

ARTHUR
ANDERSEN

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

23 MAYO 1994

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1994 19227

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
3499

SOTOGRADE, S.A.

CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 y 1992
E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1993
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Sotogrande, S.A.:

- I. Hemos auditado las cuentas anuales de SOTOGRADE, S.A. que comprenden los balances de situación al 31 de diciembre de 1993 y 1992, las cuentas de pérdidas y ganancias y las memorias correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

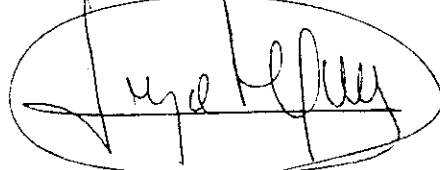
- II. Según se indica en la Nota 4.3, las participaciones en empresas del Grupo se presentan en los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 1993 y 1992 a su coste de adquisición, neto de determinadas provisiones, no recogiendo los estados financieros adjuntos provisión alguna en relación con los resultados negativos experimentados en 1993 y 1992, así como en otros ejercicios anteriores por las Sociedades del Grupo, pérdidas que ascienden, respectivamente, a 385, 440 y 185 millones de pesetas, por lo que la provisión necesaria asciende a 1.010 millones de pesetas. Esta provisión se debería haber dotado con cargo a los resultados acumulados al 31 de diciembre de 1991 por 185 millones de pesetas, y con cargo a los resultados de 1992 y 1993 por importe de 440 y 385 millones de pesetas, respectivamente.

Con esta misma fecha hemos emitido un informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 1993 y 1992 de Sotogrande, S.A. y Sociedades filiales en el que se recoge el efecto de la consolidación (véase Nota 7).

- III. En nuestra opinión, excepto por los efectos de no haber registrado los ajustes mencionados en el Apartado II anterior, las cuentas anuales del ejercicio 1993 y 1992 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sotogrande, 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.

IV. 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 la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN

A handwritten signature in black ink, enclosed within an oval-shaped stamp. The signature is cursive and appears to read 'Jorge Segura Rodríguez'.

Jorge Segura Rodríguez

24 de marzo de 1994



0B7538485

CLASE 8ª
S.A.

SOTOGRADE, S.A.

EJERCICIO 1.993

INFORME DE GESTION

CUENTAS ANUALES

- BALANCES DE SITUACION
- CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
- MEMORIA



CLASE 8ª



0B7538486

INFORME DE GESTION

Durante el Ejercicio 1993 ha continuado la grave crisis que afecta al sector turístico-inmobiliario desde 1989. Sin embargo, determinados factores, negativos en ejercicios anteriores, han tenido un comportamiento durante el ejercicio que ha favorecido la actividad inmobiliaria en la Costa del Sol y que permiten confiar en el inicio de una recuperación del ciclo económico. Entre estos factores, cabe destacar la bajada de los tipos de interés, lo que puede suponer un notable abaratamiento del producto final, y la caída del tipo de cambio de la peseta con respecto a casi la totalidad de las monedas, circunstancia que incide muy positivamente en las ventas a clientes extranjeros, que tradicionalmente han tenido gran peso en la Cuenta de Resultados de la Sociedad.

En esta coyuntura, la Sociedad ha continuado desarrollando sus proyectos, centrados, en la actualidad, en la consolidación del Sector 66 y en el lanzamiento de la Marina.

En cuanto al primero de ellos, el Sector 66, promoción de viviendas unifamiliares iniciada en mayo de 1992, la venta de 10 viviendas en 1993, frente a las 2 vendidas en el ejercicio anterior, y el inicio de la construcción de otras 18 casas permite pensar que la difícil etapa de lanzamiento y creación de este núcleo urbano ha pasado ya, encontrándose en una fase de crecimiento sostenido.

Por lo que respecta a la Marina, desarrollada a través de la sociedad filial Puerto Sotogrande, S.A., se trata de un proyecto urbanístico único, consistente en la creación de un pueblo lacustre formado por islas y riberas sobre las que se edificarán viviendas, hasta totalizar 200.000 m². construidos, con sus correspondientes atraques. Este proyecto ya ha sido aprobado por las autoridades urbanísticas competentes merced a su inclusión en el Plan Urbanístico Parcial de la zona de San Roque, esperándose iniciar las obras en abril de 1994.



0B7538487

CLASE 8ª
~~XXXXXX~~

Situación Financiera

La situación financiera de la Sociedad ha mejorado sustancialmente durante 1993 y los primeros meses de 1994. Las ampliaciones de capital realizadas en 1993 como consecuencia de los ejercicios de la 4ª y 5ª opciones de conversión de bonos en acciones, permitieron incrementar el capital social y la prima de emisión de acciones en 192,3 y 130,2 millones de pesetas, respectivamente.

Ya en 1994, la Sociedad ha realizado una nueva ampliación de capital, en la proporción de una acción nueva por cada 4 antiguas, mediante la puesta en circulación de casi 6,2 millones de acciones nuevas a un precio de 300 pesetas por acción, lo que supondrá una entrada de fondos de, aproximadamente, 1.858 millones de pesetas que se destinarán fundamentalmente a la construcción de la Marina.

Análisis de los Resultados

En el ejercicio 1993 la Sociedad ha reducido su resultado negativo en un 15% pasando de 107,4 millones de pesetas en 1992 a 91,0 millones en 1993. Esta mejoría se ha producido gracias a un notable incremento de las ventas, que han pasado de 230,1 millones de pesetas a 486,6 millones, lo que supone un incremento del 111%, si bien el descenso de los ingresos financieros como consecuencia del aumento de capital de Puerto Sotogrande, S.A., hace que esa notable mejoría no se refleje íntegramente en los resultados de la Sociedad.

Acciones y Accionistas

Al cierre del ejercicio, el capital social de Sotogrande, S.A. estaba representado por 24.776.975 acciones al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas. Excepto 1.430 acciones, procedentes de la 5ª conversión de Bonos mencionada anteriormente, todas ellas se encontraban admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa.



0B7538488

CLASE 8.^a

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante 1993 se negociaron en Bolsa un total de 21.000.735 títulos, lo que representa una media diaria de 83.668 títulos y una frecuencia de contratación del 99,6 %. La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 178 pesetas por acción, precio más bajo registrado en el mes de febrero y 339 pesetas por acción, cambio más alto registrado en el mes de junio, con un cambio medio ponderado de 276 pesetas. Entre el inicio y el fin del año, el valor tuvo una revalorización del 50,8%, pasando de 185 pesetas el 4 de enero a 279 pesetas por acción el 31 de diciembre.

A 31 de diciembre de 1993, la Sociedad poseía 8.155 acciones propias en cartera, que representaban un 0,03% de su capital social.



0B7538489

CLASE 8ª

SOTOGRADE, S.A.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de SOTOGRADE, S.A. proceden a la firma del Informe de Gestión correspondiente al ejercicio económico de 1993, que formulan para ser sometido en su día a la aprobación de la Junta General de Accionistas y que se contiene en los ...3... folios de papel del Estado de la Clase 8ª nº0B7538486..... al nº ...0B7538488....., ambos inclusive.

Presidente: D. MANUEL HERRANDO Y PRAT DE LA RIBA

Vocales: D. JESUS IGNACIO ARANGUREN GONZALEZ-TARRIO

D. GERARD ALBERT BREMOND

D. GABRIELE BURGIO

D. PEDRO FONTANA GARCIA

D. GEORGE S. MOORE

D. PEDRO OLABARRIA DELCLAUX

D. LUIS FERNANDO ROMERO GARCIA



CLASE 8.^a
S.A.



0B7538490

SOTOGRADE, S.A.

EJERCICIO 1.993

CUENTAS ANUALES

- BALANCES DE SITUACION
- CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
- MEMORIA



CLASE 8.^a



0B7538491

SOTOGRADE, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(en miles de pesetas)

ACTIVO

		<u>1.993</u>	<u>1.992</u>
<u>INMOVILIZADO</u>			
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	(nota 5)	27.333	30.752
INMOVILIZACIONES MATERIALES NETAS	(nota 6)	11.425	146.361
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	(nota 7)	3.700.576	2.567.186
TOTAL INMOVILIZADO		<u>3.739.334</u>	<u>2.744.299</u>
<u>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</u>		<u>44.816</u>	<u>48.214</u>
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>			
EXISTENCIAS	(nota 8)	3.114.264	3.029.264
CLIENTES	(nota 9)	216.371	98.014
DEUDORES		58.512	3.182
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	(nota 13)	135.933	242.261
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	(nota 10)	700.320	1.829.050
ACCIONES PROPIAS EN CARTERA	(nota 11)	4.853	4.855
TESORERIA		27.403	1.294
AJUSTES POR PERIODIFICACION		2.661	2.445
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE		<u>4.240.317</u>	<u>5.210.256</u>
TOTAL ACTIVO		<u>8.024.467</u>	<u>8.002.799</u>

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria forman parte integrante de estos Balances de Situación.



CLASE 8ª
MAYOR



0B7538492

SOTOGRADE, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(en miles de pesetas)

		1.993	1.992
PASIVO			
FONDOS PROPIOS	(nota 11)		
CAPITAL SUSCRITO		2.477.697	2.285.361
PRIMA DE EMISION		2.300.732	2.170.563
RESERVAS		2.156.533	2.263.927
PERDIDAS Y GANANCIAS		(91.037)	(107.394)
TOTAL FONDOS PROPIOS		6.843.925	6.612.457
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		1.156	4.406
ACREEDORES A LARGO PLAZO			
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		21.267	21.267
EMISIONES DE OBLIGACIONES	(nota 12)	-	1.114.460
OTROS ACREEDORES		2.758	2.682
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO		24.025	1.138.409
ACREEDORES A CORTO PLAZO			
EMISIONES DE OBLIGACIONES	(nota 12)	821.287	30.183
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		-	57
ACREEDORES COMERCIALES		237.078	132.780
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	(nota 13)	35.412	39.753
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO		61.584	44.754
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO		1.155.361	247.527
TOTAL PASIVO		8.024.467	8.002.799

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria forman parte integrante de estos Balances de Situación.



OB7538493

CLASE 8.^a
~~SANCOA~~

SOTOGRADE, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(en miles de pesetas)

<u>GASTOS</u>	<u>1.993</u>	<u>1.992</u>
APROVISIONAMIENTOS	323.948	167.335
GASTOS DE PERSONAL	38.224	56.471
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO	10.885	22.047
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO (nota 14)	17.759	98.205
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	213.872	170.479
BENEFICIO DE EXPLOTACION	-	-
GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS (nota 14)	122.858	154.417
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	123.540
BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-
GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	3.200	300
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	43.673	53.535
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-	-
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	-	-

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias.



CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~



OB7538494

SOTOGRADE, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(en miles de pesetas)

<u>INGRESOS</u>	<u>1.993</u>	<u>1.992</u>
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (nota 14)	456.225	228.752
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	30.342	1.316
PERDIDAS DE EXPLOTACION	118.121	284.469
INGRESOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	106.269	277.957
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	16.589	-
PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	134.710	169.929
Bº EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO	-	1.410
Bº POR OPERACIONES CON ACCIONES	-	51.200
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	46.873	1.225
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	-
PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS	91.037	107.394
RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDA)	91.037	107.394

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias.



CLASE 8.^a
~~CLASE 8.^a~~



0B7538495

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DE
SOTOGRADE, S.A.
DE LOS EJERCICIOS 1993 Y 1992

1. Actividad de la Sociedad

Sotogrande, S.A. se constituyó el 19 de septiembre de 1962, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, libro de Sociedades, tomo 129, folio 138, hoja número 573, inscripción 2.^a.

Según sus Estatutos Sociales, adaptados a la nueva Ley de Sociedades Anónimas mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 26 de octubre de 1990, Sotogrande, S.A. tiene por objeto social:

- la adquisición, urbanización y enajenación de fincas rústicas, terrenos y solares, así como la explotación de negocios de cualquier género, naturaleza y clase relacionados con las actividades antes expresadas.
- la compra, tenencia y enajenación de valores mobiliarios y su participación en sociedades de cualquier género.
- la construcción y explotación de puertos deportivos básicos o de internada y de marinas interiores.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad se centra en la urbanización y venta por parcelas de una finca sita en San Roque, (Cádiz), habiendo desarrollado también a través de Puerto Sotogrande, S.A. diversas promociones de viviendas y construido un puerto deportivo. A la fecha actual se ha vendido, aproximadamente un 50% de la superficie total de la finca (16 millones de metros cuadrados), estimando los Administradores de la Sociedad que transcurrirá un período de diez años hasta completar la urbanización de la misma y los proyectos en curso de desarrollo por la sociedad filial antes aludida.



CLASE 8.^a



0B7538496

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales.

2.1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad presentándose de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la misma. Las Cuentas Anuales del ejercicio 1993, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las Cuentas Anuales del ejercicio 1992 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 1993.

2.2. Principios contables.

Las Cuentas Anuales adjuntas no se presentan consolidadas con las de las Sociedades filiales en las que Sotogrande, S.A. tiene una participación mayoritaria ni con aquellas en las que ejerce un control de gestión y financiero. Las Cuentas Anuales Consolidadas de Sotogrande, S.A. y sus Sociedades dependientes y asociadas se presentan por separado.

