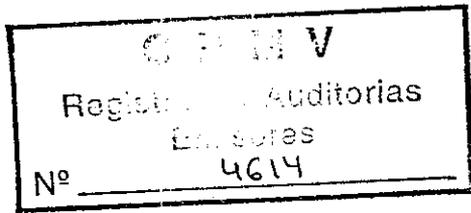


Las Cuentas no han  
sido aprobadas en  
la Junta General



INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Cuentas Anuales  
al 31 de diciembre de 1995 y 1994  
e Informe de Gestión de 1995

(Junto con el Informe de Auditoría)



# Peat Marwick

KPMG Peat Marwick y Cia. Auditores. S. R. C.

Edificio Torre Europa  
Paseo de la Castellana, 95  
28046 Madrid

## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

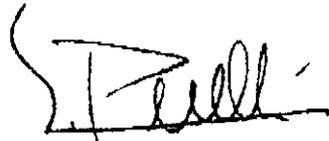
A los Accionistas de  
Inmobiliaria Alcázar, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. (la Sociedad), que comprenden los balances de situación al 31 de diciembre de 1995 y 1994 y las cuentas de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Alcázar, S.A. al 31 de diciembre de 1995 y 1994 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 y que, excepto por el cambio de criterio, con el que estamos conformes, en el reconocimiento de ingresos en las ventas de inmuebles (véase nota 4(f)), han sido aplicados uniformemente.

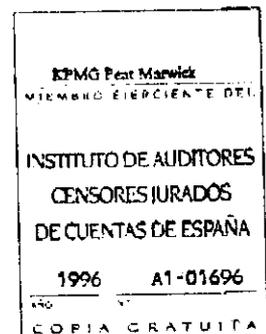
El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

*Peat Marwick y Cia.*



Eduardo Perelló Teruel

28 de abril de 1996



Firma Miembro de  
KPMG Peat Marwick y Cia.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el n.º S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas con el n.º 10.  
Hoy Mar Madrid 1/926 Cto. 25 F. 1 H. 450 Inscrito 1  
N.º C. 70510153

EJERCICIO DE 1995

1. CUENTAS ANUALES

1) BALANCE

2) CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS

3) MEMORIA

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Balances de Situación

31 de diciembre de 1995 y 1994

(Expresados en miles de pesetas)

	1995	1994	Pasivo	1995	1994
<b>Activo</b>					
Inmovilizado			Fondos propios (nota 10)		
Gastos de establecimiento	26.432	30.341	Capital suscrito	2.223.398	2.223.398
Inmovilizaciones materiales (nota 5)	496.899	524.755	Prima de emisión	2.095.893	2.095.893
Inmovilizaciones financieras (nota 6)	5.516.213	2.957.714	Reservas	911.502	760.723
			Beneficios del ejercicio	178.187	150.779
Total inmovilizado	6.039.504	3.512.790	Total fondos propios	5.408.980	5.230.793
Gastos a distribuir en varios ejercicios	41.329	49.582	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.024	-
Activo circulante			Acreeedores a largo plazo (nota 11)	4.236.640	4.399.800
Existencias (nota 7)	5.263.406	4.592.869	Acreeedores a corto plazo		
Deudores (nota 8)	2.686.460	1.848.504	Emissiones de obligaciones	3.099.749	522.699
Inversiones financieras temporales (nota 9)	586.653	2.859.647	Deudas con entidades de crédito (nota 12)	1.352.124	659.472
Acciones propias (nota 10)	15.187	26.391	Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 13)	73.253	548.529
Tesorería	33.073	32.902	Acreeedores comerciales	399.999	204.831
Total activo circulante	8.584.861	9.360.313	Otras deudas no comerciales (nota 14)	93.925	287.950
			Provisiones para operaciones de tráfico (nota 15)		
			Total acreedores a corto plazo	5.019.050	3.292.092
Total activo	14.665.694	12.922.685	Total pasivo	14.665.694	12.922.685

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias  
para los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 1995 y 1994

(Expresadas en miles de pesetas)

