

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

28 JUN. 1994

REGISTRO DE ENTRADA

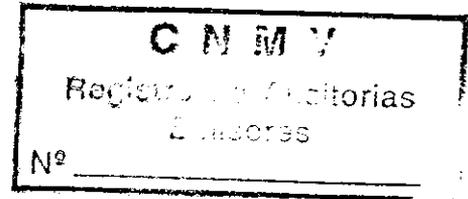
Nº 1994 23156

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 3686

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Cuentas Anuales
al 31 de diciembre de 1993 y 1992
e Informe de Gestión de 1993

A collection of handwritten signatures and initials in black ink. At the top right is a large, stylized signature that appears to be 'PM'. Below it is a smaller signature that looks like 'B'. In the center, there is a long, horizontal signature. To the right of this is another signature. Below these are two more signatures, one on the left and one on the right. At the bottom, there is a large, complex signature that spans across the width of the group.

Informe de Auditoría de Cuentas AnualesA los Accionistas de
Inmobiliaria Alcázar, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. (la Sociedad), que comprenden los balances de situación al 31 de diciembre de 1993 y 1992 y las cuentas de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, 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.

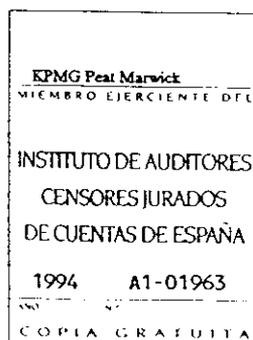
En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Alcázar, S.A. al 31 de diciembre de 1993 y 1992 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, aplicados uniformemente.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1993, 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 1993. 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 Inmobiliaria Alcázar, S.A.

Peat Marwick y Cia.


Eduardo Perelló Teruel

18 de abril de 1994



INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Balances de Situación

31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresados en miles de pesetas)

	<u>1993</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Activo			Pasivo	
Inmovilizado			Fondos propios (nota 10)	
Gastos de establecimiento	27.249	8.971	Capital suscrito	2.223.398
Inmovilizaciones materiales (nota 5)	509.983	443.391	Prima de emisión	2.095.893
Inmovilizaciones financieras (nota 6)	<u>3.177.614</u>	<u>2.774.130</u>	Reservas	506.658
Total inmovilizado	3.714.846	3.226.492	Beneficios (Pérdidas) del ejercicio	<u>254.065</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	57.834	65.168	Total fondos propios	5.080.014
Activo circulante			Acreedores a largo plazo (nota 11)	4.852.459
Existencias (nota 7)	4.164.128	1.844.172	Acreedores a corto plazo	68.611
Deudores (nota 8)	2.280.020	644.815	Emissiones de obligaciones (nota 11)	1.024.433
Inversiones financieras temporales (nota 9)	3.718.131	1.513.873	Deudas con entidades de crédito (nota 12)	170.572
Acciones propias (nota 10)	74.823	88.623	Deudas con empresas del grupo (nota 13)	419.702
Tesorería	<u>11.463</u>	<u>12.479</u>	Acreedores comerciales	1.242.275
Total activo circulante	10.248.565	4.103.962	Otras deudas no comerciales (nota 14)	<u>1.163.179</u>
Total activo	<u>14.021.245</u>	<u>7.395.622</u>	Provisiones para operaciones de tráfico (nota 15)	4.088.772
			Total acreedores a corto plazo	5.251.851
			Total pasivo	<u>14.021.245</u>
				<u>7.395.622</u>

[Handwritten signatures and initials]

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias
para los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresadas en miles de pesetas)

	1993	1992	Ingresos
Gastos			
Gastos de explotación			Ingresos de explotación
Aprovisionamientos (nota 7)	3.003.557	208.479	Importe neto de la cifra de negocios (nota 16)
Gastos de personal	94.196	34.949	Aumento de existencias
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	14.559	11.387	Otros ingresos de explotación
Variación de las provisiones de tráfico	(10.047)	(143.890)	
Otros gastos de explotación	119.898	82.440	
Servicios externos	9.479	2.239	
Tributos	202.720	—	
Otros gastos de gestión corriente (nota 15)	—	—	
Total gastos de explotación	3.434.362	195.604	Total ingresos de explotación
Beneficios de explotación	417.019	121.066	
Gastos financieros	377.434	370.605	Ingresos financieros
Por deudas con terceros	—	—	Otros intereses e ingresos asimilados
Pérdidas en enajenación de inversiones financieras	5.071	—	
Total gastos financieros	382.505	370.605	Total ingresos financieros
Beneficios de las actividades ordinarias	274.865	—	Resultados financieros negativos
Pérdidas y gastos extraordinarios			Pérdidas de las actividades ordinarias
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (nota 6)	240.320	427.717	Beneficios e ingresos extraordinarios
Total pérdidas extraordinarias	240.320	427.717	Beneficios en la enajenación de inmovilizado
Resultados extraordinarios positivos	—	—	Beneficios por operaciones con acciones propias (nota 10)
Beneficios antes de impuestos	254.065	—	Total beneficios extraordinarios
Impuesto sobre Sociedades (nota 19)	—	—	Resultados extraordinarios negativos
Beneficios del ejercicio	254.065	—	Pérdidas antes de impuestos
			Pérdidas del ejercicio

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 1993 y 1992

(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.

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.

(2) Bases de Presentación

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales adjuntas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de las operaciones de la Sociedad durante los ejercicios 1993 y 1992 así como de los cambios en la situación financiera y la propuesta de distribución de resultados de la Sociedad del ejercicio 1993. Asimismo, las cuentas anuales adjuntas recogen a efectos comparativos, las cifras y la memoria del ejercicio 1992.

Las citadas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad.

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 1993 se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas del ejercicio 1993 serán aprobadas sin variaciones significativas. Las cuentas comparativas de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 1992, fueron aprobadas en Junta de fecha 23 de junio de 1993.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1993, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Reserva legal	25.406
Reservas voluntarias	<u>228.659</u>
	<u>254.065</u>

La aplicación de la pérdida correspondiente al ejercicio 1992, efectuada durante 1993, se presenta en el detalle del movimiento de fondos propios en el Anexo I de la nota 10.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(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 en el Plan General de Contabilidad. Los principales son los siguientes:

(a) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

Las amortizaciones practicadas sobre los elementos del inmovilizado material han sido calculadas siguiendo el método lineal, mediante la aplicación, a los valores de coste de cada uno de los grupos de elementos, de los siguientes coeficientes en función de las respectivas vidas útiles estimadas:

	<u>Coefficiente de amortización anual</u>
Edificios y otras instalaciones	2%
Maquinaria, instalaciones y utillaje	10%
Mobiliario	10%
Elementos de transporte	10%
Equipos para procesos de información	20%

Los edificios en alquiler no se amortizan ya que es política de la Sociedad mantener dichos edificios en condiciones de uso tales que su valor no disminuya con el paso del tiempo.

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

(b) Inmovilizaciones financieras, acciones propias e inversiones financieras temporales

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

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad, las inversiones en sociedades del grupo no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición. Las cuentas anuales consolidadas muestran unas cifras de fondos propios al 31 de diciembre de 1993 inferiores a los fondos propios de la Sociedad en, aproximadamente, 663 millones de pesetas, por no haber efectuado provisión por depreciación de 1993 de su inversión en General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA). Asimismo, la Sociedad ha revertido la provisión existente en 1992, debido al acuerdo suscrito para la venta con beneficio de dicha sociedad (véanse notas 6 y 20).

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

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

- i) Para los títulos cotizados en Bolsa, cuando el valor de mercado es inferior al de adquisición. Se entiende por valor de mercado el más bajo entre el valor de cotización del último trimestre o el del último día del ejercicio.
- ii) Para los restantes títulos, cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

(c) Existencias

El capítulo de existencias, que incluye aquellos solares y edificios destinados a la venta, se encuentra valorado a su precio de coste, 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 los balances de situación.

(d) Deudores

Siguiendo la práctica comercial generalizada, una parte de las ventas efectuadas por la Sociedad se instrumenta en efectos comerciales aceptados. Los efectos a cobrar se descuentan en bancos, salvo buen fin. En los balances de situación adjuntos, los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al 31 de diciembre, 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 de vencimiento de los respectivos efectos debido a la escasa repercusión que tal diferimiento tendría en la determinación de los resultados de cada ejercicio.

(e) 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.

(f) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas de 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:

- i) estén sustancialmente terminados,

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

- ii) se pueda razonablemente asegurar el cobro del importe aplazado del precio de venta, y
- iii) se hayan concluido en su totalidad los trámites urbanísticos necesarios para la plena transmisión de la propiedad de las unidades vendidas.

Cuando alguna de las dos últimas condiciones señaladas no se cumple, los beneficios se reconocen proporcionalmente a los cobros, difiriéndose a final del ejercicio en el epígrafe de ingresos a distribuir en varios ejercicios, la parte de beneficios correspondiente a los cobros pendientes.

La Sociedad reconoce las ventas de inmuebles en función de los contratos de venta suscritos a dicha fecha, efectuando una provisión por la parte del beneficio que se considera no realizado en función del grado de terminación de los inmuebles vendidos. Dicha provisión figura incluida en el capítulo de provisiones para operaciones de tráfico.

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

(g) Corto/largo plazo

En los balances de situación adjuntos, se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo en caso contrario.

(h) 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 cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

(i) 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.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(5) Inmovilizaciones Materiales

Un detalle del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada al 31 de diciembre de 1993 y 1992, así como del movimiento habido durante el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.93
	31.12.92	Adiciones	Bajas	
Coste				61.545
Edificios y otras construcciones	-	61.545	-	61.545
Edificios en alquiler	430.259	31.500	(42.333)	419.426
Maquinaria, instalaciones y utillaje	333	-	-	333
Mobiliario	8.985	14.691	-	23.676
Elementos de transporte	6.667	3.000	-	9.667
Equipos para procesos de información	<u>9.202</u>	<u>1.286</u>	<u>-</u>	<u>10.488</u>
	455.446	112.022	(42.333)	525.135
Amortización acumulada	<u>(12.055)</u>	<u>(3.097)</u>	<u>-</u>	<u>(15.152)</u>
	<u>443.391</u>	<u>108.925</u>	<u>(42.333)</u>	<u>509.983</u>

El detalle del movimiento durante el ejercicio 1992, es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.92
	31.12.91	Adiciones	Bajas	
Coste				430.259
Edificios en alquiler	106.776	339.413	(15.930)	430.259
Maquinaria, instalaciones y utillaje	333	-	-	333
Mobiliario	8.605	380	-	8.985
Elementos de transporte	6.667	-	-	6.667
Equipos para procesos de información	<u>8.879</u>	<u>377</u>	<u>(54)</u>	<u>9.202</u>
	131.260	340.170	(15.984)	455.446
Amortización acumulada	<u>(9.889)</u>	<u>(2.166)</u>	<u>-</u>	<u>(12.055)</u>
	<u>121.371</u>	<u>338.004</u>	<u>(15.984)</u>	<u>443.391</u>

Las adiciones de edificios y otras construcciones en 1993 corresponden a la adquisición de las oficinas de la Sociedad en Palma de Mallorca.

Los edificios en alquiler se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (véase nota 11(b)).

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

6) Inmovilizaciones Financieras

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.93
	31.12.92	Adiciones	Bajas	
Participaciones en empresas del grupo	3.253.231	643.721	-	3.896.952
Depósitos y fianzas constituidos	2.280	250	(167)	2.363
Otros	500	-	-	500
	3.256.011	643.971	(167)	3.899.815
Menos, provisiones	(481.881)	(722.201)	481.881	(722.201)
Valor neto	<u>2.774.130</u>	<u>(78.230)</u>	<u>481.714</u>	<u>3.177.614</u>

El detalle del movimiento durante el ejercicio 1992, es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.92
	31.12.91	Adiciones	Bajas	
Participaciones en empresas del grupo	3.072.508	180.728	(5)	3.253.231
Depósitos y fianzas constituidos	2.758	-	(478)	2.280
Otros	500	-	-	500
	3.075.766	180.728	(483)	3.256.011
	(162.500)	(319.381)	-	(481.881)
	<u>2.913.266</u>	<u>(138.653)</u>	<u>(483)</u>	<u>2.774.130</u>

Las bajas en la provisión por depreciación de inmovilizaciones financieras en 1993 corresponden a la reversión de la provisión que existía al 31 de diciembre de 1992, de la participación en General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) debido a que la Sociedad ha suscrito un contrato, por el cual transmitirá dichas acciones como contrapartida de la devolución del principal de un préstamo recibido por importe de 977.000.000 de pesetas más los intereses devengados hasta la fecha de la transmisión (véanse notas 14 y 20)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y su movimiento en el ejercicio 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas					Valor teórico de la participación
	Saldo al 31.12.92	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.93	Porcentaje de participación	
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	858.626	381.021	-	1.239.647	98,54%	534.969
Alameda de Osuna, S.A.	1.550.000	261.026	-	1.811.026	76,35%	1.367.077
Alcázar Holding, B.V.	28.319	1.674	-	29.993	100,00%	21.224
Altos de Briján, S.A.	10.569	-	-	10.569	100,00%	(159.828)
Fuente Val, S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,00%	1.986
Arroyo del Pino, S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,00%	389
Coll D'es Figueras, S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,00%	1.986
Cas Ferre, S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,00%	358
Sagoleta, S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,00%	1.230
General de Estudios e Inversiones, S.A.	<u>795.717</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>795.717</u>	100,00%	(169.995)
	<u>3.253.231</u>	<u>643.721</u>	<u>-</u>	<u>3.896.952</u>		

(*) Sociedades creadas para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Sóller (Mallorca), sin actividad durante 1992 y 1993.

Las acciones de General de Estudios e Inversiones, S.A. están admitidas a cotización en la Bolsa de Comercio de Madrid.

En los valores teóricos arriba indicados, no se encuentran consideradas las plusvalías tácitas adquiridas que subsisten al cierre del ejercicio.