3. Distribución de resultados

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General Ordinaria de Accionistas el traspaso del saldo de Pérdidas y Ganancias a la cuenta "Reservas Voluntarias" incluidas dentro del capítulo "Reservas" de los Balances de Situación adjuntos.

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por Sotogrande, S.A. en la elaboración de sus Cuentas Anuales de los ejercicios 1993 y 1992, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:



0B7538497

CLASE 8ª
~~XXXXXX~~

4.1. Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de ampliación de capital incurridos como consecuencia del canje de bonos por acciones (véanse Notas 11 y 12). Estos gastos están contabilizados por los costes reales pagados en concepto de honorarios de abogados, gastos de escrituración y registros y se amortizan a razón del 20% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1993 por el concepto de amortización de los gastos de establecimiento ascendió, aproximadamente, a 7,1 millones de pesetas (3,9 millones en 1992).

4.2. Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se encuentra valorado a su precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones efectuadas con posterioridad a dicha fecha se han valorado a su coste de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	50,0
Maquinaria e instalaciones técnicas	12,5
Mobiliario	12,5
Elementos de transporte	5,0



0B7538498

CLASE 8.^a
~~CLASE 8.~~

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1993 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió aproximadamente a 3,8 millones de pesetas (7,6 millones en 1992).

4.3. Inmovilizaciones financieras

Las participaciones sin cotización oficial en empresas del Grupo, Asociadas y Otras se reflejan en los Balances de Situación adjuntos a su precio de adquisición actualizado para algunos títulos de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/1983 y minorado, en su caso, por las correspondientes provisiones cuando dicho coste sea superior a su valor razonable al cierre del ejercicio.

De acuerdo con las normas de valoración del Plan General de Contabilidad, el valor razonable se determina a partir del valor teórico-contable de las participaciones, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de adquisición de la participación, siempre que subsistan en el de la valoración posterior.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de Puerto Sotogrande, S.A. y Club Deportivo Sotogrande, S.A. y tiene una participación superior al 20% en el capital social de Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. Las Cuentas Anuales adjuntas no reflejan las variaciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación para las participaciones mayoritarias, y de contabilización según el método de puesta en equivalencia para las otras participaciones (véase Nota 7).

4.4. Existencias

Los criterios seguidos para la valoración de los distintos elementos que componen las existencias son los siguientes:

- Terrenos y solares: Se valoran a su coste de adquisición que incluye los gastos legales de escrituración, registro e impuestos no directamente recuperables de la Hacienda Pública.



0B7538499

CLASE 8.^a

- Terrenos urbanizados: Se valoran a precio de coste o valor de mercado, el menor. El coste antes citado incluye el coste de los terrenos y solares, y los costes externos de urbanización y proyectos técnicos. Considerando las especiales características de la actividad de la Sociedad (urbanización y venta de una finca de, aproximadamente, 16 millones de metros cuadrados a lo largo de un período de entre 30 y 40 años), el valor de los terrenos urbanizados incluye, desde 1991 inclusive, los gastos de personal y generales de los departamentos técnico y de promoción incurridos en relación con el desarrollo y diseño de los diferentes proyectos. Los gastos de personal y generales directamente imputables a dichos proyectos en 1993 han ascendido aproximadamente a 45,1 millones de pesetas (94,8 millones en 1992).

La totalidad de los costes incurridos se identifican por zonas con objeto de determinar el coste de cada parcela en el momento de su venta. Este método permite asignar al coste de la venta una parte proporcional del valor total del terreno y de los costes de urbanización, en función del porcentaje que sobre los metros totales disponibles para la venta en cada zona representan los metros de las parcelas vendidas.

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el sector, la totalidad de los terrenos y solares se clasifican dentro del activo circulante aunque, en su caso, su período de construcción y venta supere el año.

4.5. Acciones propias en poder de la Sociedad

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe efectivo satisfecho más los gastos inherentes a la operación. Dado que en el momento de efectuarse la adquisición de acciones propias la Sociedad constituye una reserva indisponible por importe equivalente a su coste de adquisición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 79.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no es necesario efectuar para las acciones propias corrección valorativa alguna al cierre del ejercicio, aunque el coste de adquisición sea superior a la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o a la cotización de cierre, la que resulte menor.



0B7538500

CLASE 8.^a
~~SECRET~~

4.6. Provisiones para riesgos, gastos y operaciones de tráfico

La provisión para impuestos corresponde al importe estimado de deudas tributarias cuyo pago no es aún determinable en cuanto a la fecha en que se producirá o en cuanto a su importe exacto.

La provisión para reparaciones se constituye con el fin de cubrir los gastos de conservación de la urbanización afecta a los terrenos ya vendidos. Su dotación se efectúa de acuerdo con la estimación anual calculada en base al coste estimado de la próxima reparación o conservación y del tiempo que media con respecto a la anterior. La dotación efectuada en el ejercicio 1993 ha ascendido a 16,8 millones de pesetas.

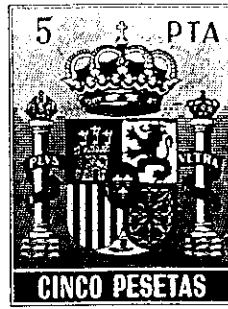
4.7. Deudas

En los Balances de Situación adjuntos las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre del ejercicio. Se consideran deudas a corto plazo aquéllas con vencimiento inferior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a dicho período.

Las deudas de clientes con vencimiento aplazado devengan, por regla general, los correspondientes intereses, recogándose en el activo de los Balances de Situación adjuntos la totalidad de la cuenta a cobrar y en el capítulo "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" los intereses pendientes de devengarse, para su imputación a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en base al devengo financiero.

4.8. Ingresos y gastos. Reconocimiento del resultado de las ventas

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



OB7538501

CLASE 8ª
~~XXXXX~~

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

4.9. Impuestos sobre beneficios

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

4.10. Plan de pensiones y otras obligaciones similares

La Sociedad no tiene estipulado plan de pensiones complementario al sistema de la Seguridad Social. No obstante, el Convenio Colectivo vigente reconoce un premio de jubilación cuya cantidad varía en función de los años de servicio y la fecha de retiro, pudiendo devengar un máximo de 6 mensualidades.

No se ha dotado provisión alguna por este concepto sin que ello afecte significativamente a la presentación de las Cuentas Anuales adjuntas. Los pagos se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se satisfacen.

4.11. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones rescinda su relación laboral. El importe satisfecho en 1992 por este concepto ha ascendido a 96,3 millones de pesetas, de los que sólo 11,2 millones de pesetas se registraron como gastos del ejercicio dado que la Sociedad había dotado provisiones por este concepto, al cierre de 1991, por un total de 85,1 millones de pesetas.



0B7538502

CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~

5. Gastos de establecimiento

La cuenta de " Gastos de Ampliación de Capital " ha tenido el siguiente movimiento (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Saldo a 1 de enero	30.752	19.218
Adiciones	3.652	15.504
Amortización	(7.071)	(3.970)
Saldo a 31 de diciembre	27.333	30.752

La adición corresponde a los gastos incurridos en relación con la ampliación del capital social de 192,2 millones de pesetas, efectuada con prima de emisión de 129,9 millones, que tuvo lugar con fecha 15 de enero de 1993 para atender las peticiones de conversión de bonos en acciones correspondientes a la cuarta opción de conversión (ver Notas 11 y 12).

6. Inmovilizaciones materiales

Durante los ejercicios 1993 y 1992 las diferentes cuentas del Inmovilizado Material y sus correspondientes amortizaciones acumuladas han tenido el siguiente movimiento (en miles de pesetas):



0B7538504

CLASE 8.^a

La mayor parte de los retiros realizados en el ejercicio 1993 lo han sido en concepto de aportación no dineraria para la constitución de Club Deportivo Sotogrande, S.A.

Los traspasos del ejercicio 1992 se refieren a viviendas susceptibles de venta que estaban incluidas dentro de las inmovilizaciones materiales.

A 31 de diciembre de 1993, la Sociedad es titular de vehículos y otros activos inmovilizados totalmente amortizados por un valor de coste de 4,9 millones de pesetas (17,1 millones de pesetas en 1992).

Con anterioridad al ejercicio 1990, la Sociedad adquirió en régimen de arrendamiento financiero determinados bienes.

Las cuotas satisfechas en el ejercicio 1992 (6,3 millones de pesetas) y en ejercicios anteriores (27,7 millones de pesetas) se registraron en el capítulo "Otros Gastos de Explotación" de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias del ejercicio correspondiente al momento de su abono. Este tratamiento contable está de acuerdo con lo contemplado en la disposición transitoria 5.^a del Plan General de Contabilidad para contratos suscritos con anterioridad a 1990. De haber contabilizado estos contratos según un criterio económico, las Cuentas Anuales adjuntas no hubieran variado de forma significativa.



0B7538505

CLASE 8.^a
~~SAFETA~~

7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El movimiento habido durante los ejercicios 1993 y 1992 figura en el cuadro siguiente (en miles de pesetas):

	Participaciones		Otros créditos por ventas a largo plazo	Fianzas constituidas a largo plazo	Total
	en empresas del grupo	en empresas asociadas			
Saldo a 31 de diciembre de 1991	2.470.008	77.200	47.975	3.151	2.598.334
Entradas	348	-	-	1.573	1.921
Aumentos por transferencias	-	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	(6.800)	-	-	(6.800)
Disminuciones por traspasos	-	-	(26.269)	-	(26.269)
Saldo a 31 de diciembre de 1992	2.470.356	70.400	21.706	4.724	2.567.186
Entradas	1.113.102	-	23.696	433	1.137.231
Aumentos por transferencias	-	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	(2.641)	(1.200)	-	-	(3.841)
Disminuciones por traspasos	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 1993	3.580.817	69.200	45.402	5.157	3.700.576

Las empresas del Grupo y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1993, son las siguientes:

Entidad	% DE PARTICIPACION				MILES DE PESETAS				
	Domicilio	Actividad	Directo	Indirecto	Total	Valor en Libros	Capital	Reservas	Resultado
Puerto Sotogrande, S.A. (a)	San Roque	Inmobiliaria	99,98	-	99,98	3.431.631	1.000.000	(13.796)	(381.163)
Arzagana del Sur, S.A. (b)	San Roque	Inmobiliaria	-	99,98	99,98	-	10.000	433.439	-
Club Deportivo Sotogrande, S.A.	San Roque	Deportiva	100	-	100	149.186	450.000	-	(2.905)

a) La Sociedad dispone de un estudio realizado por terceros independientes que pone de manifiesto la existencia de plusvalías en las existencias e terrenos de Puerto Sotogrande, S.A., que exceden en gran medida del diferencial entre el valor en libros de Sotogrande, S.A.

b) El valor en libros de Puerto Sotogrande, S.A. de esta participación asciende al 31 de diciembre de 1993 a 434 millones ptas.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 1993, son las siguientes:

Sociedad	% DE PARTICIPACION				MILES DE PESETAS				
	Domicilio	Actividad	Directo	Indirecto	Total	Valor en Libros	Capital	Reservas	Resultado
Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. (*)	San Roque	Deportiva	26,88	3,28	30,16	69.200	250.000	(44.502)	(5.195)
Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. (*)	San Roque	Servicios	-	49,99	49,99	-	25.000	230.083	22.105
Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. (*)	San Roque	Deportiva	-	43,5	43,5	-	150.000	(25.180)	(4.595)

ninguna de las empresas del grupo y asociadas tienen admitidas sus acciones a cotización oficial en las Bolsas de Comercio, ni han repartido dividendos en ejercicio.

a) El valor en los libros de Puerto Sotogrande, S.A. de las participaciones que se mantienen en Gestora de Puerto Sotogrande, S.A. y Sdad. Deportiva de Tenis, S.A. asciende a 288.722 y 65.250 miles de pesetas, respectivamente. No obstante, la Sociedad dispone de un estudio de terceros independientes que pone de manifiesto la existencia de plusvalías en el inmovilizado y existencias de estas sociedades suficientes para compensar el diferencial entre el valor en libros de estas participaciones en Puerto Sotogrande, S.A. y sus valores teórico-contables. Igual conclusión se obtiene del citado estudio en relación con la participación que se mantiene en Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. La existencia de estas plusvalías, así como el valor de realización de las acciones de SODETENSA y SOTODEP, que regularmente se van enajenando ponen de manifiesto que es necesario adicionar dichas plusvalías al valor teórico-contable de estas participaciones para obtener un valor razonable.



CLASE 8a



OB7538506



0B7538507

CLASE 8.^a

La principal actividad de Puerto Sotogrande, S.A. es la construcción de un Puerto Deportivo y una Marina Interior en Sotogrande. De un estudio técnico especializado, realizado a finales del ejercicio 1993, resulta que el valor de mercado de los activos de esta sociedad era superior al registrado en libros en 5.252 millones de pesetas.

Torrelaguna del Sur, S.A. es una sociedad inmobiliaria que se encuentra inactiva y tiene como únicos activos unos terrenos junto al mar, colindantes al Puerto Deportivo y la Marina Interior. Estos terrenos tienen una superficie aproximada de 100.000 metros cuadrados.