	1995	1994	Ingresos	
<b>Gastos</b>				
Gastos de explotación			Ingresos de explotación	
Aprovisionamientos (nota 7)	1.079.545	913.490	Importe neto de la cifra de negocios (nota 16)	1.170.989
Gastos de personal	91.694	73.998	Aumento de existencias (nota 7)	652.617
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	16.216	15.854	Otros ingresos de explotación (nota 16)	10.662
Variación de las provisiones de tráfico	907	(8.567)		
Otros gastos de explotación	149.299	257.200		
Servicios externos	11.159	5.819		
Tributos	893	10.662		
Otros gastos de gestión corriente				
Total gastos de explotación	1.349.713	1.268.456	Total ingresos de explotación	1.834.268
Beneficios de explotación	484.555	60.954		
Gastos financieros	656.085	499.252	Ingresos financieros	74.793
Por deudas con terceros			Otros intereses e ingresos asimilados	
Total gastos financieros	656.085	499.252	Total ingresos financieros	74.793
			Resultados financieros negativos	581.292
			Pérdidas de las actividades ordinarias	96.737
Pérdidas y gastos extraordinarios				
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control (nota 6)	62.902	170.900	Beneficios e ingresos extraordinarios	412.483
Gastos extraordinarios		2.384	Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y cartera de control (notas 5 y 6)	9.232
			Beneficios por operaciones con acciones propias (nota 10)	229
			Ingresos extraordinarios	176.014
Total pérdidas extraordinarias	62.902	173.184	Total beneficios extraordinarios	421.944
Resultados extraordinarios positivos	359.042	407.875		
Beneficios antes de impuestos	262.305	90.334		
Impuesto sobre Sociedades (nota 20)	(84.118)	60.445		
Beneficios del ejercicio	178.187	150.779		

*[Handwritten signatures and initials are present over the bottom right portion of the table, including a large signature that appears to be 'Antonio...' and another '1995'.]*

# INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 1995 y 1994

### (1) Naturaleza de la Sociedad y Objeto Social

Inmobiliaria Alcázar, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido.

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

### (2) Bases de Presentación

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de las operaciones de la Sociedad durante los ejercicios 1995 y 1994 así como de los cambios en la situación financiera y la propuesta de distribución de resultados de la Sociedad del ejercicio 1995. Asimismo, las cuentas anuales adjuntas recogen a efectos comparativos, las cifras y la memoria del ejercicio 1994.

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

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 1995 se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas del ejercicio 1995 serán aprobadas sin variaciones significativas. Las cuentas comparativas de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 1994, fueron aprobadas en Junta de fecha 20 de junio de 1995.

### (3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1995, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Reserva legal	17.819
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	43.042
Reservas voluntarias	117.326
	<u>178.187</u>

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio 1994, efectuada durante 1995, se presenta en el detalle del movimiento de fondos propios en el Anexo I de la nota 10.

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

(4) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad. Los principales son los siguientes:

(a) Inmovilizaciones materiales

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

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

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

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

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

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

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

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de la Sociedad, las inversiones en sociedades del grupo no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición. Las cuentas anuales consolidadas muestran unas cifras de fondos propios al 31 de diciembre de 1994 inferiores a los de la Sociedad en, aproximadamente, 249 millones de pesetas. La diferencia se explica fundamentalmente por la no provisión de la participación que la sociedad dependiente, Alameda de Osuna, S.A., tiene en GEINSA representativa del 7,037% de su capital social, adquirida en Bolsa a la Sociedad (véase nota 6). Al 31 de diciembre de 1995, Alameda de Osuna, S.A., ha vendido esta participación en GEINSA desapareciendo la diferencia. Los fondos propios consolidados al 31 de diciembre de 1995 son superiores a los de la Sociedad en sus cuentas individuales a dicha fecha.

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

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

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

(c) Existencias

El capítulo de existencias, que incluye aquellos solares y edificios destinados a la venta, se encuentra valorado a su precio de coste, el cual no excede de su valor de mercado.

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

(d) Deudores

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

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

(e) Provisión para terminación de obras

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

(f) Reconocimiento de ingresos

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

- i) estén sustancialmente terminados.