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

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

El detalle de los fondos propios de empresas del grupo al 31 de diciembre de 1993, según sus cuentas anuales auditadas y no auditadas, es el siguiente:

	Miles de pesetas			Total Fondos Propios
	Capital	Reservas	Resultado de 1993	
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	147.660	399.903	-	547.563
Alameda de Osuna, S.A.	2.500.000	(80.876)	(628.585)	1.790.539
Alcázar Holding, B.V.	25.195	(3.971)	-	21.224
Altos de Brijan, S.A.	10.000	(17.467)	(152.361)	(159.828)
Fuente Val, S.L.	2.000	(14)	-	1.986
Arroyo del Pino, S.L.	2.000	(1.611)	-	389
Call D'es Figueral, S.L.	2.000	(14)	-	1.986
Cas Ferre, S.L.	2.000	(1.642)	-	358
Sagaleta, S.L.	2.000	(770)	-	1.230
General de Estudios e Inversiones, S.A.	144.000	(148.522)	(161.660)	(166.182)

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

(7) Existencias

El detalle de existencias al 31 de diciembre de 1993 y 1992 de la Sociedad es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Terrenos	3.682.637	1.579.556
Promociones en curso	481.183	264.308
Otras existencias	308	308
	<u>4.164.128</u>	<u>1.844.172</u>

La variación de existencias del ejercicio 1993 se explica como sigue:

	Miles de pesetas
Aprovisionamientos	3.003.557
Coste de existencias vendidas	(1.394.325)
Aumento de existencias	1.609.232
Obra pendiente de certificar (véase nota 15)	710.724
	<u>2.319.956</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

La variación de existencias correspondiente al ejercicio 1992 es la siguiente:

	Miles de pesetas
Aprovisionamientos	208.479
Coste de existencias vendidas	<u>(1.381)</u>
Variación de existencias	<u>207.098</u>

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

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Robledo de Chavela	173.342	178.236
Palma de Mallorca	1.792.918	-
Sevilla	244.755	483.977
Islantilla (Huelva)	291.087	291.087
Villalba (Madrid)	621.641	621.641
Soller (Mallorca)	554.278	-
Otros	<u>4.616</u>	<u>4.615</u>
Total terrenos	3.682.637	1.579.556
Sevilla	100.653	22.058
Islantilla (Huelva)	201.721	127.651
Villalba (Madrid)	152.715	114.534
Soller (Mallorca)	<u>26.094</u>	<u>65</u>
Total promociones en curso	481.183	264.308
Otras existencias	<u>308</u>	<u>308</u>
	<u>4.164.128</u>	<u>1.844.172</u>

Cono se indica en la nota 11, todos los bienes de la Sociedad garantizan la devolución de las obligaciones emitidas.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(8) Deudores

El detalle de deudores al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Cientes por ventas de solares	348.356	503.356
Cientes por ventas de edificios	1.490.423	14.873
Cientes por arrendamientos	1.546	871
Administraciones públicas	398.545	92.130
Otros deudores	<u>41.150</u>	<u>33.585</u>
	<u>2.280.020</u>	<u>644.815</u>

Cientes por ventas de solares recoge las deudas pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1993 y 1992 por las ventas de la Sociedad de solares en Sevilla, Leganés (Madrid) y en Soller (Palma de Mallorca).

Cientes por ventas de edificios recoge las deudas por la venta de pisos en Puerta de Hierro (Madrid). En 1993 recogen además las ventas realizadas por la Sociedad en Islantilla (Huelva) y Sevilla (véase nota 15).

Cientes por venta de edificios incluye efectos descontados en entidades financieras y pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1993 por importe de 93.202.000 pesetas (véase nota 12).

El detalle de administraciones públicas es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	296.951	18.948
Devoluciones de impuestos	42.305	30.877
Pagos y retenciones a cuenta del		
Impuesto sobre Sociedades (nota 19)	<u>59.289</u>	<u>42.305</u>
	<u>398.545</u>	<u>92.130</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(9) Inversiones Financieras Temporales

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Préstamos a empresas del grupo	1.277.846	1.341.720
Cartera de valores a corto plazo	<u>2.440.285</u>	<u>172.153</u>
	<u>3.718.131</u>	<u>1.513.873</u>

El detalle de préstamos a empresas del grupo es el siguiente:

	Tipo anual de interés	Miles de pesetas	
		1993	1992
Altos de Briján, S.A.	15,5-16,5%	804.231	707.759
General de Estudios e Inversiones, S.A.	15,5-16,5%	26.776	446.813
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	14%	<u>269.825</u>	<u>62.728</u>
		1.100.832	1.217.300
Intereses devengados		<u>177.014</u>	<u>124.420</u>
		<u>1.277.846</u>	<u>1.341.720</u>

Todos estos préstamos son de vencimiento a corto plazo, con opción de prórroga.

Un detalle de la cartera de valores al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Acciones con cotización oficial	-	7.350
Acciones sin cotización oficial	2.440.285	36.619
Participaciones en fondos de inversión	-	2.700
Letras del Tesoro	-	24.698
Bonos del Estado	-	100.000
Otros	-	<u>786</u>
	<u>2.440.285</u>	<u>172.153</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR. S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

Acciones sin cotización oficial en 1993 incluye un importe de 2.400.000.000 de pesetas correspondiente a la suscripción y desembolso el 21 de diciembre de 1993 de 24.000 acciones de la sociedad Royal Resort, S.A., representativas del 64,86% de su capital social. El detalle de los fondos propios de esta sociedad al 31 de diciembre de 1993 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Capital	3.700.000
Reservas	521.727
Resultado de 1993	<u>(2.079.683)</u>
	<u>2.142.044</u>

La Sociedad ha clasificado esta inversión como temporal ya que no es su intención mantenerla a largo plazo.

(10) Fondos Propios

El detalle del movimiento de los fondos propios de la Sociedad durante 1993 y 1992 se muestran en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

(a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1993 el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 500 pesetas nominales cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de Inmobiliaria Alcázar, 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 1993 y 1992 son los siguientes:

	<u>% de participación</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Valimatec, S.A.	-	11,95
Unión Iberoamericana de Promociones Industriales y Comerciales, S.A.	-	10,17
C.B.C. Invest, B.V.	14,00	9,95
"Sa Nostra" Caixa de Balears	14,16	-

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

Con fecha 24 de junio de 1992 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas tomó el acuerdo de ampliar el capital social por importe de 589.437.500 pesetas, mediante la emisión de 1.178.875 acciones al portador de 500 pesetas cada una. Dicha ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

La Junta General de Accionistas celebrada el 25 de febrero de 1993 tomó el acuerdo de ampliar el capital social por importe de 452.585.000 pesetas, mediante la emisión de 905.170 nuevas acciones al portador de 500 pesetas cada una, con una prima del 75% del nominal. Dicha ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

Al 31 de diciembre de 1993, la Sociedad posee acciones propias que representan el 2,63% del capital social (4,54% en 1992).

Las acciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes accionistas. El resumen de los movimientos de las acciones propias durante 1993 y 1992 es el siguiente:

	<u>Número</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Al 31.12.91	63.402	124.827
Adquisiciones	97.556	82.835
Enajenaciones	-	-
Al 31.12.92	160.958	207.662
Adquisiciones	159.841	112.894
Enajenaciones	(203.888)	(232.504)
Al 31.12.93	<u>116.911</u>	88.052
Provisión por depreciación		<u>(13.229)</u>
Valor neto de acciones propias		<u>74.823</u>

La Sociedad ha obtenido un beneficio en la enajenación de acciones propias en 1993 de 51.293.000 pesetas.

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature on the left.
 - Several initials and marks scattered below, including a prominent 'A' and 'B'.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

El movimiento en la provisión por depreciación de acciones propias ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31.12.91	10.703
Dotaciones	<u>108.336</u>
Saldo al 31.12.92	119.039
Dotaciones	12.823
Reversiones	<u>(118.633)</u>
Saldo al 31.12.93	<u>13.229</u>

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 la Sociedad tenía constituida una reserva por un importe igual al valor de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.

(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 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 en la parte de esta reserva que supere el 10% de la cifra de capital ya ampliada.

(d) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias al 31 de diciembre de 1993 y 1992 incluyen los beneficios no distribuidos generados por la Sociedad hasta el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1993 y 1992. Estas reservas son de libre disposición salvo por el importe de 27.249.000 pesetas (8.971.000 pesetas en 1992) correspondiente a los gastos de establecimiento.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(11) Acreeedores a Largo Plazo

El detalle de acreedores a largo plazo a 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Emisiones de obligaciones	1.000.000	1.000.000
Deudas entidades de crédito	3.850.766	215.877
Fianzas y depósitos recibidos	<u>1.693</u>	<u>1.935</u>
	<u>4.852.459</u>	<u>1.217.812</u>

(a) Emisiones de obligaciones

El 23 de junio de 1992 la Sociedad emitió 20.000 obligaciones simples al portador de 50.000 pesetas cada una, con vencimiento al 23 de junio de 1995 y un tipo de interés anual del 13% pagadero por anualidades vencidas.

Esta emisión de obligaciones está garantizada por la totalidad de los bienes y derechos de la Sociedad.

Los intereses devengados al 31 de diciembre de 1993 ascienden a un importe de 68.611.000 pesetas aproximadamente (68.384.000 pesetas al 31 de diciembre de 1992).

[Handwritten signatures and initials]

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(b) Deudas con entidades de crédito

El detalle al 31 de diciembre de 1993 y 1992, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Miles de pesetas		Tipo de interés	Fecha de vencimiento
		1993	1992		
La Caixa	Préstamo				
	Hipotecario	178.860	215.877	13,75%	02.08.1999
Caja El Monte	Préstamo	25.648	-	14,25%	11.07.2000
	Hipotecario	176.575	-	15,00%	30.03.2003
Banco Urquijo	Préstamo				
	Hipotecario	449.000	-	15,00%	08.07.2005
Banca March	Crédito	779.167	-	11,06%	30.07.1998
	Préstamo	125.000	-	12,50%	30.06.1998
Sa Nostra	Préstamo	63.156	-	12,50%	30.06.1998
	Crédito	800.000	-	9,15%	22.12.1996
	Préstamo	779.167	-	11,06%	30.03.2003
	Préstamo	125.000	-	12,50%	30.09.1998
	Préstamo	63.156	-	12,50%	30.09.1998
	Crédito	<u>175.419</u>	-	10,56%	30.09.1995
		3.740.148	215.877		
Intereses a largo plazo de deudas con entidades de crédito		<u>110.618</u>	-		
		<u>3.850.766</u>	<u>215.877</u>		

Los préstamos hipotecarios tienen garantía hipotecaria sobre los pisos de la Sociedad, tanto terminados como en fase de construcción. Las condiciones de estos préstamos establecen, entre otras, que se irán rebajando conforme se produzcan las ventas de los pisos en garantía, que se estima no superarán el año 1995.

Los préstamos no hipotecarios han sido concedidos para financiar la compra del cementerio del Bon Sosec (Palma de Mallorca). Las condiciones de estos préstamos establecen la amortización del principal y los intereses al vencimiento.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(12) Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 1993 y 1992 corresponde a préstamos en cuenta corriente y es el siguiente:

Entidad	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Miles de pesetas		
			Límite	1993	1992
Banco Urquijo	25.02.93	Mibor + 0,75%	400.000	-	340.787
Banco Urquijo	28.09.93	Mibor + 0,75%	40.000	-	25.185
Banco Natwest	29.06.93	15,00%	250.000	-	246.991
Bankinter	02.10.93	13,94% + 2,5	150.000	-	145.306
Caixa de Barcelona	30.04.93	14,00%	250.000	-	249.614
Caja de Madrid	03.12.93	Mibor + 1	250.000	-	42.330
Banco Popular Español	16.06.93	16,00%	100.000	-	93.081
Banco Urquijo	08.07.94	11,75%	150.000	135.023	-
Banco Natwest	14.07.94	13,50%	-	235.799	-
La Caixa	28.02.94	14,00%	150.000	150.001	-
Banco Popular Español	16.06.94	13,00%	75.000	62.653	-
Bankinter	04.10.94	12,61%	75.000	74.975	-
Caja de Madrid	01.12.94	11,50%	250.000	243.109	-
				901.560	1.143.294
Efectos descontados pendientes de vencimiento (nota 8)				93.202	-
Intereses a corto plazo				29.671	14.121
				<u>1.024.433</u>	<u>1.157.415</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(13) Deudas con Empresas del Grupo

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1993 y 1992 recoge el préstamo recibido de Alameda de Osuna, S.A. por un importe de 142.972.000 pesetas (164.211.000 pesetas al 31 de diciembre de 1992) con un tipo de interés anual de 15,5% y vencimiento el 11 de febrero de 1994 prorrogable anualmente. El importe de intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 1993 asciende a 27.600.000 pesetas (22.662.000 pesetas al 31 de diciembre de 1992), los cuales se han incorporado como mayor principal del préstamo.

(14) Otras Deudas No Comerciales

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Administraciones públicas	100.381	14.005
Otras deudas	<u>1.141.894</u>	<u>69.297</u>
	<u>1.242.275</u>	<u>83.302</u>

Los saldos acreedores con administraciones públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	17.125	13.646
Seguridad Social	796	359
IVA no devengado	<u>82.460</u>	<u>-</u>
	<u>100.381</u>	<u>14.005</u>

IVA no devengado corresponde al impuesto sobre el valor añadido relativo a las ventas de edificios y terrenos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1993.

Otras deudas incluye un préstamo recibido de la sociedad Urbanización Novo Sancti Petri, S.A. por un importe de 977.000.000 de pesetas, con vencimiento en 22 de diciembre de 1994 y que devenga intereses a un tipo anual del 8%. La devolución de dicho préstamo se efectuará necesariamente mediante la transmisión de las acciones de General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA), una vez que dicha sociedad haya incrementado su capital, con aportaciones tanto de los futuros compradores como de la Sociedad por importes que supondrán plusvalías para Inmobiliaria Alcázar, S.A. El importe de los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 1993, incluido asimismo en este capítulo, asciende a 1.466.000 pesetas (véase nota 20).

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(15) Provisiones para Operaciones de Tráfico

El detalle de provisiones para operaciones de tráfico a 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Certificaciones y costes pendientes Islantilla	74.676	-
Certificaciones y costes pendientes Sevilla	636.048	-
Para otras operaciones	249.735	322.033
Otras provisiones (nota 16)	<u>202.720</u>	-
	<u>1.163.179</u>	<u>322.033</u>

Certificaciones y costes pendientes recogen la provisión estimada para la terminación de los inmuebles de Islantilla y Sevilla, vendidos en el ejercicio 1993 (véase notas 7 y 8).

La provisión para otras operaciones incluye al 31 de diciembre de 1993 y 1992 la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla por un importe de 102.354.000 de pesetas. La Sociedad ha presentado recurso contra dicha liquidación, por considerarla excesiva.

(16) Importe Neto de la Cifra de Negocios

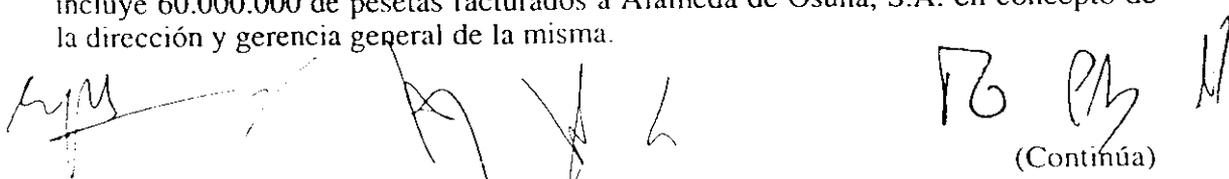
La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es la siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Venta de solares y edificios	2.139.199	1.500
Ingresos por arrendamientos	41.891	44.750
Ingresos por prestación de servicios	<u>61.015</u>	<u>63.286</u>
	<u>2.242.105</u>	<u>109.536</u>

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

Ventas de solares y edificios en 1993 incluye 1.128 millones de pesetas correspondientes a ventas de una promoción cuyo grado de avance al 31 de diciembre de 1993 era de aproximadamente el 50%. El importe correspondiente al beneficio no realizado figura contabilizado como otras provisiones dentro del capítulo provisiones para operaciones de tráfico (véase nota 15).

Ingresos por prestación de servicios de la Sociedad al 31 de diciembre de 1993 y 1992 incluye 60.000.000 de pesetas facturados a Alameda de Osuna, S.A. en concepto de la dirección y gerencia general de la misma.



(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

(17) Número Medio de Empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1993 es de 13 empleados (4 empleados en 1992).

(18) Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido en concepto de dietas durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 1993, un importe de 6.750.000 pesetas (5.400.000 pesetas en 1992).

