1 430 500
Ajustes por periodificación	-	29 328
Total activo circulante	57 683 664	56 814 775
Total activo	87 195 367	82 690 890

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresados en euros)**

PASIVO	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Fondos propios (Nota 13)		
Capital	13 384 853	13 384 853
Prima de emisión	12 596 571	12 596 571
Reservas de la sociedad dominante	1 798 159	1 030 402
Reservas en sociedades consolidadas	28 260	28 260
Resultado consolidado del ejercicio	<u>2 489 828</u>	<u>1 344 866</u>
Total fondos propios	<u>30 297 671</u>	<u>28 384 952</u>
Socios externos	-	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	<u>158</u>
Provisión para riesgos y gastos (Nota 14)	<u>564 627</u>	<u>1 059 819</u>
Acreeedores a largo (Nota 15)		
Deudas con entidades de crédito	23 054 666	21 693 251
Fianzas y depósitos recibidos	-	340 479
Otros acreeedores a largo	-	1 502 530
Desembolsos pendientes sobre acciones	<u>21 186</u>	<u>43 724</u>
Total acreeedores a largo	<u>23 075 852</u>	<u>23 579 984</u>
Acreeedores a corto		
Deudas con entidades de crédito (Nota 16)	29 189 701	8 624 551
Deudas con empresas asociadas	43 745	627 893
Acreeedores comerciales	1 816 249	13 955 990
Otras deudas no comerciales (Nota 17)	1 889 036	6 093 270
Provisión para operaciones de tráfico (Nota 14)	<u>318 486</u>	<u>364 273</u>
Total acreeedores a corto	<u>33 257 217</u>	<u>29 665 977</u>
Total pasivo	<u>87 195 367</u>	<u>82 690 890</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (Expresadas en euros)

GASTOS	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Gastos de explotación		
Aprovisionamientos	16 302 478	23 169 306
Gastos de personal (Nota 19)	492 354	418 354
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	24 067	39 188
Variación provisión de insolvencias	(588)	15
Variación de las provisiones de tráfico	-	(697 455)
Variación de provisiones de existencias	-	-
Otros gastos de explotación	2 184 382	876 454
Total gastos de explotación	<u>19 002 693</u>	<u>23 805 862</u>
Beneficio de explotación	<u>2 874 479</u>	<u>1 109 669</u>
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	1 861 203	425 332
Total gastos financieros	<u>1 861 203</u>	<u>425 332</u>
Resultados financieros positivos	<u>-</u>	<u>27 625</u>
Beneficio de las actividades ordinarias	<u>1 078 974</u>	<u>1 137 294</u>
Pérdidas y gastos extraordinarios	5 882 303	-
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	385 714	38 909
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	7 512	60 101
Pérdidas y gastos extraordinarios (Nota 23)	-	45 866
Resultados extraordinarios positivos	<u>1 752 311</u>	<u>207 572</u>
Beneficio consolidado antes de impuestos	<u>2 831 285</u>	<u>1 344 866</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 21)	<u>341 457</u>	<u>-</u>
Beneficio consolidado del ejercicio	<u>2 489 828</u>	<u>1 344 866</u>
Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	<u>2 489 828</u>	<u>1 344 866</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001
(Expresadas en euros)

INGRESOS	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Aumento de Existencias	9 856 355	13 725 400
Ingresos de explotación		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)	<u>12 020 817</u>	<u>11 190 131</u>
Total ingresos de explotación	<u>21 877 172</u>	<u>24 915 531</u>
Pérdidas de explotación	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos financieros		
Ingresos de créditos y otros valores mobiliarios	<u>65 698</u>	<u>452 957</u>
Total ingresos financieros	<u>65 698</u>	<u>452 957</u>
Resultados financieros negativos (Nota 22)	<u>1 795 505</u>	<u>-</u>
Pérdida de las actividades ordinarias	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	68 961	129 124
Beneficios e ingresos extraordinarios	7 860 502	44 981
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	<u>98 377</u>	<u>178 343</u>
Total beneficios extraordinarios (Nota 23)	8 027 840	353 448
Resultados extraordinarios negativos	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdidas consolidadas antes de impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdidas consolidadas del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida del ejercicio atribuida a la sociedad dominante	<u>-</u>	<u>-</u>

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (Expresada en euros)

1. Naturaleza de la Sociedad y objeto social

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

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

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

2. Bases de presentación

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

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

Los Administradores estiman que estas cuentas consolidadas formuladas del ejercicio 2002 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin variaciones significativas.

Las cuentas comparativas del ejercicio 2001 son las que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 28 de mayo de 2002.

3. Principios contables y normas de valoración aplicados

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

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

a) Principios de consolidación

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

Además, la Sociedad tiene participaciones en otras sociedades en las que, asimismo, participa mayoritariamente que, por su escasa importancia o no ser gestionadas por la Sociedad, no han sido incluidas en la consolidación. Un detalle de estas sociedades se incluye igualmente en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota. En el ejercicio 2001 no se ha incluido en el perímetro de consolidación la Sociedad Alcázar Holding, B.V., por ser poco relevante para el Grupo. Dicha sociedad tampoco se consolidó en el ejercicio 2001.

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

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

Asimismo, durante el ejercicio 1997, salieron del perímetro de consolidación la Sociedad Royaltur España, S.A. y sus sociedades dependientes Alcudia Beach, S.A. y Royal Menorca, S.A., por enajenación de la participación del Grupo de la primera de estas sociedades a un tercero. Con fecha 10 de abril de 2000 la participación de Royaltur España fue reintegrada a la Sociedad en virtud del acuerdo firmado con el Grupo Rosean Servicios, resolutorio de la demanda interpuesta en 1997. Dicha Sociedad no se ha incluido en el perímetro de

consolidación al encontrarse en proceso de liquidación.

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

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

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

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

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

Las diferencias entre el precio de adquisición de las participaciones en sociedades consolidadas y su valor teórico contable, en fecha de primera consolidación o posterior toma de participación, se han asignada a los capítulos de "existencias" y de "inmovilizaciones materiales" a precios de mercado determinados en base a valoraciones efectuadas por tasadores independientes.