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

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

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

Hasta el ejercicio 1994, en virtud de la aplicación de la disposición transitoria de entrada en vigor de la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias publicado el 4 de enero de 1995, la Sociedad reconocía las ventas de inmuebles en función de los contratos de venta suscritos a dicha fecha, efectuando una provisión por la parte del beneficio que se considera no realizado en función del grado de terminación de los inmuebles vendidos. Dicha provisión figura incluida en el capítulo de provisiones para operaciones de tráfico.

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

(g) Corto/largo plazo

En los balances de situación adjuntos, se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo cuando su vencimiento es superior a dicho período.

(h) Indemnizaciones por despido

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

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

(i) Impuesto sobre Sociedades

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

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

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

(5) Inmovilizaciones Materiales

Un detalle del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada al 31 de diciembre de 1995 y 1994, así como del movimiento habido durante el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas				31.12.95
	31.12.94	Adiciones	Bajas	Trasposos	
Coste					
Edificios y otras construcciones	61.545	683	-	2.390	64.618
Edificios en alquiler	429.056	3.430	(10.256)	(20.390)	401.840
Maquinaria, instalaciones y utillaje	333	-	-	-	333
Mobiliario	31.593	321	-	-	31.914
Elementos de transporte	9.667	-	-	-	9.667
Equipos para procesos de información	<u>11.387</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.387</u>
	543.581	4.434	(10.256)	(18.000)	519.759
Amortización acumulada	<u>(18.846)</u>	<u>(4.054)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(22.900)</u>
	<u>524.735</u>	<u>380</u>	<u>(10.256)</u>	<u>(18.000)</u>	<u>496.859</u>

El detalle del movimiento durante el ejercicio 1994, es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.94
	31.12.93	Adiciones	Bajas	
Coste				
Edificios y otras construcciones	61.545	-	-	61.545
Edificios en alquiler	419.426	33.538	(23.908)	429.056
Maquinaria, instalaciones y utillaje	333	-	-	333
Mobiliario	23.676	8.418	(501)	31.593
Elementos de transporte	9.667	-	-	9.667
Equipos para procesos de información	<u>10.488</u>	<u>899</u>	<u>-</u>	<u>11.387</u>
	525.135	42.855	(24.409)	543.581
Amortización acumulada	<u>(15.152)</u>	<u>(3.694)</u>	<u>-</u>	<u>(18.846)</u>
	<u>509.983</u>	<u>39.161</u>	<u>(24.409)</u>	<u>524.735</u>

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

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

Un detalle de edificios en alquiler al 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

	Saldo 31.12.95	Superficie m <sup>2</sup>	Localización
- Edificio Balsain (17 pisos)	42.255	2.776,96	c/ Arroyo Fresno, 22 Puerta de Hierro (Madrid)
- Edificio Navacerrada (5 pisos)	11.365	789,17	c/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
- Residencial Maestranza (10 pisos)	<u>348.220</u>	1.134,59	c/ Tellez, 30 (Madrid)
	<u>401.840</u>		

La totalidad de los edificios Navacerrada y Balsain estaban alquilados al 31 de diciembre de 1995, excepto dos pisos de Balsain de 193,3 y 236,2 m<sup>2</sup>. respectivamente.

Con respecto a Residencial Maestranza únicamente estaban alquilados dos pisos de 112,08 m<sup>2</sup> y 111,92 m<sup>2</sup>. respectivamente.

Todos los alquileres son de uso familiar.

Durante el ejercicio 1995 la Sociedad ha vendido 3 pisos que tenía en alquiler, habiendo obtenido unos beneficios de aproximadamente 102 millones de pesetas.

(6) Inmovilizaciones Financieras

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.95
	31.12.94	Adiciones	Bajas	
Participaciones en empresas del grupo	3.847.524	4.715.932	(2.413.113)	6.150.343
Depósitos y fianzas constituidos	2.691	9	(168)	2.532
Otros	<u>500</u>	-	-	<u>500</u>
	3.850.715	4.715.941	(2.413.281)	6.153.375
Menos, provisiones	<u>(893.001)</u>	<u>(62.902)</u>	<u>318.741</u>	<u>(637.162)</u>
Valor neto	<u>2.957.714</u>	<u>4.653.039</u>	<u>(2.094.540)</u>	<u>5.516.213</u>