(19) Situación Fiscal

La sociedad tiene obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. No obstante, en la cuota resultante pueden practicarse determinados deducciones por inversiones y por creación de empleo.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable de los ejercicios 1993 y 1992 de la Sociedad y el beneficio fiscal declarado de 1992 y el que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Beneficio (Pérdida) contable del ejercicio, antes de impuestos	254.065	(407.402)
Diferencias permanentes	-	(69.170)
Exención por reinversión	(254.065)	-
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	-	(476.572)
Base contable del impuesto y base imponible fiscal	-	-
Cuota al 35%	-	-
Pagos y retenciones a cuenta (nota 8)	<u>59.289</u>	<u>42.305</u>
Importe líquido a devolver	<u>59.289</u>	<u>42.305</u>

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los cinco 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.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

La Sociedad tiene el compromiso de reinvertir en activos de análoga naturaleza el importe total de las ventas de activos inmovilizados.

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 cinco años. Al 31 de diciembre de 1993, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(20) Compromisos Adquiridos

El 22 de diciembre de 1993, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo con la sociedad Urbanización Novo Sancti Petri, S.L., por el que recibió un importe de 977.000.000 de pesetas (véase nota 14). De acuerdo a las condiciones de dicho contrato, la devolución del mismo se efectuará necesariamente mediante la transmisión de las acciones que la Sociedad posee al 31 de diciembre de 1993 de General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA), y que figuran valoradas en el balance de situación a dicha fecha en 795.717.000 pesetas. Esta transmisión se efectuará una vez que GEINSA haya restituido su situación patrimonial ampliando su capital, fijándose como precio de la misma el nominal del préstamo más los intereses devengados hasta dicho momento.

(21) Cuadros de Financiación

Los cuadros de financiación de la Sociedad correspondientes a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1993 y 1992 se muestran a continuación:

<u>Orígenes</u>	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Recursos procedentes de las operaciones		
Beneficios del ejercicio	254.065	-
Amortizaciones	14.559	-
Provisiones del inmovilizado financiero, neto	240.320	-
Beneficios en la enajenación de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	<u>(62.417)</u>	<u>-</u>
	<u>446.527</u>	<u>-</u>
Deudas con entidades de crédito	3.634.889	
Ampliación de capital	792.024	589.438
Obligaciones emitidas	-	1.000.000
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	104.750	85.154
Inmovilizaciones financieras	-	5
Recuperación de fianzas	<u>167</u>	<u>478</u>
	<u>4.978.357</u>	<u>1.675.075</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales

	Miles de pesetas	
	1993	1992
<u>Aplicaciones</u>		
Recursos aplicados en las operaciones	-	407.402
Pérdidas del ejercicio	-	(11.387)
Amortizaciones	-	(319.381)
Provisiones del inmovilizado financiero	-	
Beneficios en la enajenación de inmovilizado	-	69.170
Inmovilizaciones materiales	-	145.804
	21.487	4.921
Gastos de establecimiento		
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	112.022	340.170
Inmovilizaciones financieras	643.971	180.728
Devolución de fianzas	242	376
Gastos a distribuir en varios ejercicios	919	40.215
Amortización de préstamos	-	50.109
Aumento del capital circulante	<u>4.199.716</u>	<u>912.752</u>
	<u>4.978.357</u>	<u>1.675.075</u>
<u>Variación del Capital Circulante</u>		
Existencias	2.319.956	207.098
Deudores	1.635.205	(187.044)
Acreedores	(1.944.887)	371.121
Inversiones financieras temporales	2.204.258	542.153
Acciones propias	(13.800)	(25.501)
Tesorería	(1.016)	4.925
Aumento del capital circulante	<u>4.199.716</u>	<u>912.752</u>

A series of handwritten signatures and initials, including a large 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', and 'F', and a signature that appears to be 'PAB'.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Detalle del Movimiento de Fondos Propios para los ejercicios terminados en 31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresado en miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva para acciones propias	Reservas voluntarias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficio (pérdida) del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total
Saldo al 31.12.91	1.181.375	1.756.454	215.884	114.124	496.249	-	146.872	(59.069)	3.851.889
Asignación del beneficio de 1991	-	-	14.687	-	73.116	-	(87.803)	-	-
Traspaso de fondos	-	-	-	-	-	-	(59.069)	59.069	-
Traspaso a reservas para acciones propias	-	-	-	(25.501)	25.501	-	-	-	-
Asignación de capital	589.438	-	-	-	-	-	-	-	589.438
Resultado del ejercicio 1992	-	-	-	-	-	-	(407.402)	-	(407.402)
Saldo al 31.12.92	1.770.813	1.756.454	230.571	88.623	594.866	-	(407.402)	-	4.033.925
Asignación de la pérdida de 1992	-	-	-	-	-	(407.402)	407.402	-	-
Traspaso de reservas para acciones propias	-	-	-	(13.800)	13.800	-	-	-	-
Asignación de capital	452.585	339.439	-	-	-	-	-	-	792.024
Beneficio del ejercicio 1993	-	-	-	-	-	-	254.065	-	254.065
Saldo al 31.12.93	2.223.398	2.095.893	230.571	74.823	608.666	(407.402)	254.065	-	5.080.014

Handwritten signatures and initials, including a large '76' and a signature that appears to be 'A. A.'.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

INFORME DE GESTION

La situación del sector inmobiliario durante el ejercicio 1993 se puede calificar de recesiva y de atonía en general en espera de unas mejores expectativas de la situación económica general tanto en España como en el exterior, pero por el contrario para nuestra Compañía ha sido un ejercicio de un gran crecimiento debido a la puesta en marcha de nuestros proyectos inmobiliarios - su construcción y venta - así como a la política de inversiones iniciada hacia la actividad hotelera que ha dado una mayor dimensión a INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A., tanto en patrimonio como en volúmen de negocios.

Esperamos que la línea de evolución de este ejercicio sirva para consolidar el futuro de la Compañía tendente a un mayor crecimiento de recursos y fortaleza financiera.

El presente informe se estructura en varios apartados:

I.- ACTIVIDAD INMOBILIARIA

PROPIEDADES DIRECTAS

1º).- PUERTA DE HIERRO (Madrid)

Esta promoción consta de dos edificios en Puerta de Hierro (Madrid), cuya explotación es en régimen de arrendamiento y que a 31 de Diciembre de 1993 manteníamos en propiedad y arrendadas 28 viviendas, y se procede a su venta a medida que van quedando desocupados.

2º).- COLLADO VILLALBA (Madrid)

Este proyecto contempla la construcción de 371 viviendas que se desarrollan en 4 fases. Hasta la fecha se ha constituido la Junta de Compensación y se ha iniciado una parte de la primera fase de las obras de urbanización.

Durante 1993 se redactó el proyecto de edificación de la primera fase que se desarrollará en próximos ejercicios sobre una manzana con capacidad para 50 viviendas unifamiliares.

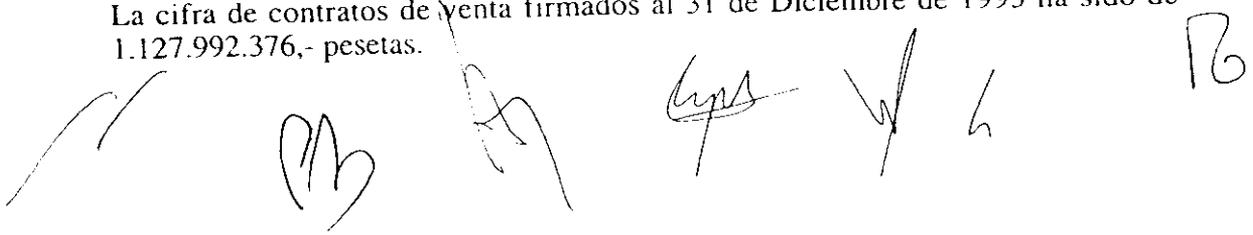
3º).- HUERTA DEL REY (Sevilla)

En este ejercicio hemos comenzado el desarrollo de esta promoción que contempla la construcción de 42 viviendas, 130 plazas de garaje y trasteros, jardines y piscina.

Esta promoción situada en la Avda. de Eduardo Dato, junto al Colegio de los Jesuitas está financiada por el Banco Urquijo y su construcción la realiza la constructora F.C.C.. Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

La cifra de ventas conseguida ha sido un verdadero éxito, ya que de 42 viviendas a 31 de Diciembre había vendidas 32, lo que representa un 76% de la promoción y las 10 viviendas restantes han sido vendidas en el primer trimestre de 1994.

La cifra de contratos de venta firmados al 31 de Diciembre de 1993 ha sido de 1.127.992.376,- pesetas.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a large, stylized signature, followed by a smaller signature, then a signature that appears to be 'Cps', and finally a signature that looks like 'W/h'. To the far right, there is a large, handwritten number '16'.

4°.- LAS TERRAZAS DE ISLANTILLA (Huelva)

Continúan las obras de edificación de la primera fase (52 viviendas) de nuestro proyecto "LAS TERRAZAS DE ISLANTILLA" en la Provincia de Huelva que está prevista su entrega para el primer trimestre de 1994.

Las ventas realizadas al 31.12.1993 han sido de 37 viviendas que han supuesto una cifra de negocios de 440.193.596 pesetas.

Dada la rapidez en que se están produciendo las ventas hemos puesto en marcha una parte de la 2ª. fase que contempla 24 viviendas.

Las obras están siendo ejecutadas por la Compañía **Fomento de Construcciones y Contratas "F.C.C."** y la financiación hipotecaria ha sido concedida por El Monte, Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla.

5°.- RESIDENCIAL MAESTRANZA (Madrid)

En el ejercicio 1992 y para cumplir objetivos reinversión se adquirieron 10 viviendas en la promoción Residencial Maestranza, en la C/. Téllez, de Madrid, con destino a su explotación en forma de arrendamiento.

La inversión total de la promoción asciende a 334.308.000 pesetas y hasta la fecha, el desembolso ha sido de 24.185.471 pesetas.

Se encuentran en fase de construcción y su entrega se efectuará a principios del año 1995.

6°.- LA SUIZA ESPAÑOLA (Robledo de Chavela - Madrid)

Continúa la venta de parcelas de nuestra urbanización "LA SUIZA ESPAÑOLA" en Robledo de Chavela (Madrid), habiéndose producido una mayor demanda de compras, alcanzándose una cifra de ventas de 56.749.470 pesetas.

NUEVAS INVERSIONES

7°.- LOS RANDOS Y LA MANGA (Málaga)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. es propietaria al 50% junto con la Sociedad Pinares de San Antón, S.A., de unas fincas situadas al lado del centro de Málaga y junto a la mejor urbanización de chalets unifamiliares de mayor categoría de Málaga.

La superficie es de 729.488,53 m2. y su calificación es de suelo no urbanizable simple, pero se espera que de una gestión urbanística adecuada, puede ser considerado en el futuro como urbanizable.

8°.- PROYECTO PICASSO (Palma de Mallorca)

Se ha adquirido este año un solar situado en la Avda. de Picasso de 11.218 m2. en el centro de Palma de Mallorca, cuyo desarrollo inmobiliario contempla la construcción de 231 viviendas y 393 garajes.

Se encuentra en fase de redacción del proyecto de edificación.

[Handwritten signatures and initials]

9).- **BON SOSEC (Palma de Mallorca)**

Se ha efectuado una inversión de 1.800 millones de pesetas en la compra de la promoción "EL JARDIN DEL BON REPOS" en Palma de Mallorca cuyo objetivo es la venta y comercialización de 200 tumbas, 2.400 nichos, 1.000 osarios y 2 derechos de edificación, como cementerio privado.

La venta se ha iniciado en enero de 1994 y se prolongará en cinco años.

SOCIEDADES FILIALES:

ALTOS DE BRIJAN, S.A.

Propietaria de unos terrenos en la c/. Fuente del Rey núm. 3, junto al Colegio Santa María de los Rosales en Aravaca (Madrid), que tienen 20.575 m2. de suelo y cuya edificabilidad es de 10.500 m2.

Su uso está calificado de dotacional. Existen algunas ofertas de compra para este solar.

La participación de Inmobiliaria Alcazar en esta filial es del 100%.

ALAMEDA DE OSUNA, S.A.

Inmobiliaria Alcázar participa en un 76,35% del capital social de Alameda de Osuna, S.A.

Sociedad propietaria de 21.617 m2. de suelo edificable y urbanizado en la Avda. de Logroño s/n. en Alameda de Osuna (Madrid). Durante este ejercicio se ha obtenido la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de la U.A.2 y la adjudicación de los terrenos a Alameda de Osuna, S.A.

Esta Sociedad siguiendo un criterio conservador a la hora de acometer el desarrollo directo de los proyectos ha procedido a formalizar la compraventa de una parte de los terrenos, que comprende 11.935 m2. edificables al Montepío de Previsión Social Loreto produciéndose una cifra de ventas de 930.000.000 de ptas. Asimismo ha concedido una opción de compra al mismo Montepío por 6.541 m2. edificables para el ejercicio 1994.

AGRUPACION RESIDENCIAL INMOBILIARIA, S.A. "ARISA"

El proyecto desarrollado en el ejercicio 1993 contempla la construcción de 38 viviendas, aparcamientos, jardines y piscina en los solares de Punta de San Joan y Punta de San Pedro.

Se han realizado diversas gestiones para comenzar su explotación mediante la venta y también el alquiler de dichas viviendas durante la temporada de primavera-verano.

Asimismo en la Sociedad existen reservas de suelo que corresponden a las fincas de La Atalaya por 41.350 m2. y Bens D'Avall por 34.057 m2.

La participación de Inmobiliaria Alcazar, S.A. en el capital social de ARISA es de 98,54%.

[Handwritten signatures and initials]

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. "GEINSA"

La mayoría de las promociones inmobiliarias de Geinsa se encuentran terminadas y puestas a la venta.

Continúa la venta de los pisos en La Línea de la Concepción (Cádiz) y de chalets en Sotogrande, propiedad éstos últimos de la filial El Encinar de Guadaro, S.A.

Se ha continuado con el desarrollo de la promoción del Edificio Gualdalhorce en San Pedro de Alcántara que contempla la construcción de 36 viviendas acogidas a la financiación de viviendas de Precio Libre Tasado, cuya entrega está prevista para finales de 1994.

Queda una reserva de suelo para el desarrollo de un solar en San Pedro para la construcción de 90 viviendas de Protección Oficial.

Nuestra filial GEINSA ha realizado una inversión en la Sociedad Royal Resort por importe de 400.000.000,- de pesetas, propietaria de los terrenos de la Urbanización Novo Sanctipetri con la intención de desarrollar inmobiliariamente los terrenos que esta empresa posee en Chiclana de la Frontera (Cádiz), este hecho potenciará la actividad de GEINSA y producirá unos ingresos por gestión inmobiliaria.

II.- MERCADO DE CAPITALES - B O L S A -

1º).- Nuestra Sociedad mediante acuerdos tomados en los Consejos de Administración de 28 de Marzo y 23 de Junio de 1993 y en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 23 de Junio de 1993, acordó ampliar el capital social en 452.585.000,- pesetas mediante la emisión de 905.170 acciones de valor nominal 500,- ptas. con una prima de emisión de 375,- ptas. por acción. Esta ampliación realizada en el mes de Agosto fué suscrita y desembolsada íntegramente durante el periodo de suscripción preferente.