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

b) Gastos de establecimiento

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

c) Inmovilizado inmaterial

Los bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero se reflejan en el

epígrafe correspondiente del inmovilizado inmaterial cuando, por las condiciones económicas del arrendamiento, se desprende que son capitalizables y se amortizan en función de su vida útil estimada en base a los coeficientes expuestos para inmovilizaciones materiales similares. Los gastos financieros relacionados con la operación se llevan a resultados en función de la duración del contrato y de acuerdo con un criterio financiero.

d) Inmovilizado material

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

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

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

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

e) Inmovilizado financiero, e Inversiones financieras temporales

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

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

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

ee) Para los restantes títulos, cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el

importe de las plusvalías tácitas adquiridas que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

f) Acciones Propias

Las acciones propias en cartera adquiridas por la Sociedad se reflejan en el activo del balance por su precio de adquisición minorado por la provisión correspondiente a la diferencia entre el precio de adquisición y el menor de los tres siguientes: cotización del último día del ejercicio, cotización media del último trimestre o valor teórico de las acciones. La dotación de la provisión, en su caso, por la diferencia entre el coste y el valor de cotización se registra contra resultados y la diferencia hasta el valor teórico contable contra reservas. Así mismo, se dota la correspondiente reserva indisponible requerida por la legislación vigente. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

g) Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

h) Existencias

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

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

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

i) Deudores por operaciones a largo

Los créditos no comerciales se registran por el importe entregado, reflejándose los intereses implícitos incorporados en el valor nominal o de reembolso con vencimiento superior a un año en el epígrafe provisiones e imputándose a resultados siguiendo un criterio financiero.

j) Deudores

Siguiendo la práctica comercial generalizada, una parte de las ventas efectuadas por el Grupo se instrumenta en efectos comerciales, aceptados o sin

aceptar. En el balance de situación, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

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

k) Provisión para terminación de obras

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

l) Reconocimiento de ingresos

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

- l.1) que estén sustancialmente terminados.
- l.2) que se pueda razonablemente asegurar el cobro del importe aplazado del precio de venta.

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

ll) Corto/largo plazo

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

m) Indemnizaciones por despido

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

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

n) Impuesto sobre Sociedades

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

Los créditos fiscales por pérdidas compensables se reconocen únicamente cuando surgen como consecuencia de un hecho no habitual en la gestión y cuando, una vez desaparecidas las causas que lo originaron, su realización futura a corto plazo está razonablemente asegurada. Al 31 de diciembre de 2002 no existen créditos por pérdidas fiscales reconocidos.

o) Medioambiente

Las dotaciones empresariales con incidencia en el medioambiente se consideran gasto del ejercicio o mayor valor del activo correspondiente, en función de los criterios de valoración descritos en el inmovilizado material en la nota 3b anterior.

4. Gastos de establecimiento

El movimiento del epígrafe de gastos de ampliación de capital y de primer establecimiento durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero de 2002	32 728
Adiciones	-
Cancelaciones	<u>(205)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>32 523</u>

5. Inmovilizado inmaterial

El detalle de este epígrafe, así como el del movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2002, es el siguiente:

	<u>Euros</u>				
	<u>31.12.01</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos</u>	<u>31.12.02</u>
Derechos en bienes de reg arrend financiero	54 690	-	-	(32 853)	21 837
Total coste	54 690	-	-	(32 853)	21 837
Amortización acumulada	(21 021)	(6 426)	-	25 081	(2 366)
Valor neto	33 669	(6 426)	-	(7 772)	19 471

Los derechos en régimen de arrendamiento financiero corresponden a un único contrato vigente (contrato 2), siendo las características principales de este contrato:

	<u>Contrato 2</u>
	<u>Euros</u>
Año inicial de la operación	2001
Coste del bien en origen	21 837
Valor de la opción de compra	653
Duración del contrato (Años)	3
Cuotas satisfechas en el ejercicio	7 840
Cuotas satisfechas en años anteriores	183
Cuotas pendientes	14 379
Año final de la operación	2004

A 31 de diciembre de 2002 no existen cuotas pendientes (14.281 euros al 31 de diciembre de 2001) de pagos de activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero referente al contrato 1, habiéndose ejercitado la opción de compra sobre dichos activos, los cuales han sido traspasados al inmovilizado material por importe neto de amortización de 7.772 euros y enajenados posteriormente por la sociedad. Los pagos efectuados durante el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2002 han ascendido a 14.281 euros.

6. Inmovilizado material

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2002, se muestran a continuación:

	<u>Euros</u>				
	<u>31.12.01</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos</u>	<u>31.12.02</u>
Edificios	24 760 971	62 161	(204 499)	-	24 618 633
Maquinaria, instalaciones y mobiliario	146 900	14 984	-	-	161 884
Equipos para procesos de información	109 957	5 716	-	-	115 673
Elementos de transporte	-	-	(32 853)	32 853	-
Total coste	25 017 828	82 861	(237 352)	32 853	24 896 190
Amortización acumulada	(130 669)	(17 641)	25 081	(25 081)	(148 310)
Inmovilizado neto	24 887 159	65 220	(212 271)	7 772	24 747 880

La práctica totalidad de los edificios en alquiler se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (Nota 15)

Los bienes totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2002 ascienden a 130.895 euros y corresponden a equipos para procesos de información (81.273 euros), maquinaria (2.001 euros) y edificios (47.621 euros).

De la enajenación de elementos de inmovilizado se ha producido un resultado extraordinario de 68.961 euros (Nota 23), procedente de la venta de 1 piso de Residencial Maestranza y su correspondiente plaza de garaje, cuyo valor neto contable en el momento de la venta ascendía a 179.418 euros.

Al 31 de diciembre de 2002, no hay importe alguno de diferencias de primera consolidación y posteriores tomas de participación (Nota 3.a) asignado como mayor valor de terrenos y construcciones, puesto que las plusvalías asignadas al inmovilizado en ejercicios anteriores correspondían a activos enajenados en ejercicios anteriores.

Todos los pisos estaban alquilados al 31 de diciembre de 2002 siendo los alquileres de uso familiar excepto Recoletos 14 destinado al alquiler de oficinas (Anexo IV).