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

El detalle del movimiento durante el ejercicio 1994, es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.94
	31.12.93	Adiciones	Bajas	
Participaciones en empresas del grupo	3.896.952	1.118.289	(1.167.717)	3.847.524
Depósitos y fianzas constituidos	2.363	328	-	2.691
Otros	500	-	-	500
	3.899.815	1.118.617	(1.167.717)	3.850.715
Menos, provisiones	(722.201)	(170.800)	-	(893.001)
	<u>3.177.614</u>	<u>947.817</u>	<u>(1.167.717)</u>	<u>2.957.714</u>

Un detalle de las participaciones en empresas del grupo y su movimiento en el ejercicio 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas				Porcentaje de participación	Valor teórico de la participación
	Saldo al 31.12.94	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.95		
Royal Resort, S.A.	-	3.706.176	-	3.706.176	100%	2.267.290
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	1.275.718	-	(1.275.718)	-	-	-
Alameda de Osuna S.A.	1.811.026	278.174	-	2.089.200	91,35%	1.502.721
Alcázar Holding, B.V.	31.606	767	-	32.373	100%	(2.037)
Altos de Briján, S.A.	318.569	-	(308.002)	10.567	99,98%	6.920
Fuente Val, S.L. (*)	2.000	-	(20)	1.980	99%	1.966
Arroyo del Pino, S.L. (*)	2.000	-	(20)	1.980	99%	385
Coll D'es Figueras, S.L. (*)	2.000	-	(20)	1.980	99%	1.966
Cas Ferre, S.L. (*)	2.000	-	(20)	1.980	99%	354
Sagoleta, S.L. (*)	2.000	-	(20)	1.980	99%	1.218
General de Estudios e Inversiones, S.A.	400.605	730.815	(829.293)	302.127	5,71%	44.993
	<u>3.847.524</u>	<u>4.715.932</u>	<u>(2.413.113)</u>	<u>6.150.343</u>		<u>3.825.776</u>

(\*) Sociedades creadas para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Sóller (Mallorca), sin actividad durante 1995 y 1994.

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

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

Las altas en la participación en Royal Resort, S.A., incluyen un importe de 2.403.800.000 pesetas que, al 31 de diciembre de 1994, figuraba clasificado como Inversiones Financieras temporales, ya que no era intención de la Sociedad mantener dicha inversión a largo plazo. Al 31 de diciembre de 1995, la intención es mantenerla a largo plazo (véase nota 9).

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

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

La baja en la participación en Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A. por venta a una sociedad del grupo, ha supuesto para la Sociedad una plusvalía de 310 millones de pesetas aproximadamente (véase nota 17).

El detalle de los fondos propios de empresas del grupo al 31 de diciembre de 1995, según sus cuentas anuales auditadas y no auditadas, es el siguiente:

	Miles de pesetas			Total Fondos Propios
	Capital	Reservas	Resultado de 1995	
Royal Resort, S.A.	3.700.000	(1.702.569)	269.859	2.267.290
Alameda de Osuna, S.A.	2.500.000	(891.201)	36.216	1.645.015
Alcázar Holding, B.V.	25.195	(27.232)	-	(2.037)
Altos de Briján, S.A.	10.000	(1.671)	(1.408)	6.921
Fuente Val, S.L.	2.000	(14)	-	1.986
Arroyo del Pino, S.L.	2.000	(1.611)	-	389
Call D'es Figueral, S.L.	2.000	(14)	-	1.986
Cas Ferre, S.L.	2.000	(1.642)	-	358
Sagoleta, S.L.	2.000	(770)	-	1.230
General de Estudios e Inversiones, S.A.	881.000	(35.406)	(57.628)	787.966

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

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

(7) Existencias

El detalle de existencias al 31 de diciembre de 1995 y 1994 de la Sociedad es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Terrenos	4.162.226	3.801.840
Edificios terminados	721.586	162.237
Promociones en curso	220.282	469.400
Otras existencias	<u>159.392</u>	<u>159.392</u>
	<u>5.263.486</u>	<u>4.592.869</u>