El capital social de la compañía a 31 de Diciembre de 1993 es de 2.223.397.500,- ptas., representado por 4.446.795 acciones, de un valor nominal de 500,- ptas., cada una, que cotizan en las Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

2º).- En relación con el artº. 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, al 31 de Diciembre de 1993 esta Sociedad tenía circunstancialmente, en cartera 116.911 acciones propias, cuyo valor nominal ascendía a 58.455.500,- ptas. y representaban un 2,63% del capital social.

El número de acciones propias que la Sociedad poseía a 1 de Enero de 1993 era de 160.958 y durante 1993, **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** compró 159.841 acciones propias, por un valor nominal de 79.920.500 de ptas. desembolsando 112.893.595 ptas. y vendió 203.888 acciones recibiendo como contraprestación 232.504.036 ptas. Estas operaciones se realizaron para dar agilidad y liquidez a los títulos de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** en las Bolsas de Valores.

3º).- **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** tiene en el mercado una emisión de obligaciones simples por importe de 1.000.000.000 de ptas. que fué suscrita y desembolsada y su fecha de amortización es Junio de 1995.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'B' on the right and several scribbles on the left and center.]

III.- ACCIONARIADO

En la última ampliación de capital de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** se incorporó al accionariado **SA NOSTRA -Caja de Ahorros de Baleares**, con un 14,16% del capital social y a **Brandel, S.A.** con un 5,54%.

El grupo de accionistas que poseen más de un 5% del capital social de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** está integrado por **GESCAPITAL, S.A.**, **FAES, S.A.**, **C.B.C. Invest, B.V.**, **VALIMATEC, S.A.**, **UIPICSA, S.A.**, **ANSETT, S.A.**, **SA NOSTRA, BRANDEL, S.A.** y **Familia MAC-CROHON**

IV.- INFORMACION ECONOMICO - FINANCIERA

Cumpliendo con la normativa contable aplicada a **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** y su grupo presentamos la información económico-financiera por una parte de **Inmobiliaria Alcazar, S.A.**, individual, y de otra la del consolidado del grupo empresarial, que por razones de claridad, se presentan en este ejercicio en dos informes de cuentas.

El grupo de Sociedades que forman parte del consolidado es **Inmobiliaria Alcazar, S.A.** como matriz que consolida con sus filiales **Geinsa (100%)**; **Altos de Brijan, S.A. (100%)**; **Alcazar Holding, B.V. (100%)**; **Alameda de Osuna, S.A. (76,35%)** y **Arisa (98,54%)**.

A) - INGRESOS

Las fuentes de ingresos de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** se obtienen como consecuencia de los contratos de venta de viviendas y parcelas de nuestras promociones de **Islantilla en Huelva, Sevilla y Robledo de Chavela**, los arrendamientos de viviendas de **Puerta de Hierro** y la prestación de servicios, obteniendo una cifra de ingresos de 2.242.149.053 pesetas en el balance individual y de 3.211.977.889 pesetas en el balance consolidado del grupo que se distribuye de la forma siguiente:

ACTIVIDAD	B.INDIVIDUAL	B.CONOLIDADO
Ventas vivi. y solares	2.139.199.192	3.128.272.030
Arrendamientos	41.891.029	42.691.029
Préstación servicios	61.014.830	41.014.830
TOTAL	2.242.105.051	3.211.977.889

Estas cifras no incluyen ventas de inmovilizado

16

B) - INVERSIONES

Durante este ejercicio se ha producido un gran incremento en el volumen de inversiones con la adquisición de los terrenos de Picasso (Palma de Mallorca) y Bon Sosec (Palma de Mallorca).

La puesta en marcha de varias promociones ha hecho crecer la partida de inversiones en Sevilla e Islantilla, Sóller y San Pedro de Alcántara, por incremento de obra nueva.

La política de diversificación nos ha llevado al objetivo de invertir en inmuebles hoteleros y su explotación, dado el brillante futuro que presenta esta rama dentro del sector inmobiliario, desechando otro tipo de inversiones (oficinas, naves, etc.). La inversión más significativa ha sido la efectuada en Royal Resort, S.A. por importe de 2.400.000.000 de pesetas, que figura incluida en inversiones temporales.

El incremento de la inversión en el Balance Individual de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** ha sido de 5.683.550.956 ptas. y en el consolidado de 5.760.591.682 ptas. que se reseña a continuación:

CONCEPTO	B.INDIVIDUAL	B.CONOLIDADO
INMV.MATERIAL:	77.430.018	77.430.018
EXISTENCIAS (Obras):		
Islantilla (Huelva)	74.071.177	74.071.177
Sevilla	78.594.837	78.594.837
S.P.Alcántara (Málaga)		63.858.302
Picasso (Mallorca)	26.029.149	26.029.149
Puerto Soller (Mallorca)		255.229.371
Villalba	38.181.143	38.181.143
EXISTENCIAS (Solares):		
Picasso (Mallorca)	554.279.366	554.279.366
Bon Sosec (Mallorca)	1.792.918.319	1.792.918.319
INM.FINANCIERO		
Royal Resort, S.A.	2.400.000.000	2.800.000.000
Arisa	381.020.797	
Alameda de Osuna	261.026.150	
TOTAL	5.683.550.956	5.760.591.682

C) - RESULTADOS

El beneficio de explotación del Balance individual de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** asciende a 417.019.150 ptas. que supone un crecimiento de 3,5 veces más.

La Compañía ha continuado con su criterio de prudencia, dotando provisiones por la minoración del valor de algunos activos de sus filiales por 235.850.697 ptas., pero aún así el resultado del ejercicio del individual ha sido un **BENEFICIO** de 254.065.099 pesetas, que representa un 11,43% sobre el capital social de la Sociedad.

El resultado consolidado del grupo asigna un beneficio del ejercicio atribuido a la matriz **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** de 158.350.000,- ptas.

D) - FONDOS PROPIOS

Se han reforzado los fondos propios que ascienden a 5.080.015.541,- ptas. como consecuencia de la ampliación de capital con prima de emisión de Septiembre de 1993 por importe de Ptas. 792.023.750,- suscrito y desembolsado en su totalidad.

La evolución de los Fondos Propios de la Sociedad, durante los tres últimos años, ha sido la siguiente:

CONCEPTO	1991	1992	1993
Capital	1.181.375.000	1.770.813.500	2.223.397.500
Prima emisión	1.756.454.130	1.756.454.130	2.095.892.880
Res.legal	215.883.846	230.571.096	230.571.096
Res.voluntaria	496.249.427	594.866.057	608.666.492
Res.acc.propias	114.123.600	88.623.475	74.824.040
Per/Bº.ejercicio	146.872.505	(407.401.566)	254.065.099
Div.a cuenta	(59.069.750)	-	-
Res.neg.ejr.anterior 92	-	-	(407.401.566)
TOTAL	3.851.888.758	4.033.925.692	5.080.015.541

Handwritten mark resembling a stylized 'M' or 'W'.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'PA', 'B', and other illegible marks.

E) - PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES FILIALES

- 1.- Con respecto a nuestra filial Alameda de Osuna, S.A. se ha elevado nuestra participación en Mayo de 1993 pasando a tener de un 62% a 31 de Diciembre de 1992 a un 76,35% a 31 de Diciembre de 1993 con la adquisición de 35.887 acciones de Alameda de Osuna, S.A.
- 2.- Con respecto a nuestra filial Arisa, S.A., domiciliada en Palma de Mallorca hemos aumentado nuestra participación de un 62% a 31 de Diciembre de 1992 a un 98,54% a 31 de Diciembre de 1993, con la adquisición de 52.714 acciones de Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A. "ARISA".

Nuestra participación en Sociedades Filiales es de 3.896.952.167 ptas., según el siguiente detalle:

INVERSION	%	PESETAS
Altos Brijan, S.A.	100	10.569.702
Alameda Osuna, S.A.	76,35	1.811.026.150
Geinsa	100	795.716.862
Arisa	98,54	1.239.646.648
Alcazar Holding, B.V.	100	29.992.805
Fuente Val, S.L.	100	2.000.000
Arroyo del Pino, S.L.	100	2.000.000
Coll D'Es Figueras, S.L.	100	2.000.000
Cas Ferre, S.L.	100	2.000.000
Sagoleta, S.L.	100	2.000.000
TOTAL		3.896.952.167

16

F) - OTROS ASPECTOS FINANCIEROS

Durante este ejercicio hemos reestructurado nuestra financiación, llevando una política de adecuación de préstamos a producto determinado y sustituyendo líneas de crédito por préstamos al promotor.

Asimismo se han negociado con todas las entidades de crédito, los tipos de interés rebajándolos y pasando de un tipo medio del ejercicio anterior de un 15% al de este ejercicio del 11%.

Otra política llevada a cabo ha sido el saneamiento del Balance provisionando todas las depreciaciones de activos y cartera de inversiones, resultando un balance saneado y con fuertes plusvalías latentes.

15

V.- DIVIDENDOS

Dentro de nuestro objetivo de maximizar los recursos propios en la financiación de las promociones y proyectos para 1994, el Consejo considera prudente y propone a la Junta General de Accionistas que la totalidad del Beneficio disponible del año 1993 sea destinado a Reservas, después de dotar la Reserva Legal.

VI.- PLANTILLA

La estructura de personal de INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. es muy reducida y cuenta con una plantilla de 13 personas en la sociedad matriz incluyendo el personal de todas las delegaciones de Madrid, Palma, Sevilla y Huelva, y la plantilla del consolidado es de 20 personas que incorpora al personal de Geinsa en Madrid y Málaga.

Para proyectos puntuales colabora con profesionales externos.

El resto de las Sociedades del grupo no cuentan con personal ya que son gestionadas por la Sociedad matriz.

Durante el tercer trimestre ha cesado en la Sociedad D. Manuel Rossi Bueno que venía desempeñando la función de Director General de la Compañía y Secretario del Consejo de Administración, habiendo sido sustituido por D. Juan Llorens Beltrán de Heredia.

La evolución de la plantilla de la Sociedad y su grupo durante los últimos tres años ha sido:

PERSONAL	1991	1992	1993
Directivos	3	3	3
Técnicos	-	1	2
Otros	10	7	15
TOTAL	13	11	20

VII.- EVOLUCION DEL SECTOR DURANTE 1993

La situación del sector inmobiliario en el año 1993 se ha encontrado en una fase de atonía general en la que la inversión y el consumo tanto público como privado se ha contenido, pero a finales de año se ha notado una ligera recuperación del mercado inmobiliario.

Cabe destacar que esta recuperación se debe en parte a la disminución progresiva de los tipos de interés, la reducción de la inflación y a la confirmación de las buenas expectativas internacionales de países como Gran Bretaña y Estados Unidos que tienen ya tasas positivas de creación de empleo.

Podemos considerar que a partir del próximo año se inicie un nuevo ciclo de crecimiento del sector inmobiliario centrado principalmente en el subsector de viviendas y de explotaciones hoteleras, que son precisamente los campos de actuación de INMOBILIARIA ALCAZAR S A

VIII.- PREVISIONES DE INMOBILIARIA ALCAZAR PARA 1994

Siguiendo la línea de crecimiento iniciada en el ejercicio 1993, esperamos que el año 1994 suponga la consolidación definitiva de la Sociedad con un volúmen de recursos superiores y un mayor valor patrimonial.

Continúa la política de desarrollo de nuestros proyectos con la iniciación de la segunda fase de Islantilla en Huelva, el desarrollo de Collado Villalba en Madrid, el inicio del solar de Picasso en Palma de Mallorca.

Dado el éxito obtenido por nuestra promoción de Huerta del Rey, en el mes de Enero de 1994 se ha adquirido un solar en Sevilla de 9.785 m2. de edificabilidad en el que INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. participa en un 64,73% y le corresponden 6.333,8 m2. de edificabilidad.

Por otra parte, considerar inversiones como las ya iniciadas en 1993 que nos servirán para diversificar hacia la rama hotelera con la obtención de futuros beneficios.

Todo ello unido a la sólida estructura del accionariado de INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A., su bajo endeudamiento y sus reducidos costes de estructura permitirá a nuestra Sociedad mantener nuestros beneficios e incrementar nuestra cifra de negocios para el ejercicio 1994.

IX.- OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE 1993

El pasado 25 de febrero de 1993 se celebró Junta General Extraordinaria de Accionistas donde se nombró miembro del Consejo de Administración a D. Pedro Batle Mayol, Director General de SA NOSTRA.

En Consejo de Administración celebrado el 22 de Diciembre de 1993 se acuerda nombrar Director General de la Sociedad a D. Juan Bautista Llorens Beltrán de Heredia y Secretario del Consejo de Administración, y nombrar a D. Javier Basagoiti González-Trevilla como Vocal Consejero miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

De los tres y de su probada experiencia y profesionalidad espera la compañía importantes aportaciones.

El pasado 22 de Diciembre se acepta la dimisión del Consejero D. Miguel del Campo Rodriguez y del Secretario de Consejo D. Manuel Rossi Bueno a quienes se agradeció vivamente su inestimable colaboración durante los últimos años.

Finalmente, un recuerdo a la memoria de D. José Antonio Basagoiti Noriega, Consejero que fué de esta Sociedad, fallecido en Agosto de 1993, cuyos valores humanos y profesionales han supuesto una aportación irremplazable a nuestra Sociedad.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'M', 'JTB', 'X', 'h', 'PB', and 'PA']

EJERCICIO DE 1993

III.- PROPUESTA DE APLICACION DEL RESULTADO

[Handwritten signatures and initials]

Handwritten signatures and initials are scattered below the section header. From left to right, there is a large curved signature, a signature with a vertical line through it, a signature that appears to be 'mgs', a signature that appears to be 'PB', a signature that appears to be 'AZ', and a signature that appears to be 'L'.

PROPUESTA DE DISTRIBUCION DEL RESULTADO

EJERCICIO 1993

RESULTADOS:

Beneficio del ejercicio 254.065.099,-

APLICACION:

Reserva legal 25.406.510,-

Reservas voluntarias 228.658.589,-

[Handwritten signatures and initials]

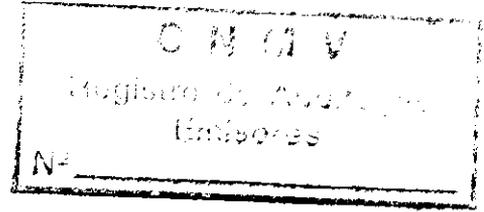
C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 3686

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
28 JUN. 1994
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1994 23156

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 1993 y 1992
e Informe de Gestión de 1993

[Handwritten signatures and initials]



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

A los Accionistas de
Inmobiliaria Alcázar, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Alcázar, S.A. (la Sociedad) y sus sociedades dependientes que constituyen el Grupo Inmobiliaria Alcázar (el Grupo), que comprenden los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1993 y 1992 y las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dicha fechas, 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.

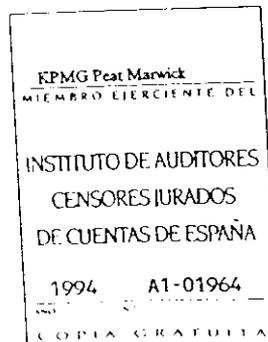
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Alcázar, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 1993 y 1992 y de los resultados consolidados de sus operaciones durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, aplicados uniformemente.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1993, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1993. 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 Inmobiliaria Alcázar, S.A. y sus sociedades dependientes.

