COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
14158

C.N.M.V.
Registro de Auditorías
Nº 4502

Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Ejercicio 1995

Pablo Gago Gago
Auditor nº 3033

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A los Accionistas de PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

He auditado las cuentas anuales de PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, SOCIEDAD ANONIMA que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 21 de abril de 1995 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A. al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones del ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio producido por la adaptación del Plan General Contable a las Empresas Inmobiliarias, con el que estoy de acuerdo, (ver punto II, párrafo 2º de la Memoria de la Sociedad), guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

Finalizada mi actuación profesional, expido el presente documento extendido en 14 folios numerados que firmo en Valencia, a 22 de abril de 1996.

PABLO GAGO GAGO
Auditor nº 3038 ROAC

PABLO GAGO GAGO
MIEMBRO EJERCIENTE DEL
INSTITUTO DE AUDITORES
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA
1996 053033 3063
AÑO Nº
COPIA GRATUITA

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

BALANCE DE SITUACION ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE (En miles de pesetas)

ACTIVO	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
B) INMOVILIZADO	**236.041**	**394.754**
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	19.809	20.563
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	214.127	291.653
VI. DEUDORES POR OPER. DE TRAFICO A L/P.	2.105	82.538
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.	**14.368**	**0**
D) ACTIVO CIRCULANTE	**1.493.323**	**1.627.129**
II. EXISTENCIAS	657.423	880.325
III. DEUDORES	114.084	354.889
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	553.859	280.856
VI. TESORERIA	167.957	111.059
TOTAL ACTIVO	**1.743.732**	**2.021.883**

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

BALANCE DE SITUACION ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE (En miles de pesetas)

PASIVO	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
A) FONDOS PROPIOS	**1.430.104**	**1.213.441**
I. CAPITAL SUSCRITO	395.010	329.175
II. PRIMA DE EMISION	224.123	284
IV. RESERVAS	790.622	790.415
V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	24.572	34.771
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS	-4.223	84.472
VII. DIVIDENDO A CTA. ENTREGADO EN EL EJERC.	0	-25.676
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.	**561**	**2.776**
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	**2.332**	**2.839**
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	**107.255**	**0**
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	**203.480**	**802.827**
TOTAL PASIVO	**1.743.732**	**2.021.883**

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE

D E B E	EJERCICIO 1995		EJERCICIO 1994	
	CUENTAS	GRUPOS	CUENTAS	GRUPOS
A) G A S T O S				
1. CONSUMOS DE EXPLOTACION		440.016		278.945
2. GASTOS DE PERSONAL		19.072		23.947
a) Sueldos, salarios y asimilados	16.314		20.591	
b) Cargas sociales	2.758		3.356	
3. DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES INMOV.		5.375		522
4. VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO		-44.594		58.727
5. OTROS GASTOS DE EXPLOTACION		20.824		15.021
I.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION		77.239		109.417
6. GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS		27.022		36.466
c) Por otras deudas	26.191		32.250	
d) Pérdidas de inversiones financieras	831		4.216	
7. VARIACION DE PROVIS.DE INVERS.FINANCIERAS		16.432		-3.260
III.- BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		53.803		92.144
10. PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO INMAT., MATERIAL Y CARTERA DE CONTROL		59.818		0
12. GASTOS EXTRAORDINARIOS		55		1
IV.- RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS		0		34.767
V.- BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS		0		126.911
14. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES		-1.403		42.439
VI.- RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)		0		84.472

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE

HABER	EJERCICIO 1995		EJERCICIO 1994	
	CUENTAS	GRUPOS	CUENTAS	GRUPOS
B) INGRESOS				
1. INGRESOS DE EXPLOTACION		517.932		486.579
a) Importe neto de la cifra de negocios	517.932		485.960	
b) Otros ingresos de explotación	0		619	
2. INGRESOS FINANCIEROS		20.018		15.933
b) En empresas asociadas	2.661		6.912	
c) Otros	10.207		8.960	
d) Beneficios en inversiones financieras	7.150		61	
II.- RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		23.436		17.273
4. BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZ. INMAT., MATERIAL Y CARTERA DE CONTROL		144		34.039
7. INGRESOS EXTRAORDINARIOS		300		729
IV.- RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		59.429		0
V.- PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS		5.626		0
VI.- RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)		4.223		0

I.-INFORMACION SOCIETARIA Y ACTIVIDAD

Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., fue constituida en Valencia, el día 15 de Mayo de 1.946, constando inscrita en el Registro Mercantil de Valencia.