El detalle del movimiento al 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas				1995
	1994	Altas	(Bajas)	Trasposos	
Terrenos	3.801.840	547.363	(48.128)	(138.849)	4.162.226
Edificios terminados	162.237	25.383	(378.800)	912.766	721.586
Promociones en curso	469.400	524.799	-	(773.917)	220.282
Otras existencias	<u>159.392</u>	-	-	-	<u>159.392</u>
	<u>4.592.869</u>	<u>1.097.545</u>	<u>(426.928)</u>	-	<u>5.263.486</u>

La variación de existencias del ejercicio 1995 se explica como sigue:

	Miles de pesetas
Aprovisionamientos	1.079.545
Coste de existencias vendidas	<u>(426.928)</u>
Aumento de existencias	652.617
Traspaso de inmovilizado material	<u>18.000</u>
	<u>670.617</u>

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

La variación de existencias correspondiente al ejercicio 1994 es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Aprovisionamientos	913.490
Coste de existencias vendidas	<u>(814.366)</u>
Aumento de existencias	99.124
Obra pendiente de certificar (véase nota 15)	179.617
Ingresos extraordinarios	<u>150.000</u>
	<u>428.741</u>

Ingresos extraordinarios en 1994 recogen la adjudicación a la Sociedad, en pago de una deuda de 150 millones de pesetas, de un inmueble.

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

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

	Miles de pesetas	
	1995	1994
<b><u>Terrenos</u></b>		
Pirineos (Sevilla)	169.526	-
Robledo de Chavela	164.722	174.177
Marratxi (Palma de Mallorca)	2.141.636	1.958.283
Sevilla	364.566	348.356
Islantilla (Huelva)	-	138.848
Villalba (Madrid)	623.282	623.282
Av. Picasso (Palma de Mallorca)	554.278	554.278
Sancti Petri	139.600	-
Otros	<u>4.616</u>	<u>4.616</u>
Total terrenos	4.162.226	3.801.840
<b><u>Edificios</u></b>		
Avenida de la Buhaira (Sevilla)	34.475	-
Islantilla (Huelva)	674.111	162.237
Otros	<u>13.000</u>	<u>-</u>
Total edificios	721.586	162.237
<b><u>Promociones en curso</u></b>		
Huerta del Rey (Sevilla)	-	55.329
Islantilla (Huelva)	-	221.065
Villalba (Madrid)	174.350	164.412
Av. Picasso (Palma de Mallorca)	45.215	28.594
Otros	<u>717</u>	<u>-</u>
Total promociones en curso	220.282	469.400
Otras existencias (Madrid)	<u>159.392</u>	<u>159.392</u>
	<u>5.263.486</u>	<u>4.592.869</u>

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

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

(8) Deudores

El detalle de deudores al 31 de diciembre de 1995 y 1994 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Clientes por ventas de edificios	92.381	1.391.764
Clientes por arrendamientos	2.870	3.129
Empresas del Grupo, deudores	2.182.494	-
Clientes de dudoso cobro	907	-
Administraciones públicas	368.717	438.439
Otros deudores	39.998	15.172
Provisión para insolvencias	(907)	-
	<u>2.686.460</u>	<u>1.848.504</u>

Empresas del Grupo, deudores en 1995 recoge fundamentalmente la deuda pendiente de cobro a Royaltur, S.A. por la venta de su participación en la Sociedad Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A., así como la deuda pendiente de Alameda de Osuna, S.A. por la venta de un terreno en Madrid.

Clientes por ventas de edificios recoge las deudas por la venta de pisos en Puerta de Hierro (Madrid) y las ventas realizadas por la Sociedad en Islantilla (Huelva) y Sevilla.

Clientes por venta de edificios incluye efectos descontados en entidades financieras y pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1994 por importe de 28.587.000 pesetas. Empresas del Grupo, deudores, recoge efectos descontados en entidades financieras y pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 1995 por importe de 199.486.000 pesetas (véase nota 12).