La principal actividad de Gestora de Puerto Sotogrande, S.A., constituida el 20 de octubre de 1989, es la gestión y explotación del Puerto Deportivo, que fue cedida por Puerto Sotogrande, S.A., titular de la concesión, poseyendo también la propiedad un número significativo de puntos de atraque.

Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. -SODETENSA- se constituyó el 24 de marzo de 1987 y su actividad principal es el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Playa (Octógono), el cual está alquilado a la Asociación Deportiva del Club de Playa y Tenis.

Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. -SOTODEP- fue constituida el 27 de agosto de 1981 siendo su actividad principal el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Golf Sotogrande, que está alquilado al mismo. Durante el ejercicio 1993 Sotogrande ha enajenado acciones de Sotodep por un valor nominal de 1,2 millones de pesetas, habiendo obtenido un beneficio de 7,2 millones de pesetas.

Club Deportivo Sotogrande, S.A. fue constituida el 17 de junio de 1993 y su actividad principal es el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Playa (Cucurucho) y la gestión de instalaciones para la práctica de actividades deportivas. Durante 1993 Sotogrande, S.A. ha enajenado acciones de esta sociedad por un valor nominal de 8,7 millones de pesetas, habiendo obtenido un beneficio de 8,6 millones de pesetas.



0B7538508

CLASE 8.^a

Según se indica en la Nota 4.3., las Cuentas Anuales adjuntas no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones financieras que resultarían de aplicar criterios de consolidación. En el supuesto de haber consolidado las participaciones en Puerto Sotogrande, S.A. y Club Deportivo Sotogrande, S.A. incorporándolas por el método de integración global y haber consolidado por el método de puesta en equivalencia las restantes participaciones, imputando el diferencial entre el coste de adquisición y el valor teórico-contable en libros a existencias según los estudios periciales de que se dispone, los activos y pasivos de los Balances de Situación a 31 de diciembre de 1993 y 1992, habrían variado según se muestra a continuación (en millones de pesetas):

	1993		1992	
	<u>Sotogrande</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Sotogrande</u>	<u>Consolidado</u>
Inmovilizado	3.784	932	2.793	1.023
Existencias	3.003	6.649	3.029	7.067
Otros	1.126	625	2.181	528
Total Activo	7.913	8.206	8003	8.618
Capital	2.478	2.478	2.285	2.285
Reservas	4.457	3.599	4.435	4.031
Pérdidas y Ganancias	(91)	(475)	(107)	(559)
Provisiones y acreedores				
a largo plazo	25	547	1.142	1.738
Acreedores a corto plazo	1.044	2.057	248	1.123
Total Pasivo	7.913	8.206	8.003	8.618



0B7538509

CLASE 8.^a

8. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre es la siguiente (en miles de pesetas):

	1993	1992
Terrenos urbanizados	1.221.165	1.162.740
Terrenos no urbanizados	1.893.099	1.866.464
	3.114.264	3.029.204

La Sociedad posee en la actualidad, aproximadamente, ocho millones de metros cuadrados de terrenos. Su situación urbanística está regulada en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz de fecha 2 de noviembre de 1987, en el que se clasifican los terrenos propiedad de la Sociedad principalmente como suelo urbanizable programado. El coste medio de los terrenos urbanizados asciende a 1.160 pesetas por metro cuadrado y el de los terrenos sin urbanizar a 268 pesetas por metro cuadrado al 31 de diciembre de 1993. Asimismo, la Sociedad dispone de tasaciones efectuadas en este ejercicio por terceros independientes según las cuales el valor de mercado de estos terrenos asciende a 21.000 millones de pesetas.

La diferencia entre el coste en libros y el valor de mercado da lugar a la obtención de importantes beneficios en la venta de terrenos y compensa parcialmente, a efectos de resultados, la menor actividad que periódicamente, como está ocurriendo en los últimos años, experimenta la Sociedad como consecuencia de los ciclos característicos del mercado inmobiliario. En este contexto, es preciso señalar que para hacer frente a la situación financiera existente al 31 de diciembre de 1993, considerando el plazo de realización de existencias antes señalado y la renovación a su vencimiento del préstamo concedido a Puerto Sotogrande, S.A. (véase Nota 10) el Grupo tiene diseñada la estrategia financiera adecuada para continuar con el normal desarrollo de sus operaciones y poder atender sus compromisos e inversiones (ver Nota 11).



0B7538510

CLASE 8.^a
~~XXXX~~

El 24 de julio de 1991 se firmó un contrato con la compañía Société D'Investissement Pierre et Vacances -S.I.P.V., S.A.-, por el cual la anterior se encargaría de la dirección delegada de obras y proyectos inmobiliarios a realizar por el Grupo.

La duración de este contrato era de 5 años a partir del 15 de septiembre de 1991, pudiendo cancelarse anticipadamente, por cualquiera de las dos partes, siempre que se notifique con 90 días de antelación y la Sociedad haya satisfecho a S.I.P.V., S.A., la totalidad de los honorarios devengados más una mensualidad adicional, como indemnización si es la interesada en la cancelación anticipada. Con fecha 20 de octubre de 1992 se resolvió este contrato, habiendo satisfecho la Sociedad una indemnización de 1 millón de pesetas.

Los honorarios devengados por este contrato durante 1992 ascendieron a 66,3 millones de pesetas, aproximadamente, encontrándose capitalizados en el epígrafe de existencias.

9. Clientes y provisiones

El detalle de las cuentas a cobrar a clientes del Balance de Situación adjunto al 31 de diciembre se presenta a continuación (en miles de pesetas):

	1993		1992	
	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>
	(Nota 7)			
Clientes y efectos comerciales a cobrar por venta de terrenos y abtsecimiento de agua	45.402	234.130	21.706	98.017
Provisión para insolvencias		(17.759)	-	-
	45.402	216.371	21.706	98.017

De estos saldos, aproximadamente 58 millones de pesetas, se encontraban vencidos e impagados al 31 de diciembre de 1993 (55 millones de pesetas en 1992). En la actualidad la Sociedad se encuentra en conversaciones con estos clientes y deudores a fin de recuperar las cantidades no atendidas por los mismos a sus vencimientos.



0B7538511

CLASE 8ª

La Sociedad ha dotado en el presente ejercicio una provisión por insolvencias sobre las deudas vencidas de, aproximadamente, 17,8 millones de pesetas (Ver Nota 14).

10. Inversiones financieras temporales

Bajo este título se recoge el préstamo concedido por la Sociedad a Puerto Sotogrande, S.A. Dicho préstamo está representado por una línea de crédito abierta por un límite de 1.850 millones de pesetas con un tipo de interés igual al MIBOR a un año y con vencimiento el 21 de enero de 1994. Dicho plazo se entiende prorrogado si una de las partes no expresa su voluntad en contrario con una antelación de 30 días a su vencimiento. Los intereses devengados durante 1993 han ascendido a 102,9 millones de pesetas (266 millones en 1992), a favor de la Sociedad, estando en su totalidad pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1993 (ver Nota 14).

Créditos a empresas del Grupo

Saldo a 31.12.91	1.776.083
Entradas	52.947
Aumentos por transferencias	-
Salidas, bajas o reducciones	-
Disminuciones por traspasos o traspasos	-
Saldo a 31-12-92	1.829.030
Entradas	-
Aumentos por transferencias	-
Salidas, bajas o reducciones	(1.128710)
Disminuciones por traspasos	-
Saldo a 31-12-93	700.320

11. Fondos Propios

Durante los ejercicios 1993 y 1992, las diversas cuentas que integran los "Fondos Propios" de la Sociedad han tenido los movimientos que se detallan, en miles de pesetas, en el siguiente cuadro:

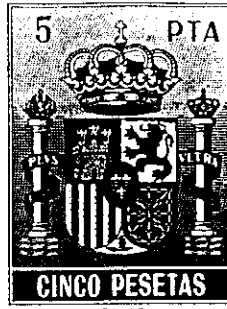


CLASE 8ª



0B7538512

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva acciones propias	Total reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo a 31 de diciembre de 1991	1.840.363	1.560.905	300.000	2.278.050	4.853	2.582.903	(318.976)	5.665.195
Conversión de bonos 2ª opción	444.998	609.658	-	-	-	-	-	1.054.656
Aplicación del resultado de 1991	-	-	-	(318.976)	-	(318.976)	318.976	-
Resultado del ejercicio 1992	-	-	-	-	-	-	(107.394)	(107.394)
Saldo a 31 de diciembre de 1992	2.285.361	2.170.563	300.000	1.959.074	4.853	2.263.927	(107.394)	6.612.457
Conversión de bonos 4ª opción	192.193	129.923	-	-	-	-	-	322.116
Conversión de bonos 5ª opción	143	246	-	-	-	-	-	389
Aplicación del resultado de 1992	-	-	-	(107.394)	-	(107.394)	107.394	-
Resultado del ejercicio 1993	-	-	-	-	-	-	(91.037)	(91.037)
Saldo a 31 de diciembre de 1993	2.477.697	2.300.732	300.000	1.851.680	4.853	2.156.533	(91.037)	6.843.925



0B7538513

CLASE 8.^a
~~LIBRO~~

11.1 Capital social

A 31 de diciembre de 1993 el capital social está representado por 24.776.975 acciones ordinarias al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (22.853.611 acciones en 1992). Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de Bolsa, excepto las 1.430 acciones procedentes de la 5ª opción de conversión de bonos, que se encuentran en trámites de admisión.

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad, el único accionista que posee una participación igual o superior al 10% en el capital de la Sociedad es Corporación Financiera Reunida, S.A. -COFIR-, cuya participación asciende al 42,07%.

Durante el ejercicio 1992, el capital social se incrementó en 445 millones de pesetas, con una prima de emisión de 609,7 millones de pesetas, como consecuencia del ejercicio de la 2ª y 3ª opciones de conversión de la emisión de bonos convertibles de abril de 1991.

En 1993, el capital social y la prima de emisión se han incrementado en 192,3 millones de pesetas y 130,2 millones de pesetas, respectivamente, después del ejercicio de la 4ª y 5ª opciones de conversión de los bonos mencionados en el epígrafe anterior (ver Nota 12).

En virtud de la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 1993 para ampliar el capital social hasta un máximo de 1.200 millones de pesetas, durante el primer trimestre de 1994 la Sociedad ha efectuado una ampliación de capital de 619 millones de pesetas con una prima de emisión de 1.238 millones. Esta ampliación se ha realizado en la proporción de 1 acción nueva por cada 4 antiguas. A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, dicha ampliación ha quedado totalmente suscrita.



OB7538514

CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~

11.2. Prima de emisión de acciones

La prima de emisión de acciones ha tenido su origen en las ampliaciones de capital efectuadas como consecuencia de las cinco opciones de conversión de bonos convertibles (véase Nota 12). El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión de acciones para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

11.3. Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

11.4. Reservas para acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad ascienden a 8.155 títulos, con un valor nominal total de 815.500 pesetas y un precio medio de adquisición de 595 pesetas, y representan el 0,033 % de su capital social.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 1993 acordó renovar por un plazo de dieciocho meses la autorización concedida al Consejo de Administración para la adquisición por la Sociedad de acciones propias, ya sea directamente o a través de sus Sociedades filiales, hasta el límite y en las condiciones previstas en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.



CLASE 8.^a



0B7538515

11.5. Otras reservas

Hasta que los gastos de establecimiento no hayan sido totalmente amortizados está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

12. Emisiones de obligaciones

En virtud del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 19 de diciembre de 1990, la Sociedad realizó una emisión de bonos convertibles en acciones en abril de 1991, siendo las características más importantes de esta emisión las siguientes:

Importe: 4.000 millones de pesetas, mediante la emisión de 400.000 bonos con un valor nominal de 10.000 pesetas cada uno.

Tipo de interés: 13% nominal anual.

Plazo de amortización: 3 años a partir de la fecha de cierre de la emisión (14 de abril de 1991).

Opciones de conversión: 5 opciones a los tres, nueve, quince, veintiuno y veintisiete meses contados desde la fecha de cierre de la emisión.

Reglas de conversión: a) Los bonos se valorarán a la par más el importe de los intereses corridos desde la fecha de cierre de la emisión hasta el día de inicio del período de conversión, deducido el importe de la retención fiscal que proceda de acuerdo con la normativa aplicable.

b) Las acciones se valorarán en función de la media simple de las cotizaciones medias ponderadas diarias de las acciones en el Mercado Continuo durante el mes anterior al inicio de cada período de conversión con un 15% de descuento.



0B7538516

CLASE 8.^a

El movimiento habido durante los ejercicios 1993 y 1992 en estas cuentas es (en miles de pesetas):

	Bonos Convertibles	Intereses devengados y no vencidos	Total
Saldo a 31.12.91	2.144.000	58.067	2.202.067
2ª opción 14.01.92	(1.029.540)	-	(1.029.540)
3ª opción 14.07.92	-	-	-
Aplicación	-	(27.884)	(27.884)
Saldo a 31.12.92	1.114.460	30.183	1.144.643
4ª opción 14.01.93	(314.450)	-	(314.450)
5ª opción 14.07.93	(380)	-	(380)
Aplicación	-	(8.526)	(8.526)
Saldo a 31.12.93	799.630	21.657	821.287

Los intereses devengados por este concepto durante el ejercicio 1993 ascienden a 105,7 millones de pesetas (150,5 millones en 1992) (ver Nota 14d).