El domicilio social está establecido en Alboraya (Valencia), Plaza Mayor, nº 8.

La actividad de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de sus Estatutos sociales, es la siguiente:

"La Sociedad tiene por objeto:

-La adquisición, administración, gestión, promoción, financiación, afianzamiento, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma admitida en derecho, así como la venta, de toda clase de bienes inmuebles, de toda clase de empresas y negocios, así como de concesiones administrativas.

-La contratación, gestión y ejecución de todo tipo de obras y construcciones.

-El asesoramiento y prestación de servicios mediante profesionales con la cualificación adecuada en cada caso, respecto de las operaciones anteriores.

-La adquisición, tenencia, disfrute, administración, gestión y enajenación de toda clase de bienes muebles, especialmente valores mobiliarios y participaciones en negocios, por cuenta propia.

-Las actividades integrantes del objeto social se entienden con exclusión de todas áquellas sujetas a legislación especial, y podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades o cualquier tipo de negocios con idéntico o análogo, tanto en España como en el extranjero."

II.-BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

- Las Cuentas anuales según lo dispuesto en los artículos 181, 190 y 201 de la Ley de Sociedades Anónimas, han sido formuladas de forma abreviada.

- Las Cuentas anuales se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido formuladas de conformidad con los criterios y principios generalmente aceptados y establecidos en el Plan General Contable y en las normas de adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias, y demás legislación aplicable en la materia.

- Las cifras comprendidas en los documentos que componen las cuentas anuales: el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria, se expresan en miles de pesetas, a no ser que expresamente se especifique lo contrario.

- En virtud de los establecido en el apartado 4 del artículo 35 del Código de Comercio, se ha incluido en el Balance y en la Cuenta de Perdidas y Ganancias, tanto las cifras relativas al ejercicio 1.995 como las correspondientes al precedente 1.994 al objeto de facilitar su comparación.

A dichos efectos, se ha reestructurado la cuenta de "Deudores" del Ejercicio 1.994, ya que por aplicación de las normas de adaptación del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias, los deudores a largo plazo dejan de contabilizarse en la cuenta de "Deudores" del Activo Circulante y pasan a contabilizarse en el Inmovilizado como "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo", en tanto en cuanto en el Ejercicio 1.994 figuraban los deudores a corto y largo plazo en la citada cuenta de "Deudores".

Por otra parte, los intereses cargados a clientes por cantidades aplazadas que figuraban disminuyendo la cuenta de "Deudores" del Activo, pasan a contabilizarse en el Pasivo como "Ingresos a distribuir en varios ejercicios".

Esta reestructuración llevada a cabo en las cuentas auditadas del Ejercicio 1.994, determina la variación en igual cuantía de la cifra total de activo y pasivo.

III.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración, ha acordado someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas, la siguiente propuesta de Aplicación de Resultados:

BASE DE REPARTO:	
PERDIDA DEL EJERCICIO 1.995	4.223.234 ,- pesetas.
APLICACIÓN:	
A REMANENTE	(4.223.234),- pesetas.

IV.- NORMAS DE VALORACIÓN

Los criterios de valoración de mayor relevancia aplicados en la formulación de las Cuentas anuales, son los que se enuncian seguidamente:

- En el activo:

1) Inmovilizado material:

Por el precio de adquisición o coste de producción, y se dotan las provisiones por el importe de la depreciación de estos elementos, determinada en función de los años de vida útil y coeficiente de amortización.

ELEMENTOS	AMORTIZACIÓN ANUAL
Inmuebles para uso propio	2%
Mobiliario y enseres	10%
Otras instalaciones	8%

2) Valores negociables:

Por su precio de adquisición, incluyendo en el mismo los gastos inherentes, incrementado o disminuido en el importe del valor teórico de los derechos adquiridos o enajenados, en su caso, y aplicándoles las siguientes correcciones valorativas.

2.1) Inversiones financieras permanentes:

Se incluyen en esta cuenta los valores negociables que tienen la consideración de participaciones en empresas asociadas.