7. Inmovilizado financiero

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2002, se muestran a continuación:

	Euros				
	31.12.01	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.02
Participaciones en empresas asociadas	3 368 835	-	(30 050)	-	3 338 785
Otros créditos	307 436	-	(6 010)	(300 506)	920
Depósitos y fianzas constituidos	476 500	23 631	(14 440)	-	485 691
	<u>4 152 771</u>	<u>23 631</u>	<u>(50 500)</u>	<u>(300 506)</u>	<u>3 825 396</u>
Menos provisiones	<u>(3 314 485)</u>	-	-	-	<u>(3 314 485)</u>
Valor neto	<u>838 286</u>	<u>23 631</u>	<u>(50 500)</u>	<u>(300 506)</u>	<u>510 911</u>

En el epígrafe de bajas se incluye la liquidación de la sociedad Futures Golf N Sancti Petri sociedad creada para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Cadiz y que a cierre de 2002 no tenían actividad. Esta liquidación ha generado una pérdida neta de 1.503 euros (Nota 23)

Un detalle de las participaciones en empresas asociadas al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Valor contable</u>	<u>Provisión</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
Alcázar Holding, B.V.	201 350	(201 350)	100%
Royalquivir, S.A.	96 313	(96 313)	100%
Royaltur España, S.A.	3 005 061	(3 005 061)	55%
Otras	36 061	(11 761)	100%
	<u>3 338 785</u>	<u>(3 314 484)</u>	

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

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2002, se muestra en el anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

8. Deudores por operaciones a largo

El epígrafe "Deudores por operaciones a largo", al 31 de diciembre de 2002, incluye principalmente los saldos pendientes de cobro por la venta de Fuencarral (nota 10) a IDL Inverdolsa, S.L. por importe de 2.334.841 euros y a Georla, S.L. por importe de 1.782.102 euros.

9. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2002, la Sociedad dominante posee 8.419 acciones propias (0,19% del capital social).

La Sociedad dominante adquirió 937 acciones durante el ejercicio a un cambio medio de 6,68 euros por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 7 euros por acción. Dichas acciones han sido adquiridas en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración.

	<u>Acciones</u> <u>2002</u>
Autocartera a 31.12.2001	7 497
Adquisiciones	937
Enajenaciones	(15)
Autocartera a 31.12.2002	<u>8 419</u>

10. Existencias

El detalle de este epígrafe, así como el movimiento experimentado por el mismo durante el ejercicio 2002, se muestran a continuación:

	<u>Euros</u>
Terrenos	38 970 734
Edificios	6 471 459
Promociones en curso	5 433 533
Anticipos	<u>76 734</u>
	50 952 460
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>(28 831)</u>
	<u>50 923 629</u>

La sociedad atendiendo al contenido de la orden de 15 de Mayo de 2001 del Ministerio de Economía ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcción de ciclo corto" y "promociones en curso de construcción de ciclo largo" por lo que al 31 de diciembre de 2002 el detalle de esta partida era la siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>2002</u>
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	1 996 160
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	<u>3 437 373</u>
Total promociones en curso	<u>5 433 533</u>

La variación de existencias del ejercicio 2002, sin tener en cuenta los anticipos de proveedores y la provisión por depreciación de existencias se explica como sigue:

	<u>Euros</u>
Aprovisionamientos	16 302 478
Coste de las existencias vendidas	<u>(6 446 123)</u>
	9 856 355
Aumento de existencias	<u>9 856 355</u>

El detalle de existencias por localización geográfica, al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

	Euros		
	Terrenos	Proyecto	Edificación
Can Picafort (Palma de Mallorca)	4 808 097	1 214 297	-
SA Torre (Palma de Mallorca)	2 103 542	316 410	-
Ben' s D'Avall (Palma de Mallorca)	1 828 582	179 382	-
La Manga (Málaga)	16 642	-	-
Los Randos (Málaga)	27 493	-	-
Las Mercedes (Madrid)	12 477 459	1 996 160	-
La Suiza I y II	757 810	272 685	-
La Linea de la Concepción (Cádiz)	13 312 418	422 990	172 207
Vicario	3 638 691	807 012	236 192
Jazmines-C ^a Suarez (Málaga)	-	150 934	486 891
Mar Verd (Palma de Mallorca)	-	-	5 494 537
Gudalmanza I y II	-	-	28 574
Guadalhorce	-	-	45 076
Otros	-	73 663	7 982
	<u>38 970 734</u>	<u>5 433 533</u>	<u>6 471 459</u>

El importe de las existencias que se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos, asciende aproximadamente a 24.759.434 euros.

Durante el ejercicio 2002 la compañía ha adquirido la propiedad del solar Residencial Jazmines, sito en el centro de Málaga ciudad para la edificación de un edificio residencial de 16 viviendas por importe de 2.419.952 euros.

En la zona de Cala Millor (Mallorca) se ha adquirido un proyecto terminado denominado Mar Verd consistente en 30 viviendas y 14 plazas de aparcamiento por importe de 5.494.537 euros.

El importe de las bajas corresponde principalmente a los proyectos Fuencarral y a Collado Villalba. Con fecha 20 de marzo se adquiere el terreno Fuencarral por importe de 6.279.723 euros sobre el que existían anticipos entregados por la sociedad por importe de 461.570 euros y se procede a su venta a la sociedad IDL Inverdolsa por importe de 5.368.685 euros y a la sociedad Georla, S.L por importe de 4.097.265 euros.

La baja consecuencia del convenio firmado con el Ayuntamiento de Collado Villalba ha sido registrada por la Sociedad bajo el epígrafe de "gastos extraordinarios"(nota 23.a).

El detalle de las existencias por sociedades del Grupo se muestra en el Anexo II adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota, de las cuales un importe de, aproximadamente, 24.759.434 euros, se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos recibidos (Anexo IV).

11. Deudores

El detalle de deudores, al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Empresas asociadas	45 156
Administraciones Públicas	5 000 407
Deudores varios	<u>322 187</u>
	<u>5 367 750</u>

El movimiento de la provisión por insolvencias, durante el ejercicio 2002, ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	1 820 766
Cancelaciones	<u>(1 820 766)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>-</u>

Durante el ejercicio la Sociedad ha regularizado los saldos a cobrar incorporados en ejercicios anteriores como consecuencia de fusiones con otras sociedades, procediendo a la regularización de las provisiones que cubrían dichos saldos (nota 23.b).