Durante 1992, a la segunda opción de conversión acudieron 102.954 bonos realizándose la conversión a un precio de 237 pesetas por acción y generando por tanto una prima de emisión de 609,7 millones pesetas (véase Nota 11) mientras que la tercera opción de conversión quedó desierta. Ya en 1993, en la cuarta opción se han convertido 31.445 bonos, dando lugar a una ampliación de capital de 192,2 millones pesetas y una prima de emisión de 129,9 millones pesetas. En la quinta y última opción se convirtieron 38 bonos, generando una ampliación de capital de 143.000 pesetas, con una prima de emisión de 246.262 pesetas.



0B7538517

CLASE 8.^a

13. Administraciones Públicas. Situación fiscal.

El detalle de las cuentas con Administraciones Públicas de los Balances de Situación al cierre de los ejercicios 1993 y 1992 es el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Impuesto sobre Valor Añadido	18.973	28.789
Retenciones y pagos a cuenta	92.345	188.857
	<hr/>	<hr/>
	111.318	217.646
Créditos fiscales	24.615	24.615
Hacienda Pública, deudor:	135.933	242.261
	<hr/>	<hr/>
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (retenciones)	6.073	2.893
Impuesto sobre la Renta del capital mobiliario	28.552	36.259
Organismos de la Seguridad Social	787	601
Hacienda Pública, acreedor:	35.412	39.753

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido éste como la base imponible del impuesto. El resultado contable es coincidente con el declarado a efectos fiscales (base imponible del Impuesto sobre Sociedades).

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los cinco ejercicios inmediatamente anteriores. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. Los Balances de Situación adjuntos recogen el posible



0B7538518

CLASE 8.^a
~~XXXXX~~

efecto fiscal de la compensación de pérdidas procedentes del ejercicio 1989 y no de los ejercicios siguientes.

Están abiertos a inspección fiscal los cinco últimos ejercicios para todos los impuestos aplicables a la Sociedad, si bien los Administradores estiman que las liquidaciones adicionales que pudieran derivarse de una eventual inspección de los mencionados ejercicios por parte de las autoridades fiscales no afectarían significativamente al patrimonio de la Sociedad.

14. Ingresos y gastos

a) Cifra de negocios

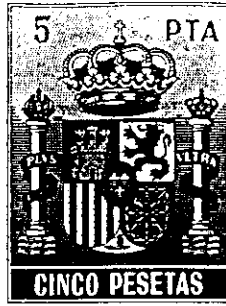
La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 1993 y 1992 es como sigue (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Venta de terrenos	351.281	113.333
Por abastecimiento de aguas	86.797	96.001
Por venta de contadores	610	865
Por alquileres	17.537	18.553
	456.225	228.752

b) Empleados

La composición de este capítulo se desglosa a continuación (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Sueldos, salarios y asimilados	32.810	37.735
Cargas Sociales	5.414	6.546
Indemnizaciones y otros	-	12.190
TOTAL	38.224	56.471



OB7538519

CLASE 8.^a
~~SECRET~~

El número medio de personas empleadas por la Sociedad, distribuido por departamentos fue el siguiente:

	1993	1992
Dirección General	1	2
Departamento Comercial	2	1
Departamento Técnico	1	1
Departamento Jurídico	2	1
Departamento Administrativo	1	1
	7	6

El 5 de septiembre de 1989 se firmó un contrato de gerencia con Inversores y Gestores Asociados, S.A. -INGESA- mediante el cual la gerencia de Sotogrande, S.A. era asumida por esta sociedad, figurando por este concepto en las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas gastos por importe de 51 millones de pesetas aproximadamente (71 millones en 1992).

c) Transacciones con Empresas del Grupo

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 1993 y 1992 con Empresas del Grupo han sido las siguientes (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Puerto Sotogrande, S.A.		
Ingresos Financieros (Nota 10)	102.906	266.010

d) Gastos financieros

El desglose de estos gastos al 31 de diciembre, en miles de pesetas es el siguiente:

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
- De obligaciones y bonos (Nota 12)	105.682	150.456
- Por otros conceptos	17.176	3.961
	122.858	154.417



0B7538520

CLASE 8.^a

e) Variación de las provisiones de tráfico

La composición del saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 1993 y 1992, en miles de pesetas, es la siguiente:

	1993	1992
Dotación para insolvencias	17.759	-
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	-	102.906
Provisión para insolvencias de tráfico aplicada	-	(4.701)
	17.759	98.205

15. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración percibe sueldo o salario alguno, ni ha recibido durante los ejercicios 1993 y 1992 dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

16. Garantías comprometidas con terceros.

Al 31 de diciembre de 1993 y 1992, la Sociedad tiene prestados avales por cuenta de Puerto Sotogrande, S.A. por un límite de 950 millones de pesetas, habiéndose dispuesto 825 millones de pesetas al cierre de 1993 (553 millones en 1992).



HOJAS N^os OB7538522 HASTA
OB7538524 NO UTILIZADAS

OB7538525

CLASE 8.^a

Estado de Financiación

(en miles de pesetas)

APLICACIONES	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992
1. Recursos aplicados en las operaciones	86.106	148.530
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	3.652	28.086
3. Adquisiciones de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales		
b) Inmovilizaciones materiales	5.216	2.424
c) Inmovilizaciones financieras:		
c1) Empresas del Grupo	984.975	348
c2) Empresas asociadas		
c3) Otras inversiones financieras	24.129	1.572
4. Adquisición de acciones propias		
5. Disminución de reservas por provisión del circulante		
6. Dividendos		
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo		
a) Empréstitos y otros pasivos análogos	1.114.460	1.029.540
b) De empresas del Grupo		
c) De empresas asociadas		
d) De otras deudas		
e) De proveedores de inmovilizado y otros		
8. Provisiones para riesgos y gastos		
9. Gastos a distribuir en varios ejercicios	9.605	
TOTAL APLICACIONES	2.228.143	1.210.500
EXCESO DE ORIGENES		
DEBREMOS APLICACIONES		
(AUMENTOS DE CAPITAL CIRCULANTE)		



0B7538526

CLASE 8.^a

adro de Financiación

miles de pesetas)

ORIGENES	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992
1. Recursos procedentes de las operaciones		
2. Aportaciones de accionistas		
a) Ampliación de capital	322.505	1.054.656
b) Para compensación de pérdidas		
3. Adiciones de ingresos a distribuir en varios ejercicios		
4. Deudas a largo plazo		
a) Empréstitos y otros pasivos análogos		
b) De empresas del Grupo		
c) De empresas asociadas		
d) De otras empresas		
e) De proveedores de inmovilizado y otros	76	
5. Enajenación de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales		
b) Inmovilizaciones materiales	811	1.410
c) Inmovilizaciones financieras:		
c1) Empresas del Grupo		58.000
c2) Empresas asociadas	19.549	
c3) Otras inversiones		2.157
6. Traspaso de inmovilizado a existencias	7.399	41.066
7. Enajenación de acciones propias		
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras		
a) Empresas del Grupo		
b) Empresas asociadas		
c) Otras inversiones financieras		26.269
TOTAL ORIGENES	350.340	1.183.558
DECRETO DE APLICACIONES		
DECRETO DE APLICACIONES		
DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	1.877.803	26.942



0B7538527

CLASE 8ª

SOTOGRADE, S.A.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de SOTOGRADE, S.A. proceden a la firma de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio económico de 1993, que formulan para ser sometidas en su día a la aprobación de la Junta General de Accionistas y que se contiene en los 34... folios de papel del Estado de la Clase 8ª nº ...0B7538490..... al nº ...0B7538526....., ambos inclusive.

Presidente: D. MANUEL HERRANDO Y PRAT DE LA RIBA

Vocales: D. JESUS IGNACIO ARANGUREN GONZALEZ-TARRIO

D. GERARD ALBERT BREMOND

D. GABRIELE BURGIO

D. PEDRO FONTANA GARCIA

D. GEORGE S. MOORE

D. PEDRO OLABARRIA DELCLAUX

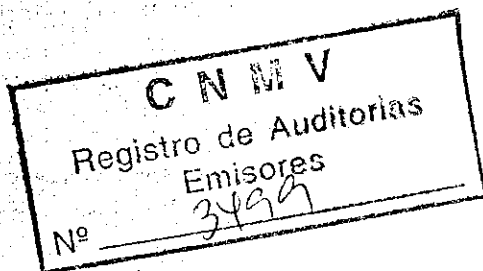
D. LUIS FERNANDO ROMERO GARCIA

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

23 MAYO 1994

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1994 101227



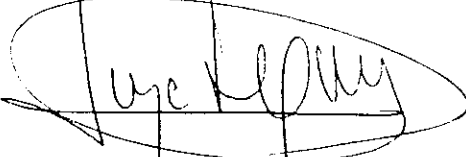
SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 y 1992 E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1993
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Sotogrande, S.A.:

- I. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES que comprenden los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1993 y 1992, las cuentas de pérdidas y ganancias y las memorias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de Sotogrande, S.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- II. 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 Sotogrande, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 1993 y 1992 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.
- III. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1993 contiene las explicaciones que los Administradores 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 consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1993. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las Sociedades.

ARTHUR ANDERSEN

 Jorge Segura Rodríguez

24 de marzo de 1994



CLASE 8ª
S. 1975-1978



0B7538320

SOTOGRADE, S.A.
Y SOCIEDADES FILIALES

EJERCICIO 1.993

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

- BALANCES DE SITUACION
- CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
- MEMORIA



0B7538321

CLASE 8.^a

INFORME DE GESTION

Durante el Ejercicio 1993 ha continuado la grave crisis que afecta al sector turístico-inmobiliario desde 1989. Sin embargo, determinados factores, negativos en ejercicios anteriores, han tenido un comportamiento durante el ejercicio que ha favorecido la actividad inmobiliaria en la Costa del Sol y que permiten confiar en el inicio de una recuperación del ciclo económico. Entre estos factores, cabe destacar la bajada de los tipos de interés, lo que puede suponer un notable abaratamiento del producto final, y la caída del tipo de cambio de la peseta con respecto a casi la totalidad de las monedas, circunstancia que incide muy positivamente en las ventas a clientes extranjeros, que tradicionalmente han tenido gran peso en la Cuenta de Resultados del Grupo Consolidado.

En esta coyuntura, el Grupo ha continuado desarrollando sus proyectos, centrados, en la actualidad, en la consolidación del Sector 66 y en el lanzamiento de la Marina, así como en la liquidación de la totalidad de los apartamentos pendientes de venta en el Puerto Deportivo.

En cuanto al primero de ellos, el Sector 66, promoción de viviendas unifamiliares lanzadas en mayo de 1992, la venta de 10 viviendas en 1993, frente a las 2 vendidas en el ejercicio anterior, y el inicio de la construcción de otras 18 casas permite pensar que la difícil etapa de lanzamiento y creación de este núcleo urbano ha pasado ya, encontrándose en una fase de crecimiento sostenido.

Por lo que respecta a la Marina, se trata de un proyecto urbanístico único, consistente en la creación de un pueblo lacustre formado por islas y riberas sobre las que se edificarán viviendas, hasta totalizar 200.000 m². construidos, con sus correspondientes atraques. Este proyecto ya ha sido aprobado por las autoridades urbanísticas competentes merced a su inclusión en el Plan Urbanístico Parcial de la zona de San Roque, esperándose iniciar las obras en abril de 1994.

Por último, el importante esfuerzo realizado para dar salida a la totalidad de los apartamentos que quedaban pendientes de venta en el Puerto Deportivo ha dado como resultado la venta de 34 unidades en 1993, frente a las 7 unidades vendidas en el ejercicio anterior.

Situación Financiera

La situación financiera del Grupo ha mejorado sustancialmente durante 1993 y los primeros meses de 1994. Las ampliaciones de capital realizadas en 1993 como consecuencia de los ejercicios de la 4^a y 5^a opciones de conversión de bonos en acciones, permitieron incrementar el capital social y la prima de emisión de acciones en 192,3 y 130,2 millones de pesetas, respectivamente.

Ya en 1994, la Sociedad Dominante ha realizado una nueva ampliación de capital, en la proporción de una acción nueva por cada 4 antiguas, mediante la puesta en circulación de casi 6,2 millones de acciones nuevas a un precio de 300 pesetas por acción, lo que supondrá una entrada de fondos de, aproximadamente, 1.858 millones de pesetas que se destinarán fundamentalmente a la construcción de la Marina.



HOJA Nº OB7538322 NO UTILIZADA

0B7538323

CLASE 8.^a

Análisis de los Resultados

En el ejercicio 1993 la Sociedad ha reducido su resultado negativo en un 15% pasando de 559 millones de pesetas en 1992 a 475,1 millones en 1993. Esta mejora se debe básicamente a dos factores. Por una parte, a un notable incremento de las ventas, que han pasado de 504,2 millones de pesetas a 987,3 millones, lo que supone un incremento del 95,8%. Por otra parte, un fuerte control de los gastos operativos, lo que ha permitido reducir los mismos a un 17%. El efecto positivo de estos dos factores no ha sido proporcional a la disminución de las pérdidas, como consecuencia de la reducción de los márgenes sobre las ventas de apartamentos del Puerto Deportivo en que ha consistido, fundamentalmente, el esfuerzo realizado por el Grupo.