Se valoran por su precio de adquisición y se les aplican las correcciones valorativas que procedan, atendiendo a la evolución de los Fondos propios de la sociedad participada.

2.2) Inversiones financieras temporales:

Se incluyen en esta cuenta los valores de la cartera de la Sociedad que no tienen la consideración de participaciones en empresas asociadas.

Se valoran por su precio de adquisición, y se les aplican las siguientes correcciones valorativas:

2.2.1) Valores admitidos a cotización:

Si el valor de mercado, entendiéndose por tal el inferior de entre la cotización media del último trimestre y la última cotización del año, resulta inferior al valor de adquisición, se dota la provisión por la diferencia de valor que existe entre ambos.

2.2.2) Valores no admitidos a cotización:

Si el valor teórico-contable resulta ser inferior a su precio de adquisición, se dota la provisión por la diferencia de valor existente entre ambos.

Las correcciones valorativas correspondientes a la depreciación originada en el ejercicio, se ha considerado como gasto.

3) Existencias:

Por su precio de adquisición o coste de producción, determinado según lo previsto en la Orden de 28 de Diciembre de 1.994, que aprueba las normas de adaptación del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias. No se han aplicado correcciones valorativas.

Con motivo de la entrada en vigor de esta adaptación, y como consecuencia de la mayor experiencia acumulada por la empresa en su actividad inmobiliaria, se ha procedido a ajustar los elementos que configuran el coste de adquisición o producción de las promociones, que será el que seguidamente se describe:

- El coste de adquisición está formado por el importe del precio más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta la puesta en condiciones de utilización o venta, e impuestos indirectos cuando su importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública. No se incluyen, en cambio, los gastos financieros.

- El coste de producción de los bienes construidos se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, sin incluir los gastos financieros.

La imputación del coste conjunto de producción de cada promoción a los elementos o partes individualmente enajenables de la misma, se realiza de acuerdo con los criterios técnicos de atribución de costes que figuran en el presupuesto base de la obra para cada una de las partidas que lo componen, y que es establecido previamente por el técnico facultativo proporcionalmente, atendiendo al destino específico de cada partida del coste y en función de los metros cuadrados a construir.

4) Deudores a corto y largo plazo:

Por su valor nominal. A partir de la entrada en vigor de la Orden de 28 de Diciembre de 1.994, los deudores a largo plazo (créditos de la Sociedad con clientes con vencimiento superior a 12 meses), figuran en el Inmovilizado en el grupo de "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo".

Los deudores a corto plazo (créditos de la Sociedad con clientes con vencimiento inferior a 12 meses), figuran en el grupo "Deudores" del Activo circulante.

- En el pasivo:

5) Provisiones para riesgos y gastos:

Se incluyen las relativas a pagos no vencidos de diversos conceptos impositivos devengados como Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y otros importes correspondientes a algunos conceptos impositivos impugnados.

6) Acreedores a corto y largo plazo:

Se valoran por su nominal. Son las deudas que tiene la Sociedad con vencimiento inferior o superior a 12 meses, respectivamente.

7) Impuesto sobre beneficios:

Su cálculo se ha realizado aplicando el tipo impositivo vigente del 35% al Resultado antes de Impuestos, tras haber deducido las diferencias temporales.

- En la Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

8) Gastos:

Por su precio de coste.

9) Ingresos:

Por su valor nominal. La orden de 28 de Diciembre de 1.994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias, determina en la norma número 18 de las de Valoración, que la venta de las promociones en curso deberá ser contabilizada cuando áquellas estén sustancialmente terminadas; entendiéndose como tal cuando al menos haya sido incorporado el 80% de los costes de construcción, sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye. Elegido que sea un porcentaje, deberá explicitarse en la Memoria y ser mantenido de acuerdo con el principio de uniformidad.

La Sociedad ha establecido en un 98% del coste de construcción, excluido el valor del solar, como porcentaje determinante de la obra sustancialmente terminada, a los efectos de establecer el momento en que deben ser contabilizadas como ingresos las ventas a clientes de las promociones en curso.

Hasta la entrada en vigor de esta Orden de Adaptación del Plan General Contable al sector inmobiliario, las ventas correspondientes a promociones en curso se contabilizaban en el momento de producirse la puesta a disposición del bien a los clientes.