El detalle de Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 2002, se muestra a continuación:

	<u>Euros</u>
Hacienda Pública, deudora por IVA	4 289 847
Retenciones	259 247
Otros conceptos	<u>451 313</u>
	<u>5 000 407</u>

12. Inversiones financieras temporales

Al 31 de diciembre de 2002, presenta el siguiente detalle:

	<u>Euros</u>
Créditos a empresas asociadas	349 439
Imposiciones a corto plazo	300 506
Provisiones	<u>(366 583)</u>
	<u>283 362</u>

13. Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante el ejercicio 2002 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

a) Capital suscrito

El capital suscrito se compone de 4.446.795 acciones de 3,01 euros de valor nominal cada una.

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

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 10%, al 31 de diciembre de 2002, son los siguientes:

"Sa Nostra" Caixa de Balears	41,70%
Caja España	19,54%
Grupo Nexity	22,03%

b) Prima de emisión

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

c) Reserva legal

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

d) Reservas Voluntarias

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad dominante ha registrado con cargo a reservas un importe de 6.180 euros, correspondiente a la dotación por la reserva por acciones propias.

e) Reserva para acciones propias

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

La reserva para acciones propias en cartera no es de libre disposición, debiéndose mantenerse en tanto no sean enajenadas o amortizadas por importe igual al valor neto contable de las mismas.

f) Limitaciones para la distribución de dividendos

Las reservas designadas en otros apartados de esta nota como de libre distribución, así como los resultados del ejercicio, están sujetas, no obstante, a las limitaciones para su distribución que se exponen a continuación:

No deben distribuirse dividendos que reduzcan el saldo de las reservas a un importe inferior al total de los saldos pendientes de amortización de los gastos de establecimiento, de investigación y desarrollo y del fondo de comercio.

Mientras la cuenta Reserva de Actualización Ley de Presupuestos 1983 exista en el balance, no deben distribuirse dividendos que dejen reducido el importe de las reservas a un nivel inferior a aquel existente al 31 de diciembre de 1983.

g) Reservas en sociedades consolidadas

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

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

h) Beneficio consolidado del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	2 497 876
Altos de Briján, S.A.	(7 986)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	<u>(62)</u>
Beneficios consolidados del ejercicio	<u>2 489 828</u>

14. Provisiones para riesgos y gastos

a) Provisión para riesgos y gastos

	<u>Euros</u>
Saldo 31.12.2001	1 059 819
Cancelación	(498 698)
Dotación con cargo a resultados	3 208
Traspaso	<u>298</u>
Saldo al 31.12.2002	<u>564 627</u>

La cancelación del ejercicio corresponde principalmente a la regularización de los saldos a cobrar de Alster House por importe de 467.864 euros que se encontraba totalmente provisionada en este epígrafe como consecuencia del proceso de regularización descrito en la nota 23.b.

Los principales conceptos recogidos en este epígrafe son:

	<u>Euros</u>
Litigio en curso	87 904
Recursos ante la Hacienda Pública	60 444
Litigio	384 648
Otros	<u>31 631</u>
	<u>564 627</u>

A 31 de diciembre del 2002, el importe de 87.904 euros corresponde principalmente a una provisión por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en el Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por importe de 7.362 euros de principal y por una liquidación de la Oficina Liquidadora de Chiclana por una factura por importe de 54.999 euros.

Una sentencia de fecha 7 de septiembre de 2000 condena a la Sociedad al pago de una indemnización de 392.473 euros más intereses, correspondiente a la reclamación de un tercero por los servicios prestados en ejercicios anteriores no liquidados. Dicha sentencia ha sido recurrida por la Sociedad, dotando una provisión para cubrir posibles riesgos por importe de 384.648 euros.

b) Provisiones para operaciones de tráfico

Los movimientos de esta cuenta a lo largo del ejercicio 2002 son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Saldo 31.12.2001	364 273
Dotación	75 000
Cancelación	(57 008)
Traspaso	<u>(63 779)</u>
Saldo al 31.12.2002	<u>318 486</u>

La provisión para otras operaciones de tráfico al 31 de diciembre de 2002, recoge en su mayor parte la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla que ha sido recurrido por la Sociedad. La cancelación del ejercicio ha sido realizada por la compañía por el proceso de regularización de saldos incorporados en ejercicios anteriores por fusiones (nota 23.b).

15. Acreedores a largo plazo

El detalle de acreedores a largo plazo, al 31 de diciembre de 2002, es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Deudas con entidades de crédito	23 047 478
Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo	7 188
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidas	<u>21 186</u>
	<u>23 075 852</u>

El detalle de las deudas con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 2002, se muestra en el Anexo IV adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

16. Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito a corto plazo, al 31 de diciembre de 2002, se muestra en el Anexo V adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

17. Otras Deudas no Comerciales

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Administraciones Públicas	367 347
Efectos a pagar	1 502 530
Fianzas y depósitos	6 118
Otros	<u>13 041</u>
	<u>1 889 036</u>

En el epígrafe efectos a pagar a corto plazo se incluyen los pagos aplazados a New Holland España, S.A. con vencimiento en el 2003 por importe de euros 1.502.530 por la adquisición del solar Las Mercedes durante el ejercicio 2000.

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Hacienda Pública, acreedora por impuesto sobre sociedades	341 457
Seguridad Social	9 460
IVA	124
Retenciones	<u>16 306</u>
	<u>367 347</u>

18. Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2002, correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad, es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Venta de edificios	9 499 607
Venta de solares	915 443
Ingresos por arrendamientos	450 911
Ingresos por prestación de servicios	<u>1 154 856</u>
	<u>12 020 817</u>

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

19. Gastos de personal

A continuación se muestra el detalle por conceptos de los gastos de personal del ejercicio 2002:

	<u>Euros</u>
Sueldos y salarios	394 394
Seguridad Social	85 838
Otros gastos sociales	<u>12 122</u>
	<u>492 354</u>

El número medio de empleados de la Sociedad dominante durante el ejercicio 2002 ha sido de 12 empleados.

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han percibido en concepto de dietas 19.500 euros.

No existen saldos pendientes con los actuales miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2002.

21. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable de la Sociedad dominante del ejercicio 2002 antes de impuestos y la base imponible del Impuesto de Sociedades, se muestra a continuación:

	<u>Euros</u>
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	<u>2 839 333</u>
Diferencias permanentes	
Aumentos	
Gastos no deducibles	367 953
Base imponible fiscal previa	3 207 286
Compensación bases imponibles negativas	<u>(2 231 693)</u>
Base imponible	975 593
Cuota al 35%	341 457
Deducciones	<u>-</u>
Cuota líquida	341 457
Retenciones y pagos a cuenta	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades a ingresar (Nota 17)	<u>341 457</u>

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

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los quince ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía en la proporción que se estime conveniente. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales. Se estima que una vez que la Sociedad presente la declaración del ejercicio 2002, no dispondrá de bases imponibles negativas.

Las bases imponibles negativas que aportan las Sociedades Altos del Brijan, S.A. y el Encinar del Guadiaro, S.A. no se incluyen al considerarse poco significativo su efecto sobre estas cuentas anuales consolidadas.

22. Resultados financieros

	<u>Euros</u>
Gastos financieros	
Gastos financieros y gastos asimilados	
-Por deudas con terceros y gastos asimilados	1 698 937
-Pérdidas de inversiones financieras	<u>162 266</u>
	<u>1 861 203</u>
Ingresos financieros	
Ingresos de participaciones en capital	64 186
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>1 512</u>
	65 698
Resultado financiero negativo	<u>1 795 505</u>

23. Resultados extraordinarios

	<u>Euros</u>
Gastos extraordinarios	
Pérdidas en participaciones en capital a largo plazo, empresas del grupo	7 512
Gastos extraordinarios	5 882 303
Gastos de ejercicios anteriores	<u>385 714</u>
	<u>6 275 529</u>
Ingresos extraordinarios	
Beneficios enajenación inmovilizado material	68 961
Ingresos extraordinarios	7 860 502
Beneficios de ejercicios anteriores	<u>98 377</u>
	8 027 840
Resultado extraordinario positivo	<u>1 752 311</u>

Las pérdidas de participaciones en capital a largo plazo recogen la pérdida producida por la liquidación de la sociedad Futures Glop N. Sant Petri (Nota 7).

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

a) Con fecha 19 de junio de 2002 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Collado Villalba y Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. en relación a la finca denominada Monte Suertes Nuevas en el término municipal de Collado Villalba, incorporadas al sector urbanizable 9 de las normas subsidiarias de Collado Villalba (aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad el 30 de julio de 1.985), y que posteriormente como consecuencia de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana pasaron a clasificarse de suelo no urbanizable protegido.

Dicho convenio implica la cesión al Ayuntamiento de la finca descrita anteriormente valorada a efectos del mismo en 2.747.640 euros, así como una indemnización por el cambio de plan por importe de 4.464.505 euros. Ambos importes, han sido abonados por el Ayuntamiento de Collado Villalba con fecha 19 de julio de 2002, momento en el que se formalizó la cesión mediante el otorgamiento de escritura pública y han sido registrados por la Sociedad como ingresos extraordinarios.

Los costes incurridos en el proyecto hasta la firma del convenio por importe de 5.686.728 euros han sido registrados como gastos extraordinarios procediéndose a dar de baja el proyecto en curso por idéntico importe (nota 10).

b) Durante el ejercicio la Sociedad ha regularizado prácticamente la totalidad de saldos pendientes de cobro o a pagar que fueron incorporados por la Sociedad en ejercicios anteriores resultado de fusiones con Sociedades como Royaltur, RoyalResort, Geinsa, etc. cancelando las provisiones que cubrían dichos saldos y registrando un gasto o ingreso recogido de ejercicios anteriores.

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

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

24. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad tiene constituidos avales ante entidades bancarias por un importe de 2.136.687 euros, que incluye un aval por importe de 1.502.530 como garantía del pago aplazado del solar adquirido a New Holland España, S.A., encontrándose vencidos y pendientes de devolución 295.246 euros.

25. Medioambiente

Dada la actividad desarrollada por el Grupo, durante el ejercicio 2002 no se han realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, el Grupo, al cierre del ejercicio 2002, no tiene contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales por este concepto.

26. Remuneración de auditores

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría han ascendido a 34.900 euros.

27. Otra información

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

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

28. Hechos posteriores

Con fecha 28 de febrero de 2003 se vende el terreno Las Mercedes por importe de 17.429.351 euros sobre el que existían anticipos entregados por el comprador (Denia Nova 2000, S.L) por importe de 420.708 euros.

ANEXO I

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**INFORMACIÓN RELATIVA A LAS SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE FORMAN EL GRUPO AYCO GRUPO INMOBILIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresado en euros)**

	Porcentaje de participación			Euros		
	Domicilio	Directa	Indirecta	Capital	Reservas del ejercicio	Resultado del ejercicio
Sociedades filiales consolidadas por integración global						
Altos de Briján, S.A. (**)	Madrid	100%	-	60 101	(91 972)	(7 986)
El Encinar de Guadlajara, S.A. (**)	Madrid	100%	-	3 002 919	(2 972 797)	(62)
Sociedades filiales no consolidadas						
Alcázar Holding, B.V. (***)	Holanda	100%	-	202 251	(270 735)	-
Royalquívir, S.A. (*)	Palma de Mallorca	100%	-	156 263	(2 308)	-
Royal Cala Millor, S.A. (*)	Palma de Mallorca	-	47%	43 423	-	-
Residencia Senior Ca'n Picafort (***)	Palma de Mallorca	100%	-	3 005	-	-
Royaltur España, S.A. (*)	Barcelona	55%	-	144 243	(690 515)	-

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 7.

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

(**) Datos obtenidos de cuentas anuales del ejercicio 2002 no auditadas.

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

ANEXO II

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DETALLE DE LAS EXISTENCIAS POR SOCIEDAD AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresado en euros)

	<u>Domicilio</u>	<u>Terrenos y solares</u>	<u>Edificios</u>	<u>Promociones en curso</u>	<u>Total</u>
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.	Madrid	38.970.734	5.359.870	6.471.459	50.802.063
Altos del Briján, S.A.	Madrid	-	-	73.663	73.663
		<u>38.970.734</u>	<u>5.359.870</u>	<u>6.545.122</u>	<u>50.875.726</u>

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 10.