Peat Marwick y Cia.

Eduardo Perelló Teruel

18 de abril de 1994



INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 1993 y 1992

(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.

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.

La Sociedad posee participación asimismo en un determinado número de sociedades que realizan actividades inmobiliarias similares a las de la Sociedad, 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

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas adjuntas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de las operaciones del Grupo de los ejercicios 1993 y 1992.

Las citadas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad y de cada una de las sociedades dependientes que componen el Grupo.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad y de cada una de las sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 1993 se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad y de las sociedades dependientes estiman que las cuentas del ejercicio 1993 serán aprobadas sin variaciones significativas. Las cuentas comparativas de la Sociedad y de las sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 1992, fueron aprobadas en Junta de fecha 23 de junio de 1993.

(3) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad y lo dispuesto en el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre sobre formulación de cuentas anuales consolidadas. Los principales 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) se ha efectuado por el método de integración global.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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.

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

Las cuentas anuales consolidadas muestran una cifra de fondos propios, al 31 de diciembre de 1993, inferiores a los individuales de la Sociedad en aproximadamente 663 millones de pesetas, por no haber efectuado a nivel individual provisión por depreciación en 1993 de su inversión en General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA). Asimismo, la Sociedad ha revertido la provisión existente en 1992, debido al acuerdo suscrito para la venta con beneficio de dicha sociedad (véase nota 21).

La participación de Inmobiliaria Alcázar, S.A. en sociedades no consolidadas se incluyen en el capítulo "Inmovilizaciones financieras" del balance de situación consolidado adjunto y se han valorado de acuerdo con los principios descritos en el apartado (c) de esta nota.

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 se han asignado de la siguiente forma:

- i) Diferencias positivas: A los capítulos de "existencias" a precios de mercado determinados en base a valoraciones efectuadas por tasadores independientes; destinándose el importe restante al "Fondo de comercio de consolidación". En el momento de la venta de las existencias, las diferencias asignadas como mayor valor de las mismas, revierten como otros ajustes de consolidación a las reservas en sociedades consolidadas.
- ii) Diferencias negativas: Se incluyen en el pasivo del balance bajo el epígrafe de "diferencia negativa de consolidación" en la medida que no puedan asignarse a un menor valor de los activos como consecuencia de valoraciones a precios de mercado.

La Sociedad ha adoptado el criterio de amortizar el fondo de comercio generado en el proceso de consolidación siguiendo el método lineal en un período de diez años.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

La diferencia negativa de consolidación se regulariza contra los resultados consolidados cuando se realiza la evolución desfavorable de los resultados de la sociedad participada, prevista en la fecha de su adquisición.

La Sociedad ha seguido los mismos principios para participaciones adquiridas con posterioridad a 1991.

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" de los balances de situación consolidados adjuntos.

(b) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

Las amortizaciones practicadas sobre los elementos del inmovilizado material han sido calculadas siguiendo el método lineal, mediante la aplicación, a los valores de coste de cada uno de los grupos de elementos, de los siguientes coeficientes en función de las respectivas vidas útiles:

	<u>Coefficientes de amortización anual</u>
Edificios y otras construcciones	2%
Maquinaria, instalaciones y utillaje	10%
Mobiliario	10%
Elementos de transporte	10%
Equipos para proceso de información	20%

Los edificios en alquiler no se amortizan ya que es política de la Sociedad mantener dichos edificios en condiciones de uso tales que su valor no disminuya con el paso del tiempo.

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

(c) Inmovilizaciones financieras, Acciones propias e Inversiones financieras temporales

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

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

- i) Para los títulos cotizados en Bolsa, cuando el valor de mercado es inferior al de adquisición. Se entiende por valor de mercado el más bajo entre el valor de cotización del último trimestre o el del último día del ejercicio.
- ii) Para los restantes títulos, cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

(d) Existencias

El capítulo de existencias, que incluye aquellos solares y edificios destinados a la venta, se encuentra valorado a su precio de coste, incrementado en su caso por las diferencias positivas de consolidación asignada, como mayor valor de existencias (véase apartado (a) de esa nota).

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

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 los balances de situación.

(e) Deudores

Siguiendo la práctica anual generalizada, una parte de las ventas efectuadas por la Sociedad se instrumenta en efectos comerciales, aceptados o sin aceptar. Los efectos a cobrar se descuentan en bancos salvo buen fin. En los balances de situación adjuntos los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar incluyen los efectos descontados pendientes de vencimiento al 31 de diciembre, figurando su contrapartida por el mismo importe como deudas con entidades de crédito.

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

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(f) 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.

(g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas de 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:

- i) estén sustancialmente terminados,
- ii) se pueda razonablemente asegurar el cobro del importe aplazado del precio de venta, y
- iii) se hayan concluido en su totalidad los trámites urbanísticos necesarios para la plena transmisión de la propiedad de las unidades vendidas.

Quando alguna de las dos últimas condiciones señaladas no se cumple, los beneficios se reconocen proporcionalmente a los cobros, difiriéndose a final del ejercicio en el epígrafe de ingresos a distribuir en varios ejercicios, la parte de beneficios correspondiente a los cobros pendientes.

La Sociedad reconoce las ventas de inmuebles en función de los contratos de venta suscritos a dicha fecha, efectuando una provisión por la parte del beneficio que se considera no realizado en función del grado de terminación de los inmuebles vendidos. Dicha provisión figura incluida en el capítulo de provisiones para operaciones de tráfico.

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

(h) Corto/largo plazo

En los balances de situación adjuntos, se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo en caso contrario.

(i) Indemnizaciones por despido

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

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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 cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

(i) 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.

(4) Inmovilizaciones Materiales

Un detalle del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada al 31 de diciembre de 1993 y 1992, así como del movimiento habido durante el ejercicio 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.93
	31.12.92	Adiciones	Bajas	
Coste				
Edificios en alquiler	438.170	31.500	(42.333)	419.426
Edificios y otras construcciones	-	61.545	-	61.545
Maquinaria, instalaciones y utillaje	11.368	-	-	11.368
Mobiliario	14.910	14.691	-	29.601
Elementos de transporte	6.667	3.000	-	9.667
Equipos para procesos de información	<u>9.202</u>	<u>1.286</u>	-	<u>10.488</u>
	480.317	112.022	(42.333)	550.006
Amortización acumulada	<u>(28.811)</u>	<u>(3.609)</u>	-	<u>(32.420)</u>
	<u>451.506</u>	<u>108.413</u>	<u>(42.333)</u>	<u>517.586</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El detalle del movimiento durante el ejercicio 1992, es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.92
	31.12.91	Adiciones	Bajas	
Coste				
Edificios en alquiler	114.687	339.413	(15.930)	438.170
Maquinaria, instalaciones y utillaje	11.650	-	(282)	11.368
Mobiliario	14.233	677	-	14.910
Elementos de transporte	6.667	-	-	6.667
Equipos para procesos de información	<u>8.879</u>	<u>377</u>	<u>(54)</u>	<u>9.202</u>
	156.116	340.467	(16.266)	480.317
Amortización acumulada	<u>(25.522)</u>	<u>(3.289)</u>	<u>-</u>	<u>(28.811)</u>
	<u>130.594</u>	<u>337.178</u>	<u>(16.266)</u>	<u>451.506</u>

Las adiciones de edificios y otras construcciones en 1993 corresponden a la adquisición de las oficinas de la Sociedad en Palma de Mallorca.

Los edificios en alquiler se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (véase nota 11(b)).

(5) Inmovilizaciones Financieras

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.93
	31.12.92	Adiciones	Bajas	
Participaciones en empresas del grupo	17.097	-	(2.545)	14.552
Depósitos y fianzas constituidos	2.549	250	(167)	2.632
Otros	<u>25.001</u>	<u>4.041</u>	<u>-</u>	<u>29.042</u>
	<u>44.647</u>	<u>4.291</u>	<u>(2.712)</u>	<u>46.226</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El detalle del movimiento durante el ejercicio 1992, es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.92
	31.12.91	Adiciones	Bajas	
Participaciones en empresas del grupo	700.207	-	(683.110)	17.097
Depósitos y fianzas constituidos	3.027	-	(478)	2.549
Otros	<u>22.439</u>	<u>2.562</u>	-	<u>25.001</u>
	725.673	2.562	(683.588)	44.647
Menos, provisiones	-	-	-	-
Valor neto	<u>725.673</u>	<u>2.562</u>	<u>(683.588)</u>	<u>44.647</u>

Las bajas producidas en participaciones en empresas del grupo durante el ejercicio 1992, incluyen un importe de 681.600.000 pesetas, correspondiente al valor de coste al 31 de diciembre de 1991 de la participación en Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A., que fue incluida en el perímetro de consolidación en 1992.

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y su movimiento en el ejercicio 1993 es el siguiente:

	Miles de pesetas				Porcentaje de participación	Valor teórico de la participación
	Saldo al 31.12.92	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.93		
Fuente Val. S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,0%	1.986
Arroyo del Pino, S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,0%	389
Coll D'es Figueral, S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,0%	1.986
Cas Ferre. S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,0%	358
Sagoleta, S.L. (*)	2.000	-	-	2.000	100,0%	1.230
Sotogolf, S.A.	5.817	-	(1.745)	4.072	18,6%	11.574
Inmobiliaria Las Petunias, S.A.	<u>1.280</u>	-	<u>(800)</u>	<u>480</u>	4,0%	<u>1.760</u>
	<u>17.097</u>	-	<u>(2.545)</u>	<u>14.552</u>		<u>21.983</u>

(*) Sociedades creadas para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Sóller (Mallorca), sin actividad durante 1992 y 1993.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

En los valores teóricos arriba indicados, no se encuentran consideradas las plusvalías tácitas adquiridas que subsisten al cierre del ejercicio.

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

El detalle de los fondos propios de empresas del grupo, según sus cuentas anuales auditadas y no auditadas al 31 de diciembre de 1993, se muestra en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

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

(6) Existencias

El detalle de existencias al 31 de diciembre de 1993 y 1992 del Grupo, una vez atribuidas las plusvalías adquiridas, al 31 de diciembre de 1993 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Terrenos	6.692.348	5.793.198
Edificios	458.113	507.661
Promociones en curso	1.562.214	777.381
Otras existencias	<u>308</u>	<u>308</u>
	8.712.983	7.078.548
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>(526.271)</u>	<u>(108.062)</u>
	<u>8.186.712</u>	<u>6.970.486</u>

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 la memoria de las cuentas anuales.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El importe de las diferencias de primera consolidación asignado como mayor valor de existencias no difiere significativamente al valor de mercado conforme a tasaciones realizadas por expertos independientes en fecha cercana a la de primera consolidación, o posteriores tomas de participación. Su detalle es el siguiente:

	Miles de pesetas							
	Terrenos		Edificios		Promociones en curso		Total	
	1993	1992	1993	1992	1993	1992	1993	1992
General de Estudios e Inversiones, S.A.	21.354	21.354	45.712	50.789	91.591	91.591	158.657	163.734
Alameda de Osuna, S.A.	-	67.580	-	-	-	-	-	67.580
Altos de Briján, S.A.	-	17.866	-	-	-	-	-	17.866
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	<u>394.000</u>	<u>394.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268.631</u>	<u>83.090</u>	<u>662.631</u>	<u>477.090</u>
	<u>415.354</u>	<u>500.800</u>	<u>45.712</u>	<u>50.789</u>	<u>360.222</u>	<u>174.681</u>	<u>821.288</u>	<u>726.270</u>

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 no existe evidencia de deterioros significativos en cuanto a la subsistencia de las plusvalías asignadas como mayor valor de las existencias.

El detalle y movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante el ejercicio 1993, por sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	Saldo al 31.12.92	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.93
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(108.062)	-	12.629	(95.433)
Alameda de Osuna, S.A.	-	(277.811)	-	(277.811)
Altos de Briján, S.A.	<u>-</u>	<u>(153.027)</u>	<u>-</u>	<u>(153.027)</u>
	<u>(108.062)</u>	<u>(430.838)</u>	<u>12.629</u>	<u>(526.271)</u>

Como se indica en la nota 10, todos los bienes de la Sociedad garantizan la devolución de las obligaciones emitidas.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(7) Deudores

El detalle de deudores al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Cientes por ventas de solares	1.422.857	503.356
Cientes por ventas de edificios	1.504.646	24.253
Cientes por arrendamientos	1.546	871
Empresas asociadas	62	-
Administraciones públicas	806.612	488.069
Otros deudores	127.138	101.961
	<u>3.862.861</u>	<u>1.118.510</u>

Cientes por ventas de solares recoge las deudas pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1993 y 1992 por las ventas de la Sociedad de solares en Sevilla, Leganés (Madrid) y en Soller (Palma de Mallorca) y de Alameda de Osuna, S.A. en Madrid en 1993.

Cientes por ventas de edificios en 1992 recoge las deudas por la venta de pisos en Puerta de Hierro (Madrid) (Sociedad), y La Línea (Grupo), pendientes de cobro. En 1993 recogen además las ventas realizadas por la Sociedad en Islantilla (Huelva) y Sevilla (véase nota 14).

Cientes por ventas de edificios al 31 de diciembre de 1993, incluye efectos descontados en entidades financieras pendientes de vencimiento por importe de 93.202.000 pesetas (véase nota 11).

El detalle de Administraciones públicas es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	677.714	386.673
Devoluciones de impuestos	42.623	42.348
Pagos y retenciones a cuenta del		
Impuesto sobre Sociedades	86.275	59.048
	<u>806.612</u>	<u>488.069</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(8) Inversiones Financieras Temporales

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992 el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Cartera de valores a corto plazo	2.840.285	172.153
Otros	<u>1.000</u>	<u>63</u>
	<u>2.841.285</u>	<u>172.216</u>

Un detalle de la cartera de valores al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Acciones con cotización oficial	-	7.350
Acciones sin cotización oficial	2.840.285	36.619
Participaciones en fondos de inversión	-	2.700
Letras del Tesoro	-	24.698
Bonos del Estado	-	100.000
Otros	<u>-</u>	<u>786</u>
	<u>2.840.285</u>	<u>172.153</u>

Acciones sin cotización oficial en 1993 incluye un importe de 2.800.000.000 de pesetas, correspondiente a una participación del 75,67% en el capital social de Royal Resort, S.A., adquirida en diciembre de 1993.

El detalle de los fondos propios de dicha sociedad al 31 de diciembre de 1993 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Capital	3.700.000
Reservas	521.727
Resultado	<u>(2.079.683)</u>
	<u>2.142.044</u>

La Sociedad no ha consolidado esta participación debido a que no tiene intención de mantenerla a largo plazo.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(9) Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante 1993 y 1992 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de cuentas anuales consolidadas.

(a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1993 el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 500 pesetas nominales cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de Inmobiliaria Alcázar, 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 1993 y 1992 son los siguientes:

	% de participación	
	1993	1992
Valimatec, S.A.	-	11,95
Unión Iberoamericana de Promociones Industriales y Comerciales, S.A.	-	10,17
C.B.C. Invest, B.V.	14,00	9,5
"Sa Nostra" Caixa de Balears	14,16	-

Con fecha 24 de junio de 1992, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social por importe de 589.437.500 pesetas, mediante la emisión de 1.178.875 acciones al portador de 500 pesetas cada una. Dicha ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

El 25 de febrero de 1993, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad tomó el acuerdo de ampliar el capital social por importe de 452.585.000 pesetas, mediante la emisión de 905.170 nuevas acciones al portador de 500 pesetas cada una, con una prima de emisión del 75%. Dicha ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

Al 31 de diciembre de 1993, la Sociedad posee acciones propias que representan el 2,63% del capital social (4,54% en 1992).