Acciones y Accionistas

Al cierre del ejercicio, el capital social de Sotogrande, S.A. estaba representado por 24.776.975 acciones al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas. Excepto 1.430 acciones, procedentes de la 5ª conversión de Bonos mencionada anteriormente, todas ellas se encontraban admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa.

En cuanto a la evolución bursátil del valor, durante 1993 se negociaron en Bolsa un total de 21.000.735 títulos, lo que representa una media diaria de 83.668 títulos y una frecuencia de contratación del 99,6 %.

La cotización de Sotogrande, S.A. se situó entre 178 pesetas por acción, precio más bajo registrado en el mes de febrero y 339 pesetas por acción, cambio más alto registrado en el mes de junio, con un cambio medio ponderado de 276 pesetas. Entre el inicio y el fin del año, el valor tuvo una revalorización del 50,8%, pasando de 185 pesetas el 4 de enero a 279 pesetas por acción el 31 de diciembre.

A 31 de diciembre de 1993, el Grupo poseía 8.155 acciones de la Sociedad Dominante en cartera, que representaban un 0,03% de su capital social.



0B7538361

CLASE 8ª
CIBRE

SOTOGRADE, S.A.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de SOTOGRADE, S.A. proceden a la firma del Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio económico de 1993, que formulan para ser sometido en su día a la aprobación de la Junta General de Accionistas y que se contiene en los .2.... folios de papel del Estado de la Clase 8ª nº ..0B7538321..... al nº0B7538323....., ambos inclusive.

Presidente: D. MANUEL HERRANDO Y PRAT DE LA RIBA

Vocales: D. JESUS IGNACIO ARANGUREN GONZALEZ-TARRIO

D. GERARD ALBERT BREMOND

D. GABRIELE BURGIO

D. PEDRO FONTANA GARCIA

D. GEORGE S. MOORE

D. PEDRO OLABARRIA DELCLAUX

D. LUIS FERNANDO ROMERO GARCIA



CLASE 8.^a
SOTOGRA



0B7538324

SOTOGRADE, S.A.
Y SOCIEDADES FILIALES

EJERCICIO 1.993

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

- BALANCES DE SITUACION
- CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
- MEMORIA



0B7538325

CLASE 8.^a
~~SECRETARIA~~

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(en miles de pesetas)

		<u>1.993</u>	<u>1.992</u>
<u>ACTIVO</u>			
<u>INMOVILIZADO</u>			
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	(nota 4)	38.368	30.752
INMOVILIZACIONES INMATERIALES NETAS	(nota 5)	3.926	5.962
INMOVILIZACIONES MATERIALES NETAS	(nota 6)	100.188	241.950
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	(nota 7)	744.209	694.927
TOTAL INMOVILIZADO		<u>886.691</u>	<u>973.571</u>
<u>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</u>		<u>45.402</u>	<u>49.418</u>
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>			
EXISTENCIAS	(nota 8)	6.760.024	7.066.631
CLIENTES	(nota 9)	404.317	262.503
DEUDORES		47.250	12.419
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	(nota 16)	138.426	242.907
ACCIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(nota 10)	4.853	4.853
TESORERIA		27.810	2.950
AJUSTES POR PERIODIFICACION		2.661	2.448
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE		<u>7.385.341</u>	<u>7.594.711</u>
TOTAL ACTIVO		<u>8.317.434</u>	<u>8.617.700</u>

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de estos Balances de Situación.



0B7538326

CLASE 8.^a
~~CLASE 8.~~

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

BALANCES DE SITUACION CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(en miles de pesetas)

		1.993	1.992
<u>PASIVO</u>			
<u>FONDOS PROPIOS</u>	(nota 10)		
CAPITAL SUSCRITO		2.477.697	2.285.361
PRIMA DE EMISION		2.300.732	2.170.563
RESERVAS		1.299.078	1.858.112
PERDIDAS Y GANANCIAS		(475.083)	(559.034)
TOTAL FONDOS PROPIOS		5.602.424	5.755.002
<u>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</u>		13.731	25.170
<u>INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS</u>	(nota 11)	94	134
<u>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</u>	(nota 12)	243.010	247.301
<u>ACREEDORES A LARGO PLAZO</u>			
EMISIONES DE OBLIGACIONES	(nota 13)	-	1.114.462
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	(nota 14)	145.698	184.417
DEUDAS CON EMPRESAS ASOCIADAS	(nota 15)	141.445	165.116
OTROS ACREEDORES	(nota 15)	2.757	2.682
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO		289.900	1.466.669
<u>ACREEDORES A CORTO PLAZO</u>			
EMISIONES DE OBLIGACIONES	(nota 13)	821.287	30.183
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	(nota 14)	874.669	606.253
DEUDAS CON EMPRESAS ASOCIADAS	(nota 15)	27.112	22.351
ACREEDORES COMERCIALES		251.917	146.184
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	(nota 16)	63.200	187.287
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRAFICO	(nota 17)	130.090	131.189
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO		2.168.275	1.123.424
TOTAL PASIVO		8.317.434	8.617.700

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de estos Balances de Situación.



CLASE 8.^a
CINCO PESETAS



0B7538327

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(en miles de pesetas)

<u>GASTOS</u>	<u>1.993</u>	<u>1.992</u>
APROVISIONAMIENTOS	804.165	365.256
GASTOS DE PERSONAL	82.788	134.315
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DEL INMOVILIZADO	21.483	31.337
VARIACION DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO (nota 18)	43.230	110.584
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	295.158	272.639
 BENEFICIO DE EXPLOTACION	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>
 GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS (nota 14)	249.053	273.365
 RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>
 BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>
 GASTOS Y PERDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	31.869	600
 RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	<input type="text" value="16.708"/>	<input type="text" value="60.561"/>
 BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>
 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-	-
 BENEFICIO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias.



CLASE 8.^a
S.A.T.E.S.A.



0B7538328

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993 Y 1992
(en miles de pesetas)

<u>INGRESOS</u>	<u>1.993</u>	<u>1.992</u>
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (nota 18)	951.222	497.040
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	36.080	7.191
PERDIDAS DE EXPLOTACION	259.522	409.900
INGRESOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	16.725	61.412
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	232.325	211.953
PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	491.850	621.853
Bº EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO	-	7.192
Bº POR OPERACIONES CON ACCIONES	-	52.600
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	48.577	1.369
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	-
PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS	475.142	561.292
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (nota 11)	59	2.258
PERDIDA DEL EJERCICIO ATRIBUIDA A LA SOCIEDAD DOMINANTE	475.083	559.034

Las notas 1 a 21 descritas en la Memoria forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias.



0B7538329

CLASE 8.^a

SOTOGRADE, S.A. Y SOCIEDADES FILIALES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
DE 1993 Y 1992

1. Actividad del Grupo Consolidado

El Grupo SOTOGRADE está formado por Sotogrande, S.A. y sus filiales Puerto Sotogrande, S.A. y Torrelaguna del Sur, S.A.

Sotogrande, S.A. se constituyó el 19 de septiembre de 1962, y según sus Estatutos Sociales, adaptados a la nueva Ley de Sociedades Anónimas mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 26 de octubre de 1990, tiene por objeto social:

- la adquisición, urbanización y enajenación de fincas rústicas, terrenos y solares, así como la explotación de negocios de cualquier género, naturaleza y clase relacionados con las actividades antes expresadas,
- la compra, tenencia y enajenación de valores mobiliarios y su participación en sociedades de cualquier género,
- la construcción y explotación de puertos deportivos básicos o de invernada y de marinas interiores.

En la actualidad, la actividad del Grupo se centra en la urbanización y venta por parcelas de una finca de 1600 hectáreas sita en San Roque, (Cádiz) de la que se ha vendido, aproximadamente, un 50% de su superficie. Además, a través de Puerto Sotogrande, S.A. está desarrollando un proyecto inmobiliario singular, compuesto por tres fases claramente diferenciadas.

1.1. Apartamentos Playa

Esta fase está constituida por diez edificios de apartamentos en primera línea de playa y una zona de uso deportivo. Actualmente se encuentra totalmente terminada quedando pendientes de venta dos apartamentos de un total de trescientas dieciseis unidades construidas.



0B7538330

CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~

1.2. Puerto Deportivo

La segunda fase la componen el puerto exterior de uso deportivo, con 550 atraques, dotado de instalaciones de Torre de Control, talleres, varadero y cinco edificios de apartamentos con zonas comerciales en su planta baja. En la actualidad esta fase se encuentra totalmente terminada y vendida (cedido el derecho de uso) en un 92% aproximadamente.

Con fecha 21 de marzo de 1986 se constituyó la Agrupación Temporal de Empresas "Puerto Sotogrande, S.A. y Cubiertas y MZOV, S.A. Agrupación de Empresas Ley 18/1982", con el fin de acometer la construcción del Puerto Deportivo, sus servicios e instalaciones, gestionar y promocionar la cesión de uso y arrendamiento de los locales, apartamentos y atraques, así como la prestación de los servicios de todo tipo que la explotación y funcionamiento del puerto exijan. Con fecha 30 de abril de 1992 y una vez concluido el proyecto para el que se creó, se procedió a la disolución y liquidación de la Agrupación, acordando los Socios distribuirse en proporción a sus participaciones todos los activos y pasivos no recogidos en el momento de la disolución y que, eventualmente, pudieran surgir.

1.3. Marina Interior

Es la última y más ambiciosa fase del proyecto. Consiste en la creación de una marina formada por nueve islas, sobre las que se edificarán aproximadamente 200.000 m², con sus correspondientes atraques.

Para el desarrollo de las fases 1.2 y 1.3, el Consejo de Ministros celebrado el 23 de julio de 1982 acordó otorgar a Puerto Sotogrande, S.A. la correspondiente concesión administrativa que autorizaba la construcción y explotación de los servicios del Puerto Deportivo y la Marina Interior por un plazo de 75 años a partir del 6 de septiembre de 1982.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que transcurrirá un período aproximado de diez años hasta completar la urbanización de la totalidad de la finca y el proyecto de la Marina Interior antes aludidos.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas han sido obtenidas de las Cuentas Anuales individuales de Sotogrande, S.A. y de cada una de sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 1993 y 1992. Las Cuentas Anuales individuales de cada sociedad consolidada han sido formuladas por sus respectivos Administradores, estimándose que serán aprobadas por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas sin ninguna modificación.



CLASE 8ª
SOTOGRADE



0B7538331

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de su Grupo consolidado.

Las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Sotogrande, S.A., estimando el Consejo de Administración de la Sociedad que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 1992 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 1993.

b) Método de Consolidación

Las sociedades en las que Sotogrande, S.A. posee una participación, directa o indirecta, superior al 50% se han consolidado utilizando el método de integración global, excepto en el caso del Club Deportivo Sotogrande, S.A. cuya escasa importancia relativa hace que su no consolidación no afecte significativamente a la presentación de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

La denominación social, actividad y porcentaje de participación directa o indirecta en las sociedades integradas globalmente se detallan a continuación:

Nombre	Puerto Sotogrande, S.A.	Torrelaguna del Sur, S.A.
Domicilio	San Roque-Cádiz-	San Roque -Cádiz-
Actividad	Inmobiliaria	Inmobiliaria
Supuesto por el que se considera Sociedad del Grupo:	Participación directa del 99,98%	Participación indirecta del 99,98%
Fecha de las Cuentas Anuales	31-12-93	31-12-93

Todos los saldos y transacciones significativas entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Torrelaguna del Sur, S.A., es una sociedad inmobiliaria que se encuentra inactiva y tiene como únicos activos unos terrenos junto al mar, colindantes al Puerto Deportivo y la Marina Interior. Estos terrenos tienen una superficie aproximada de 100.000 metros cuadrados.



0B7538332

CLASE 8.^a

El resto de las sociedades en las que Sotogrande, S.A. o Puerto Sotogrande, S.A. mantienen una participación no han sido consolidadas, sin que ello afecte significativamente a la presentación de estas Cuentas Anuales Consolidadas. Las sociedades excluidas del perímetro de consolidación son las siguientes (datos económicos no auditados en miles de pesetas):

<u>Nombre:</u>	Gestora de Puerto Sotogrande, S.A.	Sociedad Deportiva Sotogrande, S.A.	Sociedad Deportiva de Tenis, S.A.	Club Deportivo Sotogrande, S.A.
<u>Domicilio:</u>	San Roque -Cádiz-	San Roque -Cádiz-	San Roque -Cádiz-	San Roque-Cádiz-
<u>Actividad:</u>	Servicios	Deportiva	Deportiva	Deportiva
<u>Valor en libros:</u>	288.722	130.700	65.250	149.186
<u>Supuesto por el que se considera asociada:</u>	Participación del 49,99%	Participación del 30,16%	Participación del 43,50%	Participación del 100%
<u>Capital:</u>	25.000	250.000	150.000	450.000
<u>Reservas:</u>	230.083	(44.502)	(25.180)	-
<u>Resultado 1993:</u>	22.105	(5.195)	(4.595)	(2.905)

Gestora de Puerto Sotogrande, S.A., se constituyó el 20 de octubre de 1989 y su actividad principal es la gestión y explotación del Puerto Deportivo, poseyendo también la propiedad de un número significativo de puntos de atraque.