ANEXO III

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DETALLE DEL MOVIMIENTO DE FONDOS PROPIOS PARA EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresado en euros)

	31.12.01	Distribución resultado	Resultado 31.12.02	31.12.02
Capital suscrito	13 384 853	-	-	13 384 853
Prima de emisión	12 596 571	-	-	12 596 571
Reservas de la dominante				
Reserva legal	1 937 224	134 697	-	2 071 921
Otras reservas	(906 822)	633 060	-	(273 762)
Reserva en sociedades consolidadas	28 260	-	-	28 260
Resultado atribuido a la sociedad dominante	1 344 866	(1 344 866)	2 489 828	2 489 828
	<u>28 384 952</u>	<u>(577 109)</u>	<u>2 489 828</u>	<u>30 297 671</u>
Dividendo a pagar (*)		577 109		

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 13.

ANEXO IV

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DETALLE DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A LARGO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresado en euros)

Entidad	Sociedad	Tipo	Euros			Tipo de Interés	Fecha de vencimiento
			Dispuesto a largo plazo	Dispuesto a corto plazo	Límite		
Caja Madrid	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	465 141		650 325	6,37%	4.07.2018
Caja Madrid	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	1 682 834		9 647 000	EURIBOR+0,5%	24.06.2030
Bankpyme	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	15 562 835	1 498 684	18 030 364	EURIBOR+0,9%	3.01.2015
B.Popular Hipotecario	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	13 954		4 507 591	5,75%	4.11.2016
B.Popular Hipotecario	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	905 000		11 970 000	4,5%	4.04.2019
SA Nostira	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Préstamo hipotecario	4 297 847		4 297 847	5%	31.12.2026
Ibercaja	Altos del Brian, S.A.	Autopromoción	119 867		371 065	5,5%	30.04.2029
			<u>23 047 478</u>				
Acreeedores arrendamiento financiero a largo plazo	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A		<u>7 188</u>				
			<u>23 054 666</u>				

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 15

ANEXO V

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DETALLE DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A CORTO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002
(Expresado en euros)

Entidad	Sociedad	Tipo	Euros			Tipo de Interés	Fecha de vencimiento
			Dispuesto	Límite			
Sa Nostra	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de Crédito	2 031 619	2 554 301		EURIBOR+1,5%	31.12.2003
Banco de Andalucía	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de Crédito	1 803 036	1 803 036		5,8%	31.05.2003
Ibercaja	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de Crédito	1 192 041	1 202 000		EURIBOR	15.03.2003
Banco Pastor	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de Crédito	929 268	1 000 000		EURIBOR+0,75%	23.05.2003
Caja Madrid	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de Crédito	701 075	1 200 000		EURIBOR+0,65%	24.06.2003
Sa Nostra	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de Crédito	7 212 145	7 212 145		5,25%	31.01.2003
Sa Nostra	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de Crédito	4 030 156	4 030 156		5,25%	31.05.2003
Sa Nostra	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Póliza de Crédito	1 825 000	1 825 000		4,376%	31.12.2003
B.Popular Hipotecario	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Hipotecario	7 813 157	9 015 182		4,75%	4.07.2003
Bankpyme	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A	Cuotas con vencimiento 2003	27 537 497				
			1 498 684				
		Deudas por intereses	86 804				
			29 122 985				
Leasing	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A		7 191				
Otras deudas	Ayco Grupo Inmobiliario, S.A		59 525				
			29 189 701				

Este epígrafe es parte integrante de la Nota 16



**Informe de Gestión
Ayco Grupo Inmobiliario y
Sociedades dependientes**

Ejercicio 2002



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

En cumplimiento de la vigente Normativa Mercantil, se presenta el Informe de Gestión de la Sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A., correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de Diciembre de 2002, cuyo contenido sigue la indicaciones del artículo 202 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

INTRODUCCIÓN

Durante el ejercicio 2.002 se ha producido una cifra de negocios consolidada de 12.020.817 euros.

Adicionalmente, se han producido ventas de inmovilizado correspondientes a los pisos de Maestranza, por importe de 273.460 euros.

El Beneficio consolidado neto ha alcanzado la cifra de 2.489.828 euros, cifra que justifica la finalización de la etapa de ajustes.

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



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

I. ACTIVIDAD INMOBILIARIA

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

1. RESIDENCIAL MAESTRANZA (Madrid)

A 31 de diciembre Ayco posee 4 viviendas, en la calle Tellez de Madrid, que se encuentran totalmente arrendadas en la actualidad.

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

2. ROBLEDO DE CHAVELA (Madrid)

Estos terrenos fueron adquiridos en 1.975 y se encuentran a 70 Km. de Madrid en la Urbanización conocida como la Suiza Española.

Al 31 de diciembre, la Sociedad es propietaria de 234.832 m² descompuesto en parcelas de uso residencial (170.312 m²) y parcelas de uso dotacional (64.520 m²).

La edificabilidad total del solar es de 78.641 m², de los cuales 55.171 m² son de uso residencial y un resto de 23.470 m² de uso dotacional.

La Sociedad esta comercializando el solar bajo la forma de venta de parcelas para edificar.

Durante este ejercicio se han vendido 33 parcelas que han generado un beneficio de 819.835 euros.

Para el ejercicio 2.003 se iniciará la comercialización de los polígonos 3.1 y siguientes de la Urbanización.

3. COLLADO VILLALBA (Madrid)

Finalmente, durante el ejercicio actual se ha cerrado el contencioso que tenía



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

este solar con el Ayuntamiento de Collado Villalba mediante un acuerdo por el que el Ayuntamiento ha adquirido, vía Convenio, el solar por un valor de 7.212.145 euros.

Dada la especificidad de la forma de adquisición del suelo, por Convenio, el resultado de esta operación figura en la Contabilidad como Resultado Extraordinario.

4. Recoletos 14.

Edificio adquirido en diciembre de 1.999.

La Rehabilitación integral del edificio se finalizó en el año 2.001 habiéndose dedicado el presente ejercicio a las labores de arranque y puesta en marcha.