76

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las acciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes accionistas. El resumen de los movimientos de las acciones propias durante 1993 y 1992 es el siguiente:

	<u>Número</u>	<u>Miles de pesetas</u>
Al 31.12.91	63.402	124.827
Adquisiciones	<u>97.556</u>	<u>82.835</u>
Al 31.12.92	160.958	207.662
Adquisiciones	159.841	112.894
Enajenaciones	<u>203.888</u>	<u>232.504</u>
Al 31.12.93	116.911	88.052
Provisión por depreciación		<u>(13.229)</u>
Valor neto de acciones propias		<u>74.823</u>

La Sociedad ha obtenido un beneficio en la enajenación de acciones en 1993 de 51.293.000 pesetas.

El movimiento en la provisión por depreciación de acciones propias ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31.12.91	10.703
Dotaciones	<u>108.336</u>
Saldo al 31.12.92	119.039
Dotaciones	12.823
Reversiones	<u>(118.633)</u>
Saldo al 31.12.93	<u>13.229</u>

Al 31 de diciembre de 1993 la Sociedad tenía constituida una reserva por un importe igual al valor de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(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) Reservas de la Sociedad dominante

• Reservas no distribuibles

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 en la parte de esta reserva que supere el 10% de la cifra de capital ya ampliada.

Las sociedades deben constituir asimismo una reserva no distribuible igual al valor de sus acciones propias.

• Reservas distribuibles

Las reservas voluntarias al 31 de diciembre de 1993 y 1992 incluyen los beneficios no distribuidos generados por la Sociedad hasta el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1993 y 1992. Estas reservas son de libre disposición salvo por el importe de 27.249.000 pesetas (8.971.000 pesetas en 1992) correspondiente a los gastos de establecimiento.

(d) Reservas en sociedades consolidadas

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 1993 y 1992, es el siguiente:

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	(491.042)	10.288
Altos de Briján, S.A.	(18.036)	86
Alameda de Osuna, S.A.	(50.143)	12.938
Alcázar Holding B.V.	(6.661)	(2.767)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(7.591)	(28.073)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	(526)	-
	<u>(573.999)</u>	<u>7.528</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

La variación durante el ejercicio 1993 en reservas atribuibles a General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) corresponde, fundamentalmente, a pérdidas incurridas en ejercicios anteriores que motivaron el registro de provisión por depreciación de inversión por parte de Inmobiliaria Alcázar, S.A. y que se revierte en 1993 (véase nota 21).

(e) Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	254.065	(407.402)
Alcázar Holding, S.A.	-	(1.956)
Altos de Briján, S.A.	(152.361)	(356)
Alameda de Osuna, S.A.	(628.585)	7.257
General de Estudios e Inversiones, S.A.	(161.660)	(252.418)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(54.418)	(167.567)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	-	(1.052)
	(743.359)	(823.494)
Eliminaciones y ajustes de consolidación	<u>753.049</u>	<u>417.489</u>
Beneficios (Pérdidas) atribuibles a la sociedad dominante	9.690	(406.005)
Pérdidas (Beneficios) atribuidas a socios externos (nota 20)	<u>148.660</u>	<u>(2.232)</u>
Beneficios (Pérdidas) consolidados del ejercicio	<u>158.350</u>	<u>(403.773)</u>

(10) Acreeedores a Largo Plazo

El detalle de acreedores a largo plazo a 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Emisiones de obligaciones	1.000.000	1.000.000
Deudas entidades de crédito	4.207.713	569.210
Fianzas y depósitos recibidos	1.693	1.992
Otros acreedores a largo plazo	273.924	273.856
Intereses a largo plazo de deudas con entidades de crédito	<u>110.618</u>	-
	<u>5.593.948</u>	<u>1.845.058</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(a) Emisiones de obligaciones

El 23 de junio de 1992 la Sociedad emitió 20.000 obligaciones simples al portador de 50.000 pesetas cada una, con vencimiento el 23 de junio de 1995 y un tipo de interés anual del 13% pagadero por anualidades vencidas.

Esta emisión de obligaciones está garantizada por la totalidad de los bienes y derechos de la Sociedad.

Los intereses devengados al 31 de diciembre de 1993 ascienden a un importe de 68.611.000 pesetas aproximadamente (68.384.000 al 31 de diciembre de 1992).

(b) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 1993 y 1992 se muestra en el Anexo IV adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de cuentas anuales consolidadas

Los préstamos tienen garantía hipotecaria sobre los pisos propiedad del Grupo, tanto terminados como en fase de construcción. Las condiciones de estos préstamos establecen, entre otras, que se irán rebajando conforme se produzcan las ventas de los pisos en garantía, que se estima no superarán el año 1995.

Los préstamos no hipotecarios han sido concedidos para financiar la compra del cementerio del Bon Sosec (Palma de Mallorca). Las condiciones de estos préstamos establecen la amortización del principal y los intereses al vencimiento.

(c) Otros acreedores a largo plazo

Recogen la estimación de los costes derivados de un contrato de permuta en una de las sociedades del Grupo (Alameda de Osuna, S.A.).

(11) 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 1993 y 1992, que corresponden a préstamos en cuenta corriente y efectos descontados pendientes de vencimiento se muestra en el Anexo V adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de cuentas anuales consolidadas.

16

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(12) Deudas con Empresas del Grupo

El detalle de deudas con empresas del grupo al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Sotogolf, S.A.	8.698	10.443
Inmobiliaria las Petunias, S.A.	-	800
Otros	<u>27.657</u>	<u>3.764</u>
	36.355	15.007
Préstamos		
Royal Resort, S.A.	350.962	-
Royal Tour, S.A.	<u>106.089</u>	<u>-</u>
	<u>493.406</u>	<u>15.007</u>

Los préstamos, recibidos por General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA), devengan intereses anuales al 11%, siendo con vencimiento indefinido.

(13) Otras Deudas no Comerciales

El detalle de este capítulo al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Administraciones públicas	315.613	66.811
Otras deudas	<u>1.550.985</u>	<u>69.653</u>
	<u>1.866.598</u>	<u>136.464</u>

Los saldos acreedores con administraciones públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	92.084	64.187
Seguridad social	1.283	673
IVA no devengado	221.960	-
Otros conceptos	<u>286</u>	<u>1.951</u>
	<u>315.613</u>	<u>66.811</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

IVA no devengado corresponde al impuesto sobre el valor añadido correspondiente a las ventas de edificios y terrenos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1993.

Otras deudas al 31 de diciembre de 1993 incluye los siguientes importes:

- Préstamo recibido de la sociedad Urbanización Novo Sancti Petri, S.A. por importe de 977.000.000 de pesetas con vencimiento en 22 de diciembre de 1994 y que devenga intereses a un tipo anual del 8%. La devolución de dicho préstamo se efectuará necesariamente mediante la transmisión de las acciones de General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA), una vez que dicha sociedad haya incrementado su capital con aportaciones tanto de los futuros compradores como de la Sociedad por importes que supondrán plusvalías para Inmobiliaria Alcázar, S.A. El importe de los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 1993, incluido asimismo en este capítulo, asciende a 1.466.000 pesetas (véase nota 21).
- Anticipo recibido por General Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA) de los futuros accionistas indicados anteriormente por importe de 367.200.000 pesetas, a cuenta de futuras ampliaciones de capital.

(14) Provisiones para Operaciones de Tráfico

El detalle de este capítulo al 31 de diciembre de 1993 y 1992 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Certificaciones y costes pendientes Islantilla	74.676	-
Certificaciones y costes pendientes Sevilla	640.292	-
Para otras operaciones	249.735	322.033
Otras provisiones (nota 15)	<u>202.720</u>	<u>-</u>
	<u>1.163.179</u>	<u>322.033</u>

Certificaciones y costes pendientes recogen la provisión estimada para la terminación de los inmuebles de Islantilla y Sevilla, vendidos en el ejercicio 1993.

La provisión para otras operaciones incluye al 31 de diciembre la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla por importe de 102.354.000 pesetas. La Sociedad ha presentado recurso contra dicha liquidación por considerarla excesiva.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(15) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del grupo es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Venta de solares y edificios	3.128.271	60.624
Ingresos por arrendamientos	42.691	44.750
Ingresos por prestación de servicios	<u>41.015</u>	<u>36.786</u>
	<u>3.211.977</u>	<u>142.160</u>

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

Ventas de solares y edificios en 1993 incluye 1.128 millones de pesetas correspondientes a ventas de una promoción cuyo grado de avance al 31 de diciembre de 1993 era de aproximadamente el 50%. El importe correspondiente al beneficio no realizado figura contabilizado como otras provisiones dentro del capítulo provisiones para operaciones de tráfico (véase nota 14).

(16) Número Medio de Empleados

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1993 es de 20 empleados, (11 empleados en 1992).

(17) Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido en concepto de dietas durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 1993, un importe de 6.750.000 pesetas (5.400.000 pesetas en 1992).

(18) Situación Fiscal

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Las sociedades que forman el Grupo presentan individualmente dicha declaración. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. No obstante, en la cuota resultante pueden practicarse determinados deducciones por inversiones y por creación de empleo.

16

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and 'B'.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable de los ejercicios 1993 y 1992 de la Sociedad y el beneficio fiscal declarado de 1992 y el que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
Beneficio (Pérdida) contable del ejercicio, antes de impuestos	254.065	(407.402)
Diferencias permanentes		
Exención por reinversión	-	(69.170)
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	<u>254.065</u>	-
Base contable del impuesto y base imponible fiscal	-	(476.572)
Cuota al 35%	-	-
Gasto del impuesto	<u>-</u>	<u>-</u>

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los cinco 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.

Ninguna de las sociedades consolidadas ha registrado gasto por impuesto en 1993 y 1992, debido fundamentalmente a la existencia de pérdidas en el ejercicio o a la compensación de bases imponibles negativas.

Al 31 de diciembre de 1993 las sociedades consolidadas disponen de las siguientes bases imponibles negativas compensables con beneficios futuros:

	Miles de pesetas
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	476.572
Alameda de Osuna, S.A.	709.461
Altos de Briján, S.A.	169.828
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	365.273
El Encinar de Guadiaro, S.A.	<u>227.096</u>
	<u>1.948.230</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

La Sociedad tiene el compromiso de reinvertir en activos de análoga naturaleza el importe total de las ventas de activos inmovilizados.

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 cinco años. Al 31 de diciembre de 1993, las sociedades que integran el Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables. Los Administradores de las sociedades que integran el Grupo no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(19) Fondo de Comercio y Diferencia Negativa de Consolidación

El movimiento durante los ejercicios 1993 y 1992 del fondo de comercio y diferencia negativa de consolidación consecuencia de las diferencias de primera consolidación ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas	
	Fondo de comercio	Diferencia negativa
Saldos al 31.12.91	166.037	11.898
Adiciones	41.521	6.472
Amortizaciones	<u>(18.466)</u>	<u>(18.370)</u>
Saldos al 31.12.92	189.092	-
Adiciones	-	86.118
Amortizaciones	<u>(22.671)</u>	-
Saldos al 31.12.93	<u>166.421</u>	<u>86.118</u>

La diferencia negativa de consolidación que surgía al 31 de diciembre de 1991 por la participación indirecta en El Encinar de Guadiaro, S.A., a través de General de Estudios e Inversiones, S.A. fue regularizada durante 1992 una vez que se realizaron las previsiones de evolución desfavorable de los resultados de esta participación.

En 1993 surge una nueva diferencia negativa de consolidación, consecuencia del aumento del 14,35% en la participación en Alameda de Osuna, S.A.



 (Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Un detalle del Fondo de comercio de consolidación al 31 de diciembre de 1993 y 1992 por sociedades consolidadas es como sigue:

	Miles de pesetas	
	1993	1992
General de Estudios e Inversiones, S.A.	127.261	145.463
Alcázar Holding, B.V.	1.844	2.108
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	<u>37.316</u>	<u>41.521</u>
	<u>166.421</u>	<u>189.092</u>

(20) Socios Externos

Un detalle de socios externos por los distintos conceptos que componen los fondos propios y por sociedades al 31 de diciembre de 1993 y 1992, es como sigue:

	Miles de pesetas					
	Patrimonio atribuido a socios externos		Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		Total	
	1993	1992	1993	1992	1993	1992
Alameda de Osuna, S.A.	572.123	916.509	(148.660)	2.758	423.463	919.267
El Encinar de Guadiaro, S.A.	-	1.033	-	-	-	1.033
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	<u>12.594</u>	<u>208.600</u>	<u>-</u>	<u>(526)</u>	<u>12.594</u>	<u>208.074</u>
	<u>584.117</u>	<u>1.126.142</u>	<u>(148.660)</u>	<u>2.232</u>	<u>436.057</u>	<u>1.128.374</u>

(21) Compromisos Adquiridos

El 22 de diciembre de 1993, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo con la Sociedad Urbanización Novo Sancti Petri S.L., por el que recibió un importe de 977.000.000 de pesetas (véase nota 13). De acuerdo a las condiciones de dicho contrato, la devolución del mismo se efectuará necesariamente mediante la transmisión de las acciones que la Sociedad posee al 31 de diciembre de 1993 de General Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA), y cuyo coste de adquisición es de 795.717.000 pesetas. Esta transmisión se efectuará una vez que GEINSA haya restituido su situación patrimonial ampliando su capital, fijándose como precio de la misma el nominal del préstamo más los intereses devengados hasta dicho momento.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Como consecuencia de este acuerdo, las cuentas anuales adjuntas reflejan un beneficio extraordinario de 481.881.000 pesetas que corresponde a la reversión de la provisión constituida en ejercicios anteriores por Inmobiliaria Alcázar, S.A. en relación con GEINSA (véase nota 3(a) y 13).