El acuerdo de cesión por Puerto Sotogrande, S.A. de la gestión y explotación del Puerto Deportivo fue aprobado en su integridad por el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por resolución de 26 de diciembre de 1989.

Sociedad Anónima Deportiva Sotogrande, S.A. -SOTODEP- fue constituida el 27 de agosto de 1981 y su actividad principal es el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Golf Sotogrande, que está alquilado al mismo. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de SOTODEP.

Sociedad Deportiva de Tenis, S.A. -SODETENSA- se constituyó el 24 de marzo de 1987 y su activo principal son los terrenos e instalaciones del Club de Playa, el cual está alquilado a la Asociación Deportiva del Club de Playa y Tenis. Para ser miembro del Club es necesario ser accionista de SODETENSA.

Club Deportivo Sotogrande, S.A. ha sido constituida el 17 de junio de 1993 y su actividad principal es el mantenimiento del inmovilizado material del Club de Playa (Cucurucho) y la gestión de instalaciones para la práctica de actividades deportivas.



0B7538333

CLASE 8ª

El Grupo dispone de un estudio realizado por terceros independientes que pone de manifiesto la existencia de importantes plusvalías en el inmovilizado propiedad de las sociedades anteriormente descritas, así como en las existencias de Puerto Sotogrande, S.A. incorporadas en la primera consolidación (ver Nota 8). Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que, aunque dichas plusvalías hayan podido reducirse en función de la evolución del mercado inmobiliario, su importe sigue siendo significativo y debe añadirse al valor teórico-contable a fin de determinar el valor razonable de estas participaciones.

3. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo consolidado en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, de acuerdo con las establecidas con el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de ampliación de capital incurridos como consecuencia del canje de bonos por acciones (ver notas 10 y 13). Estos gastos están contabilizados por los costes incurridos en concepto de honorarios de abogados, escrituración y registro y se amortizan a razón del 20% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 1993 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ascendió, aproximadamente, a 7,1 millones de pesetas (3,9 millones en 1992).

b) Inmovilizaciones inmateriales

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor de contado del bien (amortizándose en los años de vida útil que se recogen en el punto c de esta misma nota), reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza dentro del capítulo "Gastos a distribuir entre varios ejercicios" imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de cada ejercicio con un criterio financiero.

c) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se encuentra valorado a su precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Las adiciones efectuadas con posterioridad a dicha fecha se han valorado a su coste de adquisición.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.



OB7538334

CLASE 8.^a
~~XXXXX~~

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	33
Instalaciones técnicas	12,5
Otras instalaciones	12,5 - 5
Elementos de transporte	4
Equipos para proceso de datos	5

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio 1993 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 13,1 millones de pesetas (16,9 millones de pesetas en 1992).

d) Inmovilizaciones financieras

Las participaciones sin cotización oficial en empresas del Grupo y asociadas se reflejan en los Balances de Situación adjuntos a su precio de adquisición, actualizado para algunos títulos de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/1983, que no excede del valor de mercado, habiéndose dotado las oportunas provisiones por depreciación cuando se han apreciado circunstancias de suficiente entidad y clara constancia.

De acuerdo con las normas de valoración del Plan General de Contabilidad, el valor razonable se determina a partir del valor teórico contable de las participaciones, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de adquisición de la participación, siempre que subsistan en el de la valoración posterior.

e) Existencias

Los criterios seguidos para la valoración de los distintos elementos que componen las existencias son los siguientes:

- Terrenos no urbanizados: Se valoran a su coste de adquisición que incluye los gastos legales de escrituración, registro e impuestos no directamente recuperables de la Hacienda Pública.
- Terrenos urbanizados: Se valoran a precio de coste o valor de mercado, el menor. El coste antes citado incluye el precio pagado por los terrenos y solares y los gastos de urbanización y proyectos técnicos. Considerando las especiales características de la actividad del Grupo, el valor de los terrenos urbanizados incluye, desde 1991 en adelante, los gastos de los departamentos técnico y de promoción incurridos en relación con el desarrollo y diseño de los diferentes proyectos. Los gastos directamente imputables a dichos proyectos en 1993 han ascendido aproximadamente a 45,1 millones de pesetas (94,8 millones de pesetas en 1992).



0B7538335

CLASE 8.^a

- Obras en curso y Obras finalizadas: Se valoran a su precio de coste, que incluye la parte proporcional correspondiente de los costes de terrenos e infraestructura del puerto deportivo y los directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva, inscripción registral, etc.).

Dadas las especiales características de las obras de la Marina Interior, desde el ejercicio de 1991 inclusive se incluyen como mayor valor de dichas obras los gastos de personal y generales de los departamentos técnico y de promoción incurridos en relación con el desarrollo y diseño de dicho proyecto. Los gastos de personal y generales directamente imputables a este proyecto han ascendido, en 1993, a 25,2 millones de pesetas (42,1 millones de pesetas en 1992).

La totalidad de los costes incurridos se identifican por zonas y productos con objeto de determinar el coste de cada uno de ellos en el momento de su venta.

La diferencia positiva entre el precio de adquisición de la participación que la Sociedad dominante mantiene en el capital social de Puerto Sotogrande, S.A. y el valor teórico-contable de dicha participación, se registra en el epígrafe "Existencias", incrementando el valor contable de los activos correspondientes e imputándose como mayor coste en la parte correspondiente a las ventas efectuadas en cada ejercicio.

El Grupo dispone de una tasación efectuada en 1993 por terceros independientes según la cual las existencias de Puerto Sotogrande, S.A. tienen un valor de mercado de, aproximadamente, 5.252 millones de pesetas. Dicho importe justifica la diferencia de consolidación existente entre el coste de adquisición de la participación y su valor teórico contable.

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el Sector, la totalidad de las existencias se clasifican dentro del activo circulante aunque, en su caso, su período de construcción y venta supere el año.

f) **Acciones de la Sociedad Dominante**

Las acciones de la Sociedad Dominante se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe efectivo satisfecho más los gastos inherentes a la operación. Dado que en el momento de efectuarse la adquisición de acciones de la Sociedad Dominante la sociedad adquirente constituye una reserva indisponible por importe equivalente a su coste de adquisición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 79.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no es necesario efectuar para dichas acciones corrección valorativa alguna al cierre del ejercicio, aunque el coste de adquisición sea superior a la cotización media del último trimestre del ejercicio o a la cotización de cierre, la que resulte menor.



0B7538336

CLASE 8^a

g) **Provisiones para riesgos, gastos y operaciones de tráfico**

La provisión para impuestos corresponde al importe estimado de deudas tributarias cuyo pago no es aún determinable en cuanto a la fecha en que se producirá o en cuanto a su importe exacto.

La provisión para reparaciones se constituye con el fin de cubrir los gastos de conservación de la urbanización afecta a los terrenos ya vendidos, así como determinadas obras pendientes del Puerto Deportivo. Su dotación se efectúa de acuerdo con la estimación anual calculada en función del coste estimado de la próxima reparación o conservación y del tiempo que media con respecto a la anterior.

h) **Deudas**

En los Balances de Situación consolidados adjuntos las deudas se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio. Se consideran deudas a corto plazo aquellas con vencimiento inferior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a dicho período.

Las deudas aplazadas de clientes devengan en general los correspondientes intereses, recogiendo en el activo de los Balances de Situación adjuntos la totalidad de las cuenta a cobrar y en el capítulo "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" los intereses pendientes de devengarse, para su imputación a las Cuentas de Pérdidas y Ganancias en base al devengo financiero.

i) **Ingresos y gastos. Reconocimiento del resultado de las ventas o cesiones de uso**

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

El Grupo sigue el criterio de reconocer contablemente el beneficio de las promociones al producirse la finalización y entrega de las mismas, imputando de manera uniforme los costes incurridos de forma individualizada por cada promoción construida y considerando que con la entrega de las viviendas a los adjudicatarios concluye básicamente su relación con las promociones realizadas.

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



0B7538337

CLASE 8.^a
~~XXXXX~~

j) Subvenciones

Las subvenciones de capital recibidas por Puerto Sotogrande, S.A. para financiar la construcción del Puerto Deportivo se registraron como ingreso del ejercicio 1990, dado que todas las condiciones exigidas para la concesión de la subvención fueron cumplidas en dicho ejercicio. De haber seguido el criterio de imputar a los resultados de cada ejercicio esta subvención en función de las ventas efectuadas, ni los resultados de 1993 ni los resultados acumulados a 31.12.92 hubieran variado significativamente.

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, las diferentes sociedades integrantes del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. El gasto por este concepto ha ascendido en 1993 a 9,2 millones de pesetas (43,5 millones en 1992).

l) Impuestos sobre beneficios

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

m) Fondo de reversión

Los Administradores del Grupo estiman que no es necesaria la dotación de un fondo de reversión de la concesión administrativa aludida en la nota 1 anterior, dado que Puerto Sotogrande, S.A., titular de dicha concesión, vende los derechos de uso de la misma y los edificios para uso propio afectos a la concesión se amortizan en un período inferior a los 75 años.

n) Plan de pensiones y otras obligaciones similares

Ninguna de las sociedades del Grupo tiene estipulado plan de pensiones complementario al sistema de la Seguridad Social. No obstante, el Convenio Colectivo vigente reconoce un premio de jubilación cuya cantidad varía en función de los años de servicio y la fecha de retiro, pudiendo devengar un máximo de 6 mensualidades.

No se ha dotado provisión alguna por este concepto sin que ello afecte significativamente a la presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas. Los pagos se imputan a las Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios en que se realizan.



OB7538338

CLASE 8ª



4. Gastos de establecimiento

La cuenta "Gastos de ampliación de capital" ha tenido el siguiente movimiento (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Saldo a 1 de enero	30.752	19.218
Adiciones	14.687	15.504
Amortización	(7.071)	(3.970)
Saldo a 31 de diciembre	38.368	30.752

Dentro del concepto de adiciones se recogen los gastos incurridos en relación con las ampliaciones del capital realizadas por Sotogrande, S.A., como consecuencia del ejercicio de la 4ª y 5ª opciones de conversión de los bonos convertibles (2ª y 3ª opciones en el año 1992), y por Puerto Sotogrande, S.A. (véanse Notas 10 y 13).

5. Inmovilizado inmaterial

Bajo este capítulo se recogen los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero. Estos derechos se refieren a un único contrato con vencimiento en diciembre de 1995, quedando pendientes a 31 de diciembre de 1993 cuotas por un importe total de 4,2 millones de pesetas. El movimiento que ha tenido este capítulo durante los ejercicios 1993 y 1992 ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Saldo a 1 de enero	5.962	-
Adiciones	-	5.962
Retiros	(728)	-
Amortización	(1.308)	-
Saldo a 31 de diciembre	3.926	5.962

6. Inmovilizaciones materiales

Durante los ejercicios 1993 y 1992 las diferentes cuentas del inmovilizado material y sus correspondientes amortizaciones acumuladas han tenido el siguiente movimiento (en miles de pesetas):



CLASE 8ª



0B7538339

	Saldo a 31.12.91	Entradas o dotaciones	Bajas o retiros	Traspaso a existencias	Saldo a 31.12.92	Entradas o dotaciones	Bajas o retiros	Traspaso a existencias	Saldo a 31.12.93
COSTE									
Terrenos	43.983	-	-	(3.330)	40.653	-	(33.254)	(7.399)	-
Construcciones	265.959	3.053	-	(63.908)	205.104	298	(113.797)	-	91.605
Instalaciones técnicas	68.068	-	-	-	68.068	685	(60.290)	-	8.463
Otras instalaciones	16.014	174	-	-	16.188	5.770	(268)	-	21.690
Elementos de transporte	21.049	936	-	-	21.985	946	(4.905)	-	18.026
	415.073	4.163	-	(67.238)	351.998	7.699	(212.514)	(7.399)	139.784
AMORTIZACION ACUMULADA									
Construcciones	(91.017)	(4.967)	-	26.172	(69.812)	(3.853)	60.487	-	(13.178)
Instalaciones técnicas	(12.595)	(4.664)	-	-	(17.259)	(2.670)	18.152	-	(1.777)
Otras instalaciones	(2.700)	(3.176)	-	-	(5.876)	(3.165)	32	-	(9.009)
Elementos de transporte	(13.050)	(4.071)	-	-	(17.121)	(3.416)	4.905	-	(15.632)
	(119.362)	(16.878)	-	26.172	(110.068)	(13.104)	83.576	-	(39.596)
VALOR NETO CONTABLE	295.711				241.930				100.188



0B7538340

CLASE 8.^a

La mayor parte de los retiros realizados en el ejercicio 1993 lo han sido en concepto de aportación no dineraria para la constitución de Club Deportivo Sotogrande, S.A.