Su superficie actual, 6.100 m², y se encuentra arrendada en su totalidad a la Dirección de Sanidad de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Este edificio figura en el patrimonio de la Compañía como generador de rentas recurrentes.



5. Las Mercedes 2.

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

El solar se adquirió en el año 2.000.

La superficie del solar es de 21.802 m² con una edificabilidad de 43.604 m² y cuyo uso principal es el industrial.

Dada la problemática actual de los edificios mixtos, industrial y oficinas, y la situación de saturación del mercado, la Empresa se planteó la alternativa de vender el solar para dedicar los recursos al mercado residencial, mucho más protegido contra los ciclos inmobiliarios.



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Una vez analizadas las ofertas recibidas por el solar, finalmente se ha enajenado el suelo en los primeros meses del 2.003 generando una importante plusvalía que se reflejará en el próximo ejercicio.

6. Vicario 1, fase I.

En el termino municipal de Ojen, Málaga, Ayco es propietaria de 70.299 m2 de terreno con una edificabilidad de 25.936 m2, equivalente a unas 220 viviendas de segunda residencia.

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

La primera fase, de 68 viviendas se encuentra totalmente vendida.

Durante este ejercicio se ha obtenido la licencia de obras para la realización de la fase 2 para 60 nuevas viviendas.

Las obras de la fase 2 se iniciarán a lo largo del primer trimestre y se espera realizar simultáneamente la labor de comercialización.



7. Ca'n Picafort.

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

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

El proyecto se estructura en base a un edificio central y 170 módulos asistenciales con una superficie total de 16.327 m2.

El proyecto, dada su especificidad debe ser desarrollado por el explotador final, por lo que se han iniciado conversaciones para su comercialización

8. Bens D´Avall.

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

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

La Compañía es propietaria de 209.047,95 m².

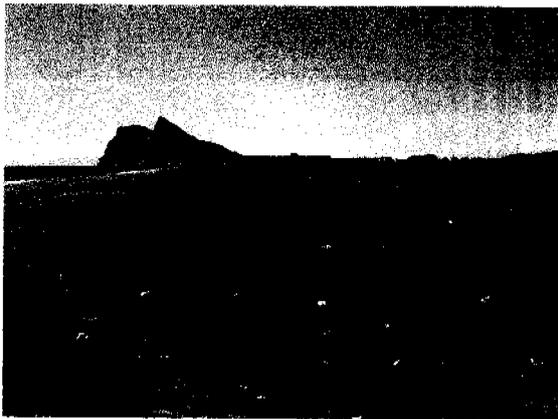
En la actualidad se está esperando que se apruebe la adaptación del Plan Parcial al vigente Plan General de Soller.

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

9. La Línea de la Concepción.

Solar adquirido en el año 2.001

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



Suelo de 357.300 m² con una edificabilidad de 64.659,92 m² distribuido en 33.457 m² de usos hotelero y 31.202m² para uso residencial.

La Sociedad posee el 72,8 % de toda la edificabilidad.

En la actualidad se está tramitando el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización estando el PAU aprobado definitivamente.

10. Galilea.

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

A lo largo del ejercicio se han tramitado los preceptivos proyectos y licencia de



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

obra y se está procediendo a la adjudicación de la obra.

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

NUEVAS INVERSIONES

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

1.- Málaga.- Residencial Jazmines

Durante este ejercicio se ha adquirido un solar en el centro de Málaga ciudad para la edificación de un edificio residencial de 16 viviendas, 1 local comercial y 22 plazas de aparcamiento.

El inicio de las obras está previsto para el primer semestre del año 2.003.

2.- Baleares.- Sa Torre

En el término de Llucmajor, Mallorca, se ha adquirido un suelo con proyecto y licencia para la construcción de 54 viviendas de primera residencia.

Se espera iniciar las obras a lo largo del primer semestre del 2.003 pudiendo entregarse las viviendas en el verano del 2.005

3.- Baleares.- Mar Verd

En la zona de Cala Millor, Mallorca, se ha adquirido un proyecto de 30 viviendas y 14 plazas de aparcamiento.

El proyecto está terminado en la actualidad y está en fase de comercialización.



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

PATRIMONIO AYCO GRUPO INMOBILIARIO Y GRUPO

Patrimonio de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. a 31 de Diciembre de 2.002

II- MERCADO DE CAPITALES E INFORMACIÓN BURSÁTIL

Madrid	Res. Maestranza	Residencial		438 m2	Alquilado
	Las Mercedes	Terciario		43.000 m2	Venta en el 2.003
	Robledo de Chavela	Residencial	234.575,45	89.590 m2	Venta de suelo
	Recoletos 14	Oficinas	m2	6.100 m2	Alquilado
Málaga	Vicario 1, fase II y III	Residencial	70.000 m2	18.000 m2	Residencial
	La Manga y Randos	Solar	400.000 m2		Suelo rústico
	Guadalhorce	Residencial		130 m2	Prod. terminado
	Garajes	Garaje			Prod. terminado
	Guadalmansa	Garaje			Prod. terminado
	Guadalmansa II	Oficina		111 m2	Prod. terminado
Oficina San Pedro	Residencial			Oficina propia	
Resid. Jazmines				Obra en curso	
Sevilla, Cádiz y Huelva	La Línea. El Conchal	Comercial	5 uds	604 m2	Prod. terminado
	La Línea	Residencial/hotel		47.072 m2	Suelo edificar
Mallorca	Ben's D'Avall	Residencial	34.075 m2	3.500 m2	Suelo residenc.
	Can Picafort	Residencia Señor	232.204 m2	15.000 m2	Suelo edificar
	Galilea	Residencial			Suelo residenc.
	Sa Torre	Residencial			Obra en curso
	Mar Verd	Residencial			Prod. terminado

El capital social de la compañía, a 31 de diciembre de 2.002, es de 13.384.852,95 euros representado por 4.446.795 acciones, de valor nominal de 3,01 euros cada uno, que cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El desarrollo del título de Ayco Grupo Inmobiliario S.A., en las Bolsas de Madrid y Barcelona, durante el ejercicio 2.002 queda resumido en el siguiente esquema:



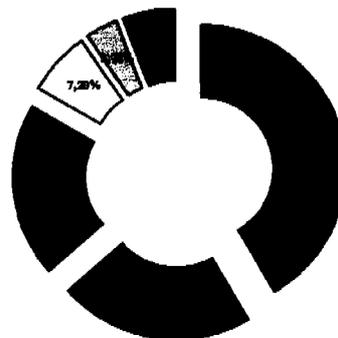
INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Enero/Dic 2002	10.013 acc	.....	.....	7,00	5,51	7,00

III- ACCIONARIADO

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

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



■ Sa Nostra ■ Nexity ■ Caja España ■ Caja santander Cantabria ■ LBS ■ Otros

IV- INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

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



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

El grupo de filiales que forman parte del consolidado son Ayco Grupo Inmobiliario S.A. como matriz que consolida con sus filiales Altos de Brijan S.A. y El Encinar de Guadiaro, S.A. ambas participadas en el (100 %).