11

16

15

W

ms h

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Información relativa a las Sociedades dependientes que
forman el Grupo Inmobiliaria Alcazar

31 de diciembre de 1993 y 1992

Domicilio	Porcentaje de participación		Miles de pesetas				Beneficios (pérdidas) del ejercicio		
	Indirecta		Reservas		Beneficios (pérdidas)				
	1993	1992	1993	1992	1993	1992			
			Capital suscrito						
			1993	1992	1993	1992	1993		
			1993	1992	1993	1992	1993		
Sociedades filiales consolidadas									
Madrid	76,35%	62,00%	-	-	2.500.000	2.500.000	(88.133)	(628.585)	7.257
Holanda	100,00%	100,00%	-	-	25.195	25.195	(3.971)	(2.015)	(1.956)
Madrid	100,00%	100,00%	-	-	10.000	10.000	(17.467)	(17.211)	(356)
Madrid	-	-	98,00%	98,00%	50.000	50.000	(171.678)	(4.111)	(55.418)
Madrid	100,00%	100,00%	-	-	144.000	144.000	(148.522)	103.896	(161.660)
Palma de Mallorca	98,54%	62,00%	-	-	147.660	147.660	399.903	400.955	(1.052)
Sociedades filiales no consolidadas									
Palma de Mallorca	100,00%	100,00%	-	-	2.000	2.000	(14)	(14)	-
Palma de Mallorca	100,00%	100,00%	-	-	2.000	2.000	(1.611)	(1.611)	-
Palma de Mallorca	100,00%	100,00%	-	-	2.000	2.000	(1.642)	(1.642)	-
Palma de Mallorca	100,00%	100,00%	-	-	2.000	2.000	(14)	(14)	-
Palma de Mallorca	100,00%	100,00%	-	-	2.000	2.000	(770)	(770)	-
Madrid	-	-	18,60%	18,60%	31.250	31.250	30.978	30.978	-
Madrid	-	-	4,00%	4,00%	20.000	20.000	24.002	24.002	-

[Handwritten signature]

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de existencias por sociedades del Grupo
al 31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresado en miles de pesetas)

	Terrenos		Edificios		Promociones en curso		Otras existencias		Provisión por depreciación de existencias		Total	
	1993	1992	1993	1992	1993	1992	1993	1992	1993	1992	1993	1992
Inmobiliaria Alcazar, S.A.	3.682.637	1.579.556	-	-	481.183	264.308	308	308	-	-	4.164.128	1.844.172
Central de Estudios e Inversiones, S.A.	89.540	89.540	279.240	307.869	200.861	137.003	-	-	-	-	569.641	534.412
Urbanizar de Guadiaro, S.A.	212.970	212.970	178.873	199.792	-	-	-	-	(95.433)	(108.062)	296.410	304.700
Urbaniza de Osuna, S.A.	1.032.174	2.344.668	-	-	-	-	-	-	(277.811)	-	754.363	2.344.668
Urbaniza de Bnján, S.A.	853.027	744.464	-	-	-	-	-	-	(153.027)	-	700.000	744.464
Urbanización Residencial Inmobiliaria, S.A.	<u>822.000</u>	<u>822.000</u>	-	-	<u>624.941</u>	<u>376.070</u>	-	-	-	-	<u>1.702.170</u>	<u>1.198.070</u>
	<u>6.692.348</u>	<u>5.793.198</u>	<u>458.113</u>	<u>507.661</u>	<u>1.562.214</u>	<u>777.381</u>	<u>308</u>	<u>308</u>	<u>(526.271)</u>	<u>(108.062)</u>	<u>8.186.712</u>	<u>6.970.486</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Este Anexo forma parte integrante de la nota 5 de la memoria adjunta, junto con la cual debería ser leído.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle del Movimiento de Fondos Propios para
los ejercicios terminados en
31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresado en miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Otras reservas de la sociedad dominante		Reservas en sociedades consolidadas	Dividendo a cuenta	Diferencias de conversión	Beneficios (Pérdidas) atribuidas a la sociedad dominante	Total
			Reservas distribuibles	Reservas no distribuibles					
Saldo al 31.12.91	1.181.375	1.756.454	496.249	330.008	-	(59.069)	140.361	3.845.378	
Distribución del beneficio de 1991 Inmobiliaria Alcázar, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	
A reservas	-	-	73.116	14.687	-	-	-	(87.803)	
A dividendos	-	-	-	-	59.069	-	-	(59.069)	
Sociedades dependientes que consolidan en 1992	-	-	-	-	(6.511)	-	-	6.511	
Otros ajustes de consolidación	-	-	-	-	(1.017)	-	-	(1.017)	
Traspaso de reservas para acciones propias	-	-	25.501	(25.501)	-	-	-	-	
Ampliación de capital	589.438	-	-	-	-	-	-	-	
Diferencia de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pérdida de 1992 atribuida a la sociedad dominante	-	-	-	-	-	2.707	-	589.438	
Saldo al 31.12.92	1.770.813	1.756.454	594.866	319.194	(7.528)	-	(406.005)	4.030.501	
Aplicación de la pérdida de 1992 Inmobiliaria Alcázar, S.A.	-	-	(407.402)	-	-	-	-	-	
Sociedades dependientes que consolidan en 1993	-	-	-	-	1.397	-	-	407.402	
Otros ajustes de consolidación	-	-	-	-	(567.868)	-	-	(1.397)	
Traspaso de reservas para acciones propias	-	-	13.800	(13.800)	-	-	-	-	
Ampliación de capital	452.585	339.439	-	-	-	-	-	-	
Diferencia de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	
Beneficio de 1993 atribuido a la sociedad dominante	-	-	-	-	-	3.947	-	792.024	
Saldo al 31.12.93	2.223.398	2.095.893	201.264	305.394	(573.999)	-	158.350	4.416.954	

Este Anexo forma parte integrante de la nota 9 de la memoria adjunta, junto con la cual debería ser leído

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito
a largo plazo para los ejercicios terminados
en 31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresado en miles de pesetas)

ENTIDAD	TIPO	1993	1992	TIPO DE INTERES	FECHA DE ULTIMO VENCIMIENTO
Caixa	Préstamo Hipotecario	178.860	215.877	13,75%	02.08.1999
Caixa	Préstamo Hipotecario	25.648	-	14,25%	11.07.2000
El Monte	Préstamo Hipotecario	176.575	-	15,00%	30.03.2003
Urquijo	Préstamo Hipotecario	449.000	-	15,00%	08.07.2005
March	Crédito	779.167	-	11,06%	30.07.1998
March	Préstamo	125.000	-	12,50%	30.06.1998
March	Préstamo	63.156	-	12,50%	30.06.1998
March	Crédito	800.000	-	9,15%	22.12.1996
Sa Nostra	Préstamo	779.167	-	11,06%	30.03.2003
Sa Nostra	Préstamo	125.000	-	12,50%	30.09.1998
Sa Nostra	Préstamo	63.156	-	12,50%	30.09.1998
Sa Nostra	Crédito	175.419	-	10,56%	30.09.1995
Caixa	Préstamo Hipotecario	76.425	94.584	15,50%	04.06.2001
Caixa	Préstamo Hipotecario	2.727	3.144	15,50%	02.01.1998
Caixa	Préstamo Hipotecario	2.705	3.151	15,50%	15.02.1998
Caixa	Préstamo Hipotecario	-	98.425	14,50%	-
Caixa	Préstamo Hipotecario	95.708	39.425	14,50%	04.09.2001
Caixa	Préstamo Hipotecario	290.000	114.729	14,25%	13.05.2002
		<u>4.207.713</u>	<u>569.210</u>		

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature resembling "R" or "X" with a flourish.
 - Another signature resembling "K" or "X" with a flourish.
 - A large handwritten "1" or "7" below the signatures.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito
a corto plazo para los ejercicios terminados en
31 de diciembre de 1993 y 1992

(Expresado en miles de pesetas)

ENTIDAD	1993	1992	TIPO DE INTERES	FECHA DE VENCIMIENTO	LIMITE
Banco Urquijo	135.023	-	11,75%	08.07.94	150.000
Banco Natwest	235.700	-	13,50%	14.07.94	250.000
Caixa	150.001	-	14,00%	28.02.94	150.000
Banco Popular Español	62.653	-	13,00%	16.06.94	75.000
Bankinter	74.975	-	12,61%	04.10.94	75.000
Caja Madrid	243.109	-	11,50%	01.12.94	250.000
Banco Popular Español	16.882	-	14,00%	26.08.94	17.500
Banco March	201.127	-	11,00%	22.12.94	200.000
Banco de Crédito y Ahorro de Madrid	16.907	-	10,50	28.12.94	20.000
Banco Urquijo	13.440	-	9,75%	04.05.94	75.000
Banco Urquijo	-	340.787	MIBOR + 0,75%	25.02.93	400.000
Banco Natwest	-	25.185	MIBOR + 0,75%	28.09.93	40.000
Banco Natwest	-	246.991	15,00%	29.06.93	250.000
Bankinter	-	145.306	13,94% - 12,50%	02.10.93	150.000
Caixa	-	249.614	14,00%	30.04.93	250.000
Caja de Madrid	-	42.330	MIBOR + 1,00%	03.12.93	250.000
Banco Popular Español	-	93.081	16,00%	16.06.93	100.000
Banco Popular Español	-	19.299	16,00%	23.01.93	22.500
Banco Popular Español	-	20.000	16,00%	07.11.93	20.000
Caja "So Nostra"	18.011	-	15,50%	30.06.94	25.000

Efectos descontados pendientes
de vencimiento (nota 7)

93.202

Varios

Varios

PS

76

1.183.304

Intereses a corto plazo

36.398

Total

1.297.527

1.201.007

AS

Este Anexo forma parte de la nota 11 de memoria adjunta, junto con la cual deberfa ser leído.

**INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

INFORME DE GESTION

La situación del sector inmobiliario durante el ejercicio 1993 se puede calificar de recesiva y de atonía en general en espera de unas mejores expectativas de la situación económica general tanto en España como en el exterior, pero por el contrario para nuestra Compañía ha sido un ejercicio de un gran crecimiento debido a la puesta en marcha de nuestros proyectos inmobiliarios - su construcción y venta - así como a la política de inversiones iniciada hacia la actividad hotelera que ha dado una mayor dimensión a INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A., tanto en patrimonio como en volúmen de negocios.

Esperamos que la línea de evolución de este ejercicio sirva para consolidar el futuro de la Compañía tendente a un mayor crecimiento de recursos y fortaleza financiera.

El presente informe se estructura en varios apartados:

I.- ACTIVIDAD INMOBILIARIA

PROPIEDADES DIRECTAS

1º.- PUERTA DE HIERRO (Madrid)

Esta promoción consta de dos edificios en Puerta de Hierro (Madrid), cuya explotación es en régimen de arrendamiento y que a 31 de Diciembre de 1993 manteníamos en propiedad y arrendadas 28 viviendas, y se procede a su venta a medida que van quedando desocupados.

2º.- COLLADO VILLALBA (Madrid)

Este proyecto contempla la construcción de 371 viviendas que se desarrollan en 4 fases. Hasta la fecha se ha constituido la Junta de Compensación y se ha iniciado una parte de la primera fase de las obras de urbanización.

Durante 1993 se redactó el proyecto de edificación de la primera fase que se desarrollará en próximos ejercicios sobre una manzana con capacidad para 50 viviendas unifamiliares.

3º.- HUERTA DEL REY (Sevilla)

En este ejercicio hemos comenzado el desarrollo de esta promoción que contempla la construcción de 42 viviendas, 130 plazas de garaje y trasteros, jardines y piscina.

Esta promoción situada en la Avda. de Eduardo Dato, junto al Colegio de los Jesuítas está financiada por el Banco Urquijo y su construcción la realiza la constructora F.C.C.. Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

La cifra de ventas conseguida ha sido un verdadero éxito, ya que de 42 viviendas a 31 de Diciembre había vendidas 32, lo que representa un 76% de la promoción y las 10 viviendas restantes han sido vendidas en el primer trimestre de 1994.

La cifra de contratos de venta firmados al 31 de Diciembre de 1993 ha sido de 1.127.992.376,- pesetas.

4°.- LAS TERRAZAS DE ISLANTILLA (Huelva)

Continúan las obras de edificación de la primera fase (52 viviendas) de nuestro proyecto "LAS TERRAZAS DE ISLANTILLA" en la Provincia de Huelva que está prevista su entrega para el primer trimestre de 1994.

Las ventas realizadas al 31.12.1993 han sido de 37 viviendas que han supuesto una cifra de negocios de 440.193.596 pesetas.

Dada la rapidez en que se están produciendo las ventas hemos puesto en marcha una parte de la 2ª. fase que contempla 24 viviendas.

Las obras están siendo ejecutadas por la Compañía **Fomento de Construcciones y Contratas "F.C.C."** y la financiación hipotecaria ha sido concedida por El Monte, Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla.

5°.- RESIDENCIAL MAESTRANZA (Madrid)

En el ejercicio 1992 y para cumplir objetivos reinversión se adquirieron 10 viviendas en la promoción Residencial Maestranza, en la C/. Téllez, de Madrid, con destino a su explotación en forma de arrendamiento.

La inversión total de la promoción asciende a 334.308.000 pesetas y hasta la fecha, el desembolso ha sido de 24.185.471 pesetas.

Se encuentran en fase de construcción y su entrega se efectuará a principios del año 1995.

6°.- LA SUIZA ESPAÑOLA (Robledo de Chavela - Madrid)

Continúa la venta de parcelas de nuestra urbanización "LA SUIZA ESPAÑOLA" en Robledo de Chavela (Madrid), habiéndose producido una mayor demanda de compras, alcanzándose una cifra de ventas de 56.749.470 pesetas.

NUEVAS INVERSIONES**7°.- LOS RANDOS Y LA MANGA (Málaga)**

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. es propietaria al 50% junto con la Sociedad Pinares de San Antón, S.A., de unas fincas situadas al lado del centro de Málaga y junto a la mejor urbanización de chalets unifamiliares de mayor categoría de Málaga.

La superficie es de 729.488,53 m2. y su calificación es de suelo no urbanizable simple, pero se espera que de una gestión urbanística adecuada, puede ser considerado en el futuro como urbanizable.

8°.- PROYECTO PICASSO (Palma de Mallorca)

Se ha adquirido este año un solar situado en la Avda. de Picasso de 11.218 m2. en el centro de Palma de Mallorca, cuyo desarrollo inmobiliario contempla la construcción de 231 viviendas y 393 garajes.

Se encuentra en fase de redacción del proyecto de edificación.

9º.- BON SOSEC (Palma de Mallorca)

Se ha efectuado una inversión de 1.800 millones de pesetas en la compra de la promoción "EL JARDIN DEL BON REPOS" en Palma de Mallorca cuyo objetivo es la venta y comercialización de 200 tumbas, 2.400 nichos, 1.000 osarios y 2 derechos de edificación, como cementerio privado.

La venta se ha iniciado en enero de 1994 y se prolongará en cinco años.

SOCIEDADES FILIALES:**ALTOS DE BRIJAN, S.A.**

Propietaria de unos terrenos en la c/. Fuente del Rey núm. 3, junto al Colegio Santa María de los Rosales en Aravaca (Madrid), que tienen 20.575 m2. de suelo y cuya edificabilidad es de 10.500 m2.

Su uso está calificado de dotacional. Existen algunas ofertas de compra para este solar.

La participación de Inmobiliaria Alcazar en esta filial es del 100%.

ALAMEDA DE OSUNA, S.A.

Inmobiliaria Alcázar participa en un 76,35% del capital social de Alameda de Osuna, S.A.

Sociedad propietaria de 21.617 m2. de suelo edificable y urbanizado en la Avda. de Logroño s/n. en Alameda de Osuna (Madrid). Durante este ejercicio se ha obtenido la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de la U.A.2 y la adjudicación de los terrenos a Alameda de Osuna, S.A.

Esta Sociedad siguiendo un criterio conservador a la hora de acometer el desarrollo directo de los proyectos ha procedido a formalizar la compraventa de una parte de los terrenos, que comprende 11.935 m2. edificables al Montepío de Previsión Social Loreto produciéndose una cifra de ventas de 930.000.000 de ptas. Asimismo ha concedido una opción de compra al mismo Montepío por 6.541 m2. edificables para el ejercicio 1994.

AGRUPACION RESIDENCIAL INMOBILIARIA, S.A. "ARISA"

El proyecto desarrollado en el ejercicio 1993 contempla la construcción de 38 viviendas, aparcamientos, jardines y piscina en los solares de Punta de San Joan y Punta de San Pedro.