Los traspasos del ejercicio 1992 se refieren a viviendas susceptibles de venta que estaban incluidas dentro de las inmovilizaciones materiales.

A 31 de diciembre de 1993, el Grupo es titular de vehículos y otros activos inmovilizados totalmente amortizados por un valor de coste de 4,9 millones de pesetas (17,1 millones de pesetas en 1992).

Con anterioridad al año 1990 el Grupo adquirió en régimen de arrendamiento financiero diversos bienes para su Inmovilizado Material. Las cuotas satisfechas en 1993 correspondientes a estos contratos han ascendido a 3,9 millones de pesetas (10,9 millones de pesetas en 1992) y, de acuerdo con lo contemplado en la disposición transitoria 5.^a del Plan General de Contabilidad, se han registrado en el capítulo "Otros gastos de explotación" de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se realizó el pago. De haber contabilizado estos contratos de arrendamiento financiero según un criterio económico, las Cuentas Anuales adjuntas no hubieran variado de forma significativa.

7. Inmovilizaciones financieras

El movimiento que han registrado durante los ejercicios 1993 y 1992 las diferentes cuentas que se incluyen en este capítulo se detallan, en miles de pesetas, en el siguiente cuadro:



0B7538341

CLASE 8.^a

	Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	Otros créditos por ventas a largo plazo	Fianzas constituidas a largo plazo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 1991	500.622	238.617	3.151	742.390
Entradas	-	-	1.573	1.573
Aumentos por transferencias	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	(14.600)	-	-	(14.600)
Disminuciones por traspasos	-	(34.436)	-	(34.436)
Saldo a 31 de diciembre de 1992	486.022	204.181	4.724	694.927
Entradas	151.827	-	432	152.259
Aumentos por transferencias	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	(3.991)	-	-	(3.991)
Disminuciones por traspasos	-	(98.986)	-	(98.986)
Saldo a 31 de diciembre de 1993	633.858	105.195	5.156	744.209



OB7538342

CLASE 8.^a

8. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre es la siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Terrenos no urbanizados	1.893.099	1.866.464
Terrenos urbanizados	1.221.165	1.162.740
Obras en curso	2.800.270	2.817.320
Obras finalizadas	845.490	1.220.107
Saldo a 31 de diciembre	6.760.024	7.066.631

La Sociedad Dominante posee en la actualidad, aproximadamente, ocho millones de metros cuadrados de terrenos. Su situación urbanística está regulada en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz de fecha 2 de noviembre de 1987, en el que se clasifican los terrenos propiedad de la Sociedad principalmente como suelo urbanizable programado. El coste medio de los terrenos urbanizados asciende a 1.160 pesetas por metro cuadrado y el de los terrenos sin urbanizar a 268 pesetas por metro cuadrado al 31 de diciembre de 1993. Asimismo, la Sociedad dispone de tasaciones efectuadas en este ejercicio por terceros independientes según las cuales el valor de mercado de estos terrenos asciende a 21.000 millones de pesetas.

Bajo la rúbrica "Obras en curso" se recoge, entre otros, el valor de los terrenos sobre los que se construirá la Marina Interior, así como todos los costes incurridos a 31 de diciembre de 1993 en relación con este proyecto.

El importante diferencial existente entre el valor estimado de mercado y el valor de coste de las existencias del Grupo, que da lugar a la obtención de importantes beneficios al materializarse las ventas, compensa a efectos de resultados la menor actividad que periódicamente, como esta ocurriendo en los últimos años, experimenta el Grupo como consecuencia de los ciclos característicos del mercado inmobiliario.

El 24 de julio de 1991 se firmó un contrato con la compañía Société D'Investissement Pierre et Vacances -S.I.P.V., S.A.-, por el cual la anterior se encargaría de la dirección delegada de obras y proyectos inmobiliarios a realizar por el Grupo.

La duración de este contrato era de 5 años a partir del 15 de septiembre de 1991, pudiendo cancelarse anticipadamente, por cualquiera de las dos partes, siempre que se notifique con 90 días de antelación y el Grupo haya satisfecho a S.I.P.V., S.A., la totalidad de los honorarios devengados más una mensualidad adicional, como indemnización si es la interesada en la cancelación anticipada. Con fecha 20 de octubre de 1992 se resolvió este contrato, habiendo satisfecho el Grupo una indemnización de 1 millón de pesetas.

Los honorarios devengados por este contrato durante 1992 ascendieron a 66,3 millones de pesetas, aproximadamente, encontrándose capitalizados en el epígrafe de existencias.



0B7538343

CLASE 8.^a
~~XXXXX~~

9. Clientes y deudores diversos

El detalle de estas cuentas a cobrar de los Balances de Situación adjuntos se presenta a continuación (en miles de pesetas):

	1993		1992	
	<u>Largo Plazo</u> (Nota 7)	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>
Clientes y efectos comerciales a cobrar	105.195	447.547	204.181	270.685
Provisión para insolvencias	-	(43.230)	-	(8.182)
	105.195	404.317	204.181	262.503

De estos saldos se encontraban vencidos e impagados al 31 de diciembre de 1993, aproximadamente, 130 millones de pesetas. En la actualidad el Grupo está realizando las gestiones oportunas con estos clientes y deudores a fin de recuperar las cantidades no atendidas por los mismos a sus vencimientos.

El Grupo ha dotado en el presente ejercicio una provisión por insolvencias sobre las deudas vencidas de, aproximadamente, 43,2 millones de pesetas (ver Nota 18c).

10. Fondos propios

El movimiento habido en las cuentas de fondos propios durante los ejercicios de 1993 y 1992 han sido los siguientes (en miles de pesetas):



OB7538344

CLASE 8ª

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reserva acciones		Reservas		Intereses Minoritarios	Perdidas y Ganancias		Total Patrimonio
					Sociedad Dominante	Sociedad Dominante	Sociedad Dominante	Sociedad Dominante		Sociedad Dominante	Sociedad Dominante	
saldo a 31 de diciembre de 1991	1.840.363	1.560.905	300.000	2.078.050	4.853	2.382.903	(525.832)	1.041	(524.791)	5.259.380		
conversión de bonos 2ª opción	444.998	609.658	-	-	-	-	-	-	-	-	1.054.656	
aplicación del resultado de 1991	-	-	-	(524.791)	-	(524.791)	525.832	(1.041)	524.791	-	-	
resultado del ejercicio 1992	-	-	-	-	-	-	(561.292)	2.258	(559.034)	(559.034)	-	
saldo a 31 de diciembre de 1992	2.285.361	2.170.563	300.000	1.553.259	4.853	1.858.112	(561.292)	2.258	(559.034)	5.755.002		
conversión de bonos 4ª opción	192.193	129.923	-	-	-	-	-	-	-	-	322.116	
conversión de bonos 5ª opción	143	246	-	-	-	-	-	-	-	-	389	
aplicación del resultado de 1992	-	-	-	(559.034)	-	(559.034)	561.292	(2.258)	559.034	-	-	
resultado del ejercicio 1993	-	-	-	-	-	-	(475.142)	59	(475.083)	(475.083)	-	
saldo a 31 de diciembre de 1993	2.477.697	2.300.732	300.000	994.225	4.853	1.299.078	(475.142)	59	(475.083)	5.602.424		



0B7538345

CLASE 8.^a

10.1 Capital social

A 31 de diciembre de 1993 el capital de la Sociedad Dominante está representado por 24.776.975 acciones ordinarias al portador de 100 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (22.853.611 acciones en 1992). Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Continuo de Bolsa, excepto las 1.430 acciones procedentes de la 5^a opción de conversión de bonos, que se encuentran en trámites de admisión.

De acuerdo con las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad, el único accionista que posee una participación igual o superior al 10% en el capital de Sotogrande, S.A. es Corporación Financiera Reunida, S.A. -COFIR-, cuya participación asciende al 42,07%.

Durante el ejercicio 1992, el capital social se incrementó en 445 millones de pesetas, con una prima de emisión de 609,7 millones de pesetas, como consecuencia del ejercicio de la 2^a y 3^a opciones de conversión de la emisión de bonos convertibles de abril de 1991.

En 1993, el capital social y la prima de emisión se han incrementado en 192,3 millones de pesetas y 130,2 millones pesetas, respectivamente, después del ejercicio de la 4^a y 5^a opciones de conversión de los bonos mencionados en el epígrafe anterior (ver Nota 13).

En virtud de la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 1993 para ampliar el capital social hasta un máximo de 1.200 millones de pesetas, durante el primer trimestre de 1994 la Sociedad Dominante ha efectuado una ampliación de capital de 619 millones de pesetas con una prima de emisión de 1.238 millones. Esta ampliación se ha realizado en la proporción de 1 acción nueva por cada 4 antiguas. A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, dicha ampliación ha quedado totalmente suscrita.

10.2. Prima de emisión de acciones

La prima de emisión de acciones ha tenido su origen en las ampliaciones de capital efectuadas como consecuencia de las cinco opciones de conversión de bonos convertibles (véase Nota 13). El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión de acciones para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

10.3. Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.



OB7538346

CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

10.4. Reserva para acciones de la Sociedad Dominante

Las acciones propias en poder de la Sociedad ascienden a 8.155 títulos, con un valor nominal total de 815.500 pesetas y un precio medio de adquisición de 595 pesetas, y representan el 0,033 % de su capital social.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 1993 acordó renovar por un plazo de dieciocho meses la autorización concedida al Consejo de Administración de Sotogrande, S.A. para la adquisición por la Sociedad de acciones propias, ya sea directamente o a través de sus Sociedades filiales, hasta el límite y en las condiciones previstas en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

10.5. Otras reservas

Hasta que los gastos de establecimiento no hayan sido totalmente amortizados está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

11. Intereses de socios externos

El saldo incluido en este capítulo de los Balances de Situación consolidados adjuntos recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en Puerto Sotogrande, S.A. Asimismo, el saldo que se muestra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta en el capítulo "Participación de los accionistas minoritarios" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

El saldo al 31 de diciembre de 1993 y 1992 se desglosa del siguiente modo (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Capital	155	2.050
Reservas	(2)	342
Resultado del ejercicio	(59)	(2.258)
Saldo a 31 de diciembre	94	134



0B7538347

CLASE 8.^a
12. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento habido durante los ejercicios 1993 y 1992 en las cuentas de este epígrafe es el siguiente:

	Impuestos	Reparación y Conservación	Responsabilidad Obras y otros	Total
Saldo a 31.12.91	41.355	9.823	200.000	251.178
Trasposos	-	-	-	-
Aplicaciones	(3.877)	-	-	(3.877)
Saldo a 31.12.92	37.478	9.823	200.000	247.301
Trasposos	-	-	-	-
Aplicaciones	(4.291)	-	-	(4.291)
Saldo a 31.12.93	33.187	9.823	200.000	243.010

Las provisiones para impuestos y responsabilidades corresponden al importe estimado de ciertas deudas cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones. Las dotaciones se efectuaron durante el ejercicio 1989 de acuerdo con las mejores estimaciones del devengo anual.

La provisión para conservación y reparaciones corresponde a los gastos estimados en que el Grupo tendrá que incurrir para atender la conservación de la urbanización afecta a los terrenos ya vendidos, así como determinadas obras pendientes del Puerto Deportivo.

13. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables

En virtud del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 19 de diciembre de 1990, la Sociedad realizó una emisión de bonos convertibles en acciones en abril de 1991, siendo las características más importantes de esta emisión las siguientes:

Importe: 4.000 millones de pesetas, mediante la emisión de 400.000 bonos con un valor nominal de 10.000 pesetas cada uno.

Tipo de interés: 13% nominal anual.

Plazo de amortización: 3 años a partir de la fecha de cierre de la emisión (14 de abril de 1991).



OB7538348

CLASE 8ª

Opciones de

conversión: 5 opciones a los tres, nueve, quince, veintiuno y veintisiete meses contados desde la fecha de cierre de la emisión.

Reglas de

conversión: a) Los bonos se valorarán a la par más el importe de los intereses corridos desde la fecha de cierre de la emisión hasta el día de inicio del período de conversión, deducido el importe de la retención fiscal que proceda de acuerdo con la normativa aplicable.

b) Las acciones se valorarán en función de la media simple de las cotizaciones medias ponderadas diarias de las acciones en el Mercado Continuo durante el mes anterior al inicio de cada período de conversión con un 15% de descuento.

El movimiento habido durante los ejercicios 1993 y 1992 de estas cuentas es (en miles de pesetas):

	Bonos Convertibles	Intereses devengados y no vencidos	Total
Saldo a 31.12.91	2.144.000	58.067	2.202.067
2ª opción 14.01.92	(1.029.540)	-	(1.029.540)
3ª opción 14.07.92	-	-	-
Aplicación	-	(27.884)	(27.884)
Saldo a 31.12.92	1.114.460	30.183	1.144.643
4ª opción 14.01.93	(314.450)	-	(314.450)
5ª opción 14.07.93	(380)	-	(380)
Aplicación	-	(8.526)	(8.526)
Saldo a 31.12.93	799.630	21.657	821.287

Los intereses devengados por la emisión de bonos convertibles durante el ejercicio 1993 ascienden a 105,7 millones de pesetas (150,5 millones en 1992) (ver Nota 14).