El detalle de administraciones públicas es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	289.862	289.862
Crédito por pérdidas a compensar (nota 20)	-	60.445
Pagos y retenciones a cuenta del		
Impuesto sobre Sociedades (nota 20)	<u>78.855</u>	<u>88.132</u>
	<u>368.717</u>	<u>438.439</u>

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

(9) Inversiones Financieras Temporales

Al 31 de diciembre de 1995 y 1994 el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Préstamos a empresas del grupo y asociados	544.505	412.682
Cartera de valores a corto plazo	<u>42.150</u>	<u>2.446.965</u>
	<u>586.655</u>	<u>2.859.647</u>

Préstamos a empresas del grupo y asociados recoge el saldo pendiente de cobro a Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A. por el préstamo concedido. Este préstamo es de vencimiento a corto plazo, con opción de prórroga y devenga un tipo de interés anual del 10%.

La cartera de valores al 31 de diciembre de 1995 y 1994 recoge Acciones sin cotización oficial, que en 1994 incluye un importe de 2.403.800.000 pesetas correspondiente a la suscripción y desembolso, el 22 de diciembre de 1993, de 24.000 acciones de la sociedad Royal Resort, S.A., representativas del 64,86% de su capital social y otros gastos relativos a la adquisición. Al 31 de diciembre de 1995 dicha participación ha sido traspasada a Inmovilizaciones Financieras (nota 6).

(10) Fondos Propios

El detalle del movimiento de los fondos propios de la Sociedad durante 1995 y 1994 se muestran en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

(a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1995 y 1994 el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 500 pesetas nominales cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de Inmobiliaria Alcázar, S.A. están admitidas a cotización en las Bolsas de Comercio de Madrid, Barcelona y Bilbao.

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 5% al 31 de diciembre de 1995 y 1994 son los siguientes:

	% de participación	
	1995	1994
UNICAJA	5,00%	5,00%
CAJA CANTABRIA	7,20%	7,20%
"SA NOSTRA" CAIXA DE BALEARS	23,18%	21,83%
FAES	6,82%	6,82%
VALIMATEC, S.A.	9,68%	9,68%
LOFTUS, S.A.	6,44%	6,44%
CBC INVEST, B.V.	11,83%	11,83%
INVERSIONES MONTVALIER, S.A.	8,10%	-
EASTDROP DEVELOPMENTS, LTD.	5,15%	-
UIPICSA (Iberdrola)	-	8,10%

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 20 de septiembre de 1995, haciendo uso de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas, acordó ampliar el capital social en 1.108.069.000 pesetas mediante la emisión de 2.216.138 nuevas acciones de 500 pesetas de valor nominal cada una de ellas. El período para el ejercicio del derecho de suscripción preferente para los actuales accionistas se fija del 1 de febrero de 1996 al 31 de marzo de 1996, sin que se haya abierto el período de suscripción a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Las nuevas acciones participarán en los resultados de la Sociedad a partir del 1 de julio de 1995.

Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad posee acciones propias que representan el 0,3% del capital social (0,46% en 1994).

Las acciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes accionistas. El resumen de los movimientos de las acciones propias durante 1995 y 1994 es el siguiente:

	Número	Miles de pesetas
Al 31.12.93	116.911	88.052
Adquisiciones	36.371	40.736
Enajenaciones	(132.805)	(102.397)
Al 31.12.94	20.477	26.391
Adquisiciones	113.206	128.764
Enajenaciones	(120.500)	(139.968)
Al 31.12.95	<u>13.183</u>	<u>15.187</u>

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

La Sociedad ha obtenido un beneficio en la enajenación de acciones propias en 1995 de 9.232.000 pesetas, (73.183.000 pesetas en 1994).

Al 31 de diciembre de 1995 y 1994 la Sociedad tenía constituida una reserva por un importe igual al valor de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.

(b) Prima de emisión

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

(c) Reserva legal

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

(d) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias al 31 de diciembre de 1995 y 1994 incluyen los beneficios no distribuidos generados por la Sociedad hasta el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1995 y 1994. Estas reservas son de libre disposición salvo por el importe de 26.432.000 pesetas (30.341.000 pesetas en 1994) correspondiente a los gastos de establecimiento.