V.- ACTIVO INMOVILIZADO

Los movimientos de las diversas partidas que integran el activo inmovilizado, se presentan en los siguientes cuadros:

NOTA: En aplicación de la Orden de 28 de Diciembre de 1.994, de adaptación del Plan General Contable al sector Inmobiliario, los deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (clientes, deudores varios y provisiones con vencimiento superior a 12 meses), pasan a formar parte del inmovilizado en la estructura del Balance. Con anterioridad a su entrada en vigor, los deudores por operaciones de tráfico a corto y largo plazo, figuraban en la cuenta de "Deudores" del Activo circulante.

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales	**Importe**
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	22.161
(+) Entradas	-
(-) Salidas	380
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	21.781
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	(1.598)
(+) Dotación y aumentos	(469)
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	(95)
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	(1.972)

b) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	291.653
(+) Entradas	69.664
(-) Salidas	147.190
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.995	214.127

c) Estado de movimientos de Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	Importe
A) SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.995	82.538
(+) Entradas (*)	2.105
(-) Salidas	82.538
B) SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 1.995	2.105

(*) Por traspaso del grupo de deudores del Activo circulante, en aplicación de la Orden de 28 de Diciembre de 1.994 de Adaptación del Plan General Contable al sector Inmobiliario.

VI.- EXISTENCIAS

El valor de los inmuebles figurados en existencias, con detalle del importe de solares, es el siguiente:

	Construcciones	Solares	TOTAL
Edificios construidos	291.504	64.257	355.761
Obras en curso	92.705	208.957	301.662
TOTAL	384.209	273.214	657.423

VII.- CAPITAL SOCIAL

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el 24 de Julio de 1.995, acordó ampliar el capital social en 65.835.000 pesetas, con lo que el capital social de Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., se sitúa en 395.010.000 pesetas, representado por 790.020 acciones ordinarias, de 500 pesetas de valor nominal, representadas por anotaciones en cuenta y admitidas todas ellas a negociación en la Bolsa de Valores de Valencia.

VIII.- DEUDAS

No existe ninguna deuda con duración residual superior a cinco años.

La única deuda existente con garantía real corresponde a los préstamos hipotecarios al promotor, subrogables a compradores, por importe total de 94 millones de pesetas sobre las promociones de los edificios Torrent-Azorín y Marco Merenciano.

IX.- EMPRESAS ASOCIADAS

Los datos relativos a Capital y Participación están referidos a 31 de Diciembre de 1.995, y los de Reservas y Resultados a 31 de Diciembre de 1.994.

EMPRESAS ASOCIADAS			
N.I.F.	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	% PARTICIPACIÓN DIRECTA
A-46090940	Mesdalt, S.A.	Dr. Zamenhoff, 35 Valencia	24'14
A-46058160	S.A. Playa de Alboraya	Autopista A-7, Km. 4'5 Alboraya	11'20
A-46007423	Financieras Agrupadas, S.A.	Caballeros, 22 Valencia	4'99

EMPRESAS ASOCIADAS			
N.I.F.	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS
A-46090940	11.000	7.165	295
A-46058160	562.971	262.171	12.507
A-46007423	449.167	80.751	45.646

X.- GASTOS

El desglose de la partida de "Cargas sociales" y de la "Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables" de la Cuenta de Perdidas y Ganancias es el siguiente:

DETALLE DE PERDIDAS Y GANANCIAS	EJERCICIO 1.995	EJERCICIO 1.994
1.- Cargas sociales	**2.758**	**3.356**
a) Seguridad social a cargo de la empresa	2.758	3.356
2.- Variación de provisión de tráfico y pérdidas de créditos incobrables	**(44.594)**	**58.727**
a) Variación de la provisión de existencias	(44.594)	58.238
b) Variación provisiones y pérdidas de créditos incobrables	-	489

XI.- OTRA INFORMACIÓN

Los conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de forma global, en el Ejercicio 1.995 han sido:

- Dietas de asistencia: 480.000 pesetas.
- Honorarios de Letrado asesor: 500.000 pesetas.

La Sociedad no tiene concedidos créditos, anticipos ni garantías a los miembros del Consejo de Administración.

Tampoco tiene obligaciones contraidas en materia de pensiones o seguros de vida, respecto de los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.