Durante 1992, a la segunda opción de conversión acudieron 102.954 bonos realizándose la conversión a un precio de 237 pesetas por acción y generando por tanto una prima de emisión de 609,7 millones pesetas (véase Nota 10) mientras que la tercera opción de conversión quedó desierta. Ya en 1993, en la cuarta opción se han convertido 31.445 bonos, dando lugar a una ampliación de capital de 192,2 millones pesetas y una prima de emisión de 129,9 millones pesetas. En la quinta y última opción se convirtieron 38 bonos, generando una ampliación de capital de 143.000 pesetas, con una prima de emisión de 246.262 pesetas.



CLASE 8.a



OB7538349

14.- Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de Diciembre de 1993 y 1992 las líneas de crédito y préstamos bancarios del grupo son (en miles de pesetas):

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha de Concesión	Fecha límite Vencimiento	Tipo de Interés	Nominal	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco Zaragozano	Crédito	16-09-93	30-06-95	Mibor	800.000	775.000	-	775.000
Banco Hipotecario	Préstamo	23-09-85	01-09-97	14,50%	300.000	35.959	143.611	179.570
Banco Atlántico	Crédito	04-11-92	04-11-93	Mibor + 1,30%	250.000	-	-	-
Barclays Bank	Préstamo	09-02-93	15-01-94	Mibor + 1,50%	50.000	50.000	-	50.000
BBV Leasing	Crédito	28-12-92	28-12-95	17,01%	5.768	2.262	2.087	4.350
Intereses a corto plazo de deudas con entidades de crédito						11.448		11.448
Total a 31 de diciembre de 1993						874.669	145.698	1.020.367
Total a 31 de diciembre de 1992						606.250	184.411	790.661

La garantía dada en relación con el préstamo concedido por el Banco Hipotecario se detalla en la Nota 20.



0B7538350

CLASE 8^a

Los intereses devengados durante los ejercicios de 1993 y 1992 han ascendido a 236 millones de pesetas y 273,4 millones de pesetas, respectivamente, distribuidas como sigue (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Por obligaciones y bonos (nota 13)	105.682	150.456
Por deudas con Entidades de crédito	124.097	118.948
Por otros conceptos	19.274	3.961

Saldo a 31 de diciembre	249.053	273.365
-------------------------	---------	---------

15. Deudas no comerciales

La composición de las deudas no comerciales de la Sociedad al 31 de diciembre, clasificadas de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>		<u>1992</u>	
	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>
Deudas con empresas asociadas:				
Gestora de P. Sotogrande, S.A.	141.445	27.112	165.116	22.331
Otros acreedores:				
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	2.757	-	2.682	-



CLASE 8.^a



0B7538351

16. Administraciones Públicas. Situación fiscal

El detalle de las cuentas con Administraciones Públicas de los Balances de Situación al cierre de los ejercicios 1993 y 1992 es el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Impuesto sobre Valor Añadido	20.656	28.789
Retenciones y pagos a cuenta	93.155	189.503
Créditos fiscales	24.615	24.615
Hacienda Pública, deudor:	138.426	242.907
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (retenciones)	6.728	6.110
Impuesto sobre la Renta del capital mobiliario	54.278	102.761
Organismos de la Seguridad Social	2.194	2.388
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	76.028
Hacienda Pública, acreedor:	63.200	187.287

Las Sociedades que han sido consolidadas no están acogidas al régimen fiscal de tributación consolidada, presentando todas sus declaraciones de impuestos individualmente.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido éste como la base imponible del impuesto. El resultado contable es coincidente con el declarado a efectos fiscales (base imponible del Impuesto sobre Sociedades).



0B7538352

CLASE 8.^a

Las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar, sus correspondientes importes y plazos máximos de compensación son los siguientes (en miles de pesetas):

Ejercicio	Puerto Sotogrande, S.A.	Sotogrande, S.A.	Plazo máximo Para compensar
1989	178.723	34.567	1994
1990	124.305	-	1995
1991	185.027	318.976	1996
1992	440.490	107.394	1997
1993	381.163	91.037	1998
	1.309.708	551.974	

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los cinco ejercicios inmediatamente siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

Están abiertos a inspección fiscal los cinco últimos ejercicios para todos los impuestos que son de aplicación a todas las Sociedades consolidadas.

En la actualidad la sociedad filial Puerto Sotogrande, S.A. está siendo objeto de inspección fiscal que abarca desde el ejercicio 1986 hasta el ejercicio 1991, ambos inclusive. A la fecha de formulación de las Cuentas Anuales individuales de Puerto Sotogrande, S.A. las autoridades fiscales no han emitido todavía sus conclusiones definitivas.

No obstante los Administradores del Grupo estiman que las liquidaciones adicionales que pudieran derivarse de la citada inspección fiscal o de las pendientes de realizar al resto de Sociedades consolidadas no afectarían significativamente al patrimonio del Grupo consolidado.



0B7538353

CLASE 8.^a

17. Provisiones para operaciones de tráfico

Los movimientos habidos en las cuentas de este epígrafe durante los ejercicios de 1993 y 1992 han sido los siguientes:

	Provision para finalización de obras	Provisión por Indemnizaciones	Total
Saldo a 31 de diciembre de 1991	118.810	94.980	213.790
Dotaciones	-	17.930	17.930
Aplicaciones	(5.551)	(94.980)	(100.531)
Saldo a 31 de diciembre de 1992	113.259	17.930	131.189
Dotaciones	16.831	-	16.831
Aplicaciones	-	(17.930)	(17.930)
Saldo a 31 de diciembre de 1993	130.090	-	130.090

18. Ingresos y gastos

a) Cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 1993 y 1992 es como sigue (en miles de pesetas):

	1993	1992
Ventas o cesión de apartamentos, garages y trasteros	473.467	261.733
Venta de terrenos	351.281	113.333
Cesión de atraques	21.530	6.555
Por abastecimiento de agua	87.407	96.865
Por alquileres	17.537	18.554
TOTAL	951.222	497.040



OB7538354

CLASE 8ª

b) Empleados

La composición del capítulo de "Gastos de personal" se desglosa a continuación, en miles de pesetas:

	1993	1992
Sueldo, salarios y asimilados	61.794	74.646
Cargas Sociales	11.697	15.079
Indemnizaciones y otros	9.297	44.590
TOTAL	82.788	134.315

El número medio aproximado de personas empleadas, distribuido por departamentos, ha sido el siguiente:

	1993	1992
Dirección General	3	3
Departamento Comercial	4	3
Departamento Técnico	2	2
Departamento Administrativo	4	4
Servicios	1	1
TOTAL	14	13

El 5 de septiembre de 1989 se firmó un contrato de gerencia con Inversores y Gestores Asociados, S.A. -INGESA-, mediante el cual la gerencia de Sotogrande, S.A. era asumida por esta sociedad, figurando por este concepto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias gastos por importe de 51 millones de pesetas, aproximadamente (71 millones en 1992).



0B7538355

CLASE 8.^a
~~XXXXXX~~

c) Variación de las provisiones de tráfico.

La composición del saldo de esta cuenta, en miles de pesetas, es la siguiente:

	1993	1992
Dotación provisión para insolvencias	43.230	14.257
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	-	102.906
Provisión para insolvencias de tráfico aplicadas	-	(6.579)
	43.230	110.584

d) Transacciones con empresas asociadas.

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios de 1993 y 1992 con empresas asociadas han sido las siguientes (en miles de pesetas):

	<u>Gestora de Puerto Sotogrande, S.A.</u>	
	1993	1992
Servicios recibidos	41.882	10.837
Servicios prestados	(3.732)	(3.637)

El gasto por los Servicios recibidos se encuentra recogido bajo el capítulo "Otros Gastos de explotación".

19. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Ninguno de los miembros de los Organos de Administración de las Sociedades Consolidadas percibe sueldo o salario alguno, ni ha recibido durante los ejercicios de 1993 y 1992 dietas de asistencia a las reuniones de los Consejos de Administración y Comisiones Ejecutivas.



0B7538356

CLASE 8.^a

20. Garantías comprometidas con terceros

- a) Puerto Sotogrande, S.A. ha asumido la obligación, ante las autoridades autonómicas, de sufragar todos aquellos gastos derivados de cualquier reparación de índole extraordinaria en relación con el Puerto Deportivo y, en concreto, el dragado de la bocana del mismo.
- b) A 31 de diciembre de 1993, ciertos terrenos y solares propiedad de Puerto Sotogrande, S.A., con un valor en libros de, aproximadamente, 620,9 millones de pesetas se encontraban hipotecados en garantía del préstamo recibido del Banco Hipotecario de España, cuyo saldo pendiente al cierre del ejercicio ascendía a 179,6 millones de pesetas (ver Nota 14).



0B7538357

CLASE 8.^a
EJERCICIO

21. Cuadro de Financiación

Miles de pesetas

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Ejercicio 1993		Ejercicio 1992	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
Asistencias		306.607		805.534
Empleados	72.164			417.971
Proveedores		1.044.851	382.189	
Operaciones financieras temporales				4.099
Operaciones propias en cartera				4.783
Tesorería	24.860			
Gastos por periodificación	213		254	
TOTAL	97.237	1.351.458	382.443	1.232.387
DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE		1.254.221		849.944

RESUMEN DE AJUSTES	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 1993	Ejercicio 1992
Resultado del ejercicio	(475.083)	(559.036)
Eliminación de resultados que no suponen movimiento de fondos:		
Dotación a la amortización para el inmovilizado material, inmaterial	21.483	20.848
Gastos derivados de gastos diferidos	13.623	10.489
Gastos derivados de intereses diferidos	(11.439)	(18.874)
Beneficios en la enajenación del inmovilizado	(15.759)	(54.010)
Impuesto sobre Sociedades anticipados en el ejercicio		
Revisión deprec. car. de control	7.908	(41.547)
Recursos aplicados en las operaciones	(467.175)	(600.583)



0B7538358

CLASE 8.^a
NIF 10000000**CUADRO DE FINANCIACION**

(en miles de pesetas)

APLICACIONES	EJERCICIO	EJERCICIO
	1993	1992
1. Recursos aplicados en las operaciones	467.175	600.583
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	14.687	28.086
3. Adquisiciones de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales		5.962
b) Inmovilizaciones materiales	7.699	4.162
c) Inmovilizaciones financieras:		
c1) Empresas del Grupo	23.700	
c2) Empresas asociadas		
c3) Otras inversiones financieras	432	1.572
4. Adquisición de acciones propias		
5. Disminución de reservas por provisión del circulante		
6. Dividendos		
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo		
a) Empréstitos y otros análogos	1.153.173	1.057.304
b) De empresas del Grupo		
c) De empresas asociadas	23.671	22.331
d) De otras deudas		323.297
e) De proveedores de inmovilizado y otros		
8. Provisiones para riesgos y gastos	4.291	3.877
9. Gastos a distribuir en varios ejercicios	9.606	1.204
10. Accionistas minoritarios	40	2.491
TOTAL APLICACIONES	1.704.474	2.050.869
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTOS DE CAPITAL CIRCULANTE)		



0B7538359

CLASE 8ª
~~XXXXXX~~**CUADRO DE FINANCIACION**

(en miles de pesetas)

ORIGENES	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992
1. Recursos procedentes de las operaciones		
2. Aportaciones de accionistas		
a) Ampliación de capital	322.504	1.054.656
b) Para compensación de pérdidas		
3. Adiciones de ingresos a distribuir en varios ejercicios		
4. Deudas a largo plazo		
a) Empréstitos y otros pasivos análogos		
b) De empresas del Grupo		
c) De empresas asociadas		
d) De otras empresas		
e) De proveedores de inmovilizado y otros	75	
5. Enajenación de inmovilizado		
a) Inmovilizaciones inmateriales	728	
b) Inmovilizaciones materiales	811	1.410
c) Inmovilizaciones financieras:		67.200
c1) Empresas del Grupo	19.550	
c2) Empresas asociadas	200	
c3) Otras inversiones financieras		2.157
6. Traspaso de inmovilizado a existencias	7.399	41.066
7. Enajenación de acciones propias		
8. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras		
a) Empresas del Grupo		
b) Empresas asociadas		
c) Otras inversiones financieras	98.986	34.436
TOTAL ORIGENES	450.253	1.200.925
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	1.254.221	849.944



0B7538360

CLASE 8ª

SOTOGRADE, S.A.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de SOTOGRADE, S.A. proceden a la firma de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio económico de 1993, que formulan para ser sometidas en su día a la aprobación de la Junta General de Accionistas y que se contienen en los ..36.. folios de papel del Estado de la Clase 8ª nº0B7538324..... al nº0B7538359....., ambos inclusive.

Presidente: D. MANUEL HERRANDO Y PRAT DE LA RIBA

Vocales: D. JESUS IGNACIO ARANGUREN GONZALEZ-TARRIO

D. GERARD ALBERT BREMOND

D. GABRIELE BURGIO

D. PEDRO FONTANA GARCIA

D. GEORGE S. MOORE

D. PEDRO OLABARRIA DELCLAUX

D. LUIS FERNANDO ROMERO GARCIA