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

A.) INGRESOS

La cifra de negocios en el Balance Individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha sido de 12.020.817 euros que corresponden a la venta del solar de Valdebebas en Fuencarral, venta de parcelas en Robledo de Chavela, y a los arrendamientos del edificio Recoletos y de las viviendas de Maestranza.

En el Balance Consolidado la cifra de negocios alcanza el importe de 12.020.817 euros, por las ventas realizadas por la matriz y las filiales.

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

Ventas viviendas y solares	10.415.050	10.415.050
Arrendamientos	450.911	450.911
Prestación de servicios	1.154.856	1.154.856
TOTAL	12.020.817	12.020.817

Dentro de la cifra de negocios no se incluye el importe por ventas de los pisos de Maestranza que, al ser elementos de inmovilizado, figura dentro del capítulo de ingresos extraordinarios y que totalizaron la cifra de 273.460 euros ni el Convenio firmado con el Excelentísimo Ayuntamiento de Collado Villalba para la



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

adquisición del solar sito en esta localidad, que generó un resultado de 1.525.416 euros y que dada su especificidad figura como resultado extraordinario.

B.) INVERSIONES

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

Adquisición de un solar en Llucmajor (SA TORRE), Mallorca, por los que se ha realizado una inversión en el suelo por 2,2 millones de euros desembolsados en su totalidad.

Este solar, cuyo uso es el residencial, posee licencia y proyecto para 54 viviendas.

Asimismo se ha adquirido un solar en el centro de Málaga para la realización de un proyecto de 16 viviendas mas local comercial y plazas de aparcamiento. Se ha desembolsado por el solar el importe de 589.000 euros. Se espera comenzar las obras a mediados del año 2.003.

En Mallorca, Cala Mijor, se ha adquirido un proyecto de viviendas de primera residencia compuesto por 30 viviendas y 14 plazas de garaje. Se ha desembolsado la cifra de 5,4 millones de euros. El proyecto está totalmente financiado.

C.) RESULTADOS

Ayco Grupo Inmobiliario S.A. ha presentado en este ejercicio un beneficio consolidado de 2.489.828 euros, lo que, unido al resultado positivo del pasado ejercicio, supone el asentamiento de la etapa de relanzamiento de la Sociedad.



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Los resultados obtenidos en el Balance individual de Ayco Grupo Inmobiliario S.A. han dado un beneficio de 2.497.876 euros.

Se propone repartir un dividendo de 20 céntimos de euro por acción.

El resultado del ejercicio no distribuido se aplica a reservas.

D.) FONDOS PROPIOS

Los fondos propios de la compañía a 31 12 02 ascienden a 30.279.559 euros con la distribución parcial del resultados a reservas.

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

Capital suscrito	13.384.853	13.384.853
Prima de emisión	12.596.570	12.596.571
Reservas	4.691.044	1.798.159
Reservas consolidadas		28.260
Resultados ejercicios anteriores	(2.890.774)	
Resultados ejercicio 2.002	2.497.876	2.489.828
TOTAL	30.279.559	30.297.671

E.) PARTICIPACIÓN EN FILIALES

Una vez finalizada la política de reorganización empresarial de años atrás, durante este ejercicio no se han producido variaciones en la estructura empresarial de la Compañía

El siguiente cuadro detalla las participaciones financieras a 31 de Diciembre en



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

las Sociedades participadas.

Altos de Brjjan S.A.	100%	63.524
Alcázar Holding B.V.	100%	201.350
El Encinar de Guadiaro	100 %	3.512.601

F.) ENDEUDAMIENTO

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

La Situación del endeudamiento queda reflejada en el siguiente cuadro:

A largo plazo	22 934 799	23 054 666
A corto plazo	29 189 701	29 189 701
TOTAL DEUDA	52 124 500	52 244 367

Cabe mencionar que casi todo el endeudamiento del Grupo se aplica a promociones en curso, por lo que su situación crediticia se puede considerar óptima.

V- SITUACIÓN JURÍDICA

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



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

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

VI- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Se propone a la Junta General un reparto de dividendos de 20 céntimos de euro por acción.

El resto del beneficio del año 2.002 se destina a Reservas.

VII- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

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

La evolución de la plantilla en el ejercicio 2.002 ha quedado fijada, en el consolidado, según el siguiente esquema:

Directivo	1	1		2
Administrativos	5			5
Comercial	1	1	1	3
Técnicos	1	1		2
TOTAL	8	3	1	12

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



INFORME DE GESTIÓN DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002

VIII- OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN 2.002

Durante el ejercicio 2002 no se han desarrollado actividades de investigación y desarrollo.

IX- PERSPECTIVAS FUTURAS

Durante este ejercicio se han realizado inversiones en activos inmobiliarios que darán continuidad en próximos ejercicios al desarrollo de proyectos que deben generar en el año 2.004 y siguientes importantes rentabilidades.

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

AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

El Consejo de Administración de la sociedad Ayco Grupo Inmobiliario, S.A. en fecha 25 de Marzo de 2003, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente.- Caixa de Balears (Sa
Nostra)
D. Enrique Fons Donet

Consejero.- Nexity
D. Raymond Rosenthal

Consejero.- Caja España de
Inversiones, C.A. M.P.
D. Francisco Javier Ajenjo

Secretario no Consejero
D. Rafael Monteiro