Se han realizado diversas gestiones para comenzar su explotación mediante la venta y también el alquiler de dichas viviendas durante la temporada de primavera-verano.

Asimismo en la Sociedad existen reservas de suelo que corresponden a las fincas de La Atalaya por 411.350 m2. y Bens D'Avall por 34.057 m2.

La participación de Inmobiliaria Alcazar, S.A. en el capital social de ARISA es de 98,54%.

16

PB

GENERAL DE ESTUDIOS E INVERSIONES, S.A. "GEINSA"

La mayoría de las promociones inmobiliarias de Geinsa se encuentran terminadas y puestas a la venta.

Continúa la venta de los pisos en La Línea de la Concepción (Cádiz) y de chalets en Sotogrande, propiedad éstos últimos de la filial El Encinar de Guadiaro, S.A.

Se ha continuado con el desarrollo de la promoción del Edificio Gualdalhorce en San Pedro de Alcántara que contempla la construcción de 36 viviendas acogidas a la financiación de viviendas de Precio Libre Tasado, cuya entrega está prevista para finales de 1994.

Queda una reserva de suelo para el desarrollo de un solar en San Pedro para la construcción de 90 viviendas de Protección Oficial.

Nuestra filial GEINSA ha realizado una inversión en la Sociedad Royal Resort por importe de 400.000.000,- de pesetas, propietaria de los terrenos de la Urbanización Novo Sanctipetri con la intención de desarrollar inmobiliariamente los terrenos que esta empresa posee en Chiclana de la Frontera (Cádiz), este hecho potenciará la actividad de GEINSA y producirá unos ingresos por gestión inmobiliaria.

II.- MERCADO DE CAPITALES - B O L S A -

1º).- Nuestra Sociedad mediante acuerdos tomados en los Consejos de Administración de 28 de Marzo y 23 de Junio de 1993 y en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 23 de Junio de 1993, acordó ampliar el capital social en 452.585.000,- pesetas mediante la emisión de 905.170 acciones de valor nominal 500,- ptas. con una prima de emisión de 375,- ptas. por acción. Esta ampliación realizada en el mes de Agosto fué suscrita y desembolsada íntegramente durante el periodo de suscripción preferente.

El capital social de la compañía a 31 de Diciembre de 1993 es de 2.223.397.500,- ptas., representado por 4.446.795 acciones, de un valor nominal de 500,- ptas., cada una, que cotizan en las Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

2º).- En relación con el artº. 79 de la Ley de Sociedades Anónimas, al 31 de Diciembre de 1993 esta Sociedad tenía circunstancialmente, en cartera 116.911 acciones propias, cuyo valor nominal ascendía a 58.455.500,- ptas. y representaban un 2,63% del capital social.

El número de acciones propias que la Sociedad poseía a 1 de Enero de 1993 era de 160.958 y durante 1993, **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** compró 159.841 acciones propias, por un valor nominal de 79.920.500 de ptas. desembolsando 112.893.595 ptas. y vendió 203.888 acciones recibiendo como contraprestación 232.504.036 ptas. Estas operaciones se realizaron para dar agilidad y liquidez a los títulos de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** en las Bolsas de Valores.

3º).- **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** tiene en el mercado una emisión de obligaciones simples por importe de 1.000.000.000 de ptas. que fué suscrita y desembolsada y su fecha de amortización es Junio de 1995.

AB

X A

→

16

III.- ACCIONARIADO

En la última ampliación de capital de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** se incorporó al accionariado **SA NOSTRA -Caja de Ahorros de Baleares**, con un 14,16% del capital social y a **Brandel, S.A.** con un 5,54%.

El grupo de accionistas que poseen más de un 5% del capital social de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** está integrado por **GESCAPITAL, S.A.**, **FAES, S.A.**, **C.B.C. Invest, B.V.**, **VALIMATEC, S.A.**, **UIPICSA, S.A.**, **ANSETT, S.A.**, **SA NOSTRA, BRANDEL, S.A.** y **Familia MAC-CROHON**

IV.- INFORMACION ECONOMICO - FINANCIERA

Cumpliendo con la normativa contable aplicada a **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** y su grupo presentamos la información económico-financiera por una parte de **Inmobiliaria Alcazar, S.A.**, individual, y de otra la del consolidado del grupo empresarial, que por razones de claridad, se presentan en este ejercicio en dos informes de cuentas.

El grupo de Sociedades que forman parte del consolidado es **Inmobiliaria Alcazar, S.A.** como matriz que consolida con sus filiales **Geinsa (100%)**; **Altos de Brijan, S.A. (100%)**; **Alcazar Holding, B.V. (100%)**; **Alameda de Osuna, S.A. (76,35%)** y **Arisa (98,54%)**.

A) - INGRESOS

Las fuentes de ingresos de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** se obtienen como consecuencia de los contratos de venta de viviendas y parcelas de nuestras promociones de **Islantilla en Huelva, Sevilla y Robledo de Chavela**, los arrendamientos de viviendas de **Puerta de Hierro** y la prestación de servicios, obteniendo una cifra de ingresos de 2.242.149.053 pesetas en el balance individual y de 3.211.977.889 pesetas en el balance consolidado del grupo que se distribuye de la forma siguiente:

ACTIVIDAD	B.INDIVIDUAL	B.CONOLIDADO
Ventas vivi. y solares	2.139.199.192	3.128.272.030
Arrendamientos	41.891.029	42.691.029
Préstación servicios	61.014.830	41.014.830
TOTAL	2.242.105.051	3.211.977.889

Estas cifras no incluyen ventas de inmovilizado

PS

PA

X

16

DM

h

B) - INVERSIONES

Durante este ejercicio se ha producido un gran incremento en el volumen de inversiones con la adquisición de los terrenos de Picasso (Palma de Mallorca) y Bon Sosec (Palma de Mallorca).

La puesta en marcha de varias promociones ha hecho crecer la partida de inversiones en Sevilla e Islantilla, Sóller y San Pedro de Alcántara, por incremento de obra nueva.

La política de diversificación nos ha llevado al objetivo de invertir en inmuebles hoteleros y su explotación, dado el brillante futuro que presenta esta rama dentro del sector inmobiliario, desechando otro tipo de inversiones (oficinas, naves, etc.). La inversión más significativa ha sido la efectuada en Royal Resort, S.A. por importe de 2.400.000.000 de pesetas, que figura incluida en inversiones temporales.

El incremento de la inversión en el Balance Individual de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** ha sido de 5.683.550.956 ptas. y en el consolidado de 5.760.591.682 ptas. que se reseña a continuación:

CONCEPTO	B.INDIVIDUAL	B.CONOLIDADO
INMV.MATERIAL:	77.430.018	77.430.018
EXISTENCIAS (Obras):		
Islantilla (Huelva)	74.071.177	74.071.177
Sevilla	78.594.837	78.594.837
S.P.Alcántara (Málaga)		63.858.302
Picasso (Mallorca)	26.029.149	26.029.149
Puerto Soller (Mallorca)		255.229.371
Villalba	38.181.143	38.181.143
EXISTENCIAS (Solares):		
Picasso (Mallorca)	554.279.366	554.279.366
Bon Sosec (Mallorca)	1.792.918.319	1.792.918.319
INM.FINANCIERO		
Royal Resort, S.A.	2.400.000.000	2.800.000.000
Arisa	381.020.797	
Alameda de Osuna	261.026.150	
TOTAL	5.683.550.956	5.760.591.682

C) - RESULTADOS

El beneficio de explotación del Balance individual de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** asciende a 417.019.150 ptas. que supone un crecimiento de 3,5 veces más.

La Compañía ha continuado con su criterio de prudencia, dotando provisiones por la minoración del valor de algunos activos de sus filiales por 235.850.697 ptas., pero aún así el resultado del ejercicio del individual ha sido un **BENEFICIO** de 254.065.099 pesetas, que representa un 11,43% sobre el capital social de la Sociedad.

El resultado consolidado del grupo asigna un beneficio del ejercicio atribuido a la matriz **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** de 158.350.000,- ptas.

D) - FONDOS PROPIOS

Se han reforzado los fondos propios que ascienden a 5.080.015.541,- ptas. como consecuencia de la ampliación de capital con prima de emisión de Septiembre de 1993 por importe de Ptas. 792.023.750,- suscrito y desembolsado en su totalidad.

La evolución de los Fondos Propios de la Sociedad, durante los tres últimos años, ha sido la siguiente:

CONCEPTO	1991	1992	1993
Capital	1.181.375.000	1.770.813.500	2.223.397.500
Prima emisión	1.756.454.130	1.756.454.130	2.095.892.880
Res.legal	215.883.846	230.571.096	230.571.096
Res.voluntaria	496.249.427	594.866.057	608.666.492
Res.acc.propias	114.123.600	88.623.475	74.824.040
Per/Bº.ejercicio	146.872.505	(407.401.566)	254.065.099
Div.a cuenta	(59.069.750)	-	-
Res.neg.ejr.anterior 92	-	-	(407.401.566)
TOTAL	3.851.888.758	4.033.925.692	5.080.015.541

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

E) - PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES FILIALES

- 1.- Con respecto a nuestra filial Alameda de Osuna, S.A. se ha elevado nuestra participación en Mayo de 1993 pasando a tener de un 62% a 31 de Diciembre de 1992 a un 76,35% a 31 de Diciembre de 1993 con la adquisición de 35.887 acciones de Alameda de Osuna, S.A.
- 2.- Con respecto a nuestra filial Arisa, S.A., domiciliada en Palma de Mallorca hemos aumentado nuestra participación de un 62% a 31 de Diciembre de 1992 a un 98,54% a 31 de Diciembre de 1993, con la adquisición de 52.714 acciones de Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A. "ARISA".

Nuestra participación en Sociedades Filiales es de 3.896.952.167 ptas., según el siguiente detalle:

INVERSION	%	PESETAS
Altos Brijan, S.A.	100	10.569.702
Alameda Osuna, S.A.	76,35	1.811.026.150
Geinsa	100	795.716.862
Arisa	98,54	1.239.646.648
Alcazar Holding, B.V.	100	29.992.805
Fuente Val, S.L.	100	2.000.000
Arroyo del Pino, S.L.	100	2.000.000
Coll D'Es Figueras, S.L.	100	2.000.000
Cas Ferre, S.L.	100	2.000.000
Sagoleta, S.L.	100	2.000.000
TOTAL		3.896.952.167

F) - OTROS ASPECTOS FINANCIEROS

Durante este ejercicio hemos reestructurado nuestra financiación, llevando una política de adecuación de préstamos a producto determinado y sustituyendo líneas de crédito por préstamos al promotor.

Asímismo se han negociado con todas las entidades de crédito, los tipos de interés rebajándolos y pasando de un tipo medio del ejercicio anterior de un 15% al de este ejercicio del 11%.

Otra política llevada a cabo ha sido el saneamiento del Balance provisionando todas las depreciaciones de activos y cartera de inversiones, resultando un balance saneado y con fuertes plusvalías latentes.

V.- DIVIDENDOS

Dentro de nuestro objetivo de maximizar los recursos propios en la financiación de las promociones y proyectos para 1994, el Consejo considera prudente y propone a la Junta General de Accionistas que la totalidad del Beneficio disponible del año 1993 sea destinado a Reservas, después de dotar la Reserva Legal.

VI.- PLANTILLA

La estructura de personal de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** es muy reducida y cuenta con una plantilla de 13 personas en la sociedad matriz incluyendo el personal de todas las delegaciones de Madrid, Palma, Sevilla y Huelva, y la plantilla del consolidado es de 20 personas que incorpora al personal de Geinsa en Madrid y Málaga.

Para proyectos puntuales colabora con profesionales externos.

El resto de las Sociedades del grupo no cuentan con personal ya que son gestionadas por la Sociedad matriz.

Durante el tercer trimestre ha cesado en la Sociedad D. Manuel Rossi Bueno que venía desempeñando la función de Director General de la Compañía y Secretario del Consejo de Administración, habiendo sido sustituido por D. Juan Llorens Beltrán de Heredia.

La evolución de la plantilla de la Sociedad y su grupo durante los últimos tres años ha sido:

PERSONAL	1991	1992	1993
Directivos	3	3	3
Técnicos	-	1	2
Otros	10	7	15
TOTAL	13	11	20

VII.- EVOLUCION DEL SECTOR DURANTE 1993

La situación del sector inmobiliario en el año 1993 se ha encontrado en una fase de atonía general en la que la inversión y el consumo tanto público como privado se ha contenido, pero a finales de año se ha notado una ligera recuperación del mercado inmobiliario.

Cabe destacar que esta recuperación se debe en parte a la disminución progresiva de los tipos de interés, la reducción de la inflación y a la confirmación de las buenas expectativas internacionales de países como Gran Bretaña y Estados Unidos que tienen ya tasas positivas de creación de empleo.

Podemos considerar que a partir del próximo año se inicie un nuevo ciclo de crecimiento del sector inmobiliario centrado principalmente en el subsector de viviendas y de explotaciones hoteleras, que son precisamente los campos de actuación de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.**

VIII.- PREVISIONES DE INMOBILIARIA ALCAZAR PARA 1994

Siguiendo la línea de crecimiento iniciada en el ejercicio 1993, esperamos que el año 1994 suponga la consolidación definitiva de la Sociedad con un volumen de recursos superiores y un mayor valor patrimonial.

Continúa la política de desarrollo de nuestros proyectos con la iniciación de la segunda fase de Islantilla en Huelva, el desarrollo de Collado Villalba en Madrid, el inicio del solar de Picasso en Palma de Mallorca.

Dado el éxito obtenido por nuestra promoción de Huerta del Rey, en el mes de Enero de 1994 se ha adquirido un solar en Sevilla de 9.785 m2. de edificabilidad en el que **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.** participa en un 64,73% y le corresponden 6.333,8 m2. de edificabilidad.

Por otra parte, considerar inversiones como las ya iniciadas en 1993 que nos servirán para diversificar hacia la rama hotelera con la obtención de futuros beneficios.

Todo ello unido a la sólida estructura del accionariado de **INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.**, su bajo endeudamiento y sus reducidos costes de estructura permitirá a nuestra Sociedad mantener nuestros beneficios e incrementar nuestra cifra de negocios para el ejercicio 1994.

IX.- OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE 1993

 El pasado 25 de febrero de 1993 se celebró Junta General Extraordinaria de Accionistas donde se nombró miembro del Consejo de Administración a D. Pedro Batle Mayol, Director General de SA NOSTRA.

En Consejo de Administración celebrado el 22 de Diciembre de 1993 se acuerda nombrar Director General de la Sociedad a D. Juan Bautista Llorens Beltrán de Heredia y Secretario del Consejo de Administración, y nombrar a D. Javier Basagoiti González-Trevilla como Vocal Consejero miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

De los tres y de su probada experiencia y profesionalidad espera la compañía importantes aportaciones.

El pasado 22 de Diciembre se acepta la dimisión del Consejero D. Miguel del Campo Rodriguez y del Secretario de Consejo D. Manuel Rossi Bueno a quienes se agradeció vivamente su inestimable colaboración durante los últimos años.

Finalmente, un recuerdo a la memoria de D. José Antonio Basagoiti Noriega, Consejero que fué de esta Sociedad, fallecido en Agosto de 1993, cuyos valores humanos y profesionales han supuesto una aportación irremplazable a nuestra Sociedad.