(11) Acreedores a Largo Plazo

El detalle de acreedores a largo plazo a 31 de diciembre de 1995 y 1994 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Deudas entidades de crédito	4.235.116	4.398.294
Fianzas y depósitos recibidos	<u>1.524</u>	<u>1.506</u>
	<u>4.236.640</u>	<u>4.399.800</u>

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

El detalle al 31 de diciembre de 1995 y 1994 de las Deudas con entidades de crédito, es el siguiente:

Entidad	Tipo	Miles de pesetas		Tipo de interés	Fecha de vencimiento
		1995	1994		
Altae Banco	Crédito	-	95.236	9,00%	28/01/1996
La Caixa	Préstamo				
	Hipotecario	19.921	23.049	10.50%	11/07/2000
Caja El Monte	Préstamo				
	Hipotecario	17.907	55.770	11,875%	30/03/2003
Caja El Monte	Préstamo				
	Hipotecario	6.720	6.720	11,50%	15/06/2006
	Préstamo				
	Hipotecario	87.346	104.303	11,50%	15/07/2006
	Préstamo				
	Hipotecario	306.527	354.861	12,125%	19/10/2004
Banco Urquijo	Préstamo				
	Hipotecario	31.673	750.000	9,25%	08/07/2005
Banca March	Préstamo				
	Hipotecario	779.167	779.167	11,06%	30/07/1998
	Préstamo	125.000	125.000	12,50%	30/06/1998
	Préstamo	63.156	63.156	12,50%	30/06/1998
	Crédito	800.000	800.000	9,45%	05/01/2004
Sa Nostra	Préstamo				
	Hipotecario	765.941	766.767	11,06%	31/03/2003
	Préstamo	122.596	122.727	12,50%	30/09/1998
	Préstamo	63.156	63.156	12,50%	30/09/1998
Caja Madrid	Préstamo				
	Hipotecario	26.564	-	9,25%	28/05/2005
Caja Madrid	Préstamo				
	Hipotecario	236.049	-	11,37%	04/10/2005
Caja Madrid	Crédito	240.720	-	10,50%	01/06/1998
Altae Banco	Préstamo				
	Hipotecario	<u>70.112</u>	-	11,75%	2006
		3.762.555	4.109.912		
Intereses a largo plazo de deudas con entidades de crédito		<u>472.561</u>	<u>288.382</u>		
		<u>4.235.116</u>	<u>4.398.294</u>		

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

Los préstamos hipotecarios tienen garantía hipotecaria sobre los pisos de la Sociedad, tanto terminados como en fase de construcción. Las condiciones de estos préstamos establecen, entre otras, que se irán rebajando conforme se produzcan las ventas de los pisos en garantía, que se estima no superarán el año 1996.

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

(12) Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 1995 y 1994 corresponde a préstamos en cuenta corriente y es el siguiente:

Entidad	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Miles de pesetas		
			Límite	1995	1994
Bancaja	15/04/96	10,75%	200.000	192.774	109.997
Caja "Sa Nostra"	31/12/96	9,97%	200.000	177.432	148.562
Banco Urquijo	19/10/96	10,25%	75.000	64.899	90.770
Banco Popular Español	29/06/96	10,50%	50.000	22.721	662
Caja de Madrid	30/11/95	-	-	-	134.876
Banesto	19/10/96	10,75%	100.000	91.670	-
El Monte (Madrid)	25/07/96	10,75%	200.000	197.740	-
Banco Altae	28/01/96	10,75%	200.000	197.683	-
Banca March	26/01/96	10,50%	1.350.000	1.348.401	-
Banco Santander	28/03/96	10,30%	200.000	196.528	-
Banco Zaragozano	23/05/96	10,25%	150.000	148.062	-
Banco Pastor	19/06/96	10,50%	125.000	117.153	-
				2.755.063	484.867
Efectos descontados pendientes de vencimiento (nota 8)				199.486	28.587
Intereses a corto plazo				145.200	9.245
				<u>3.099.749</u>	<u>522.699</u>

(13) Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1995 y 1994 recoge el préstamo recibido de Alameda de Osuna, S.A. por un importe de 1.055.042.000 pesetas (517.797.000 pesetas al 31 de diciembre de 1994) con un tipo de interés anual de 10% (15,5% al 31 de diciembre de 1994) y vencimiento el 11 de febrero de 1995 prorrogable anualmente. El importe de intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 1995 asciende a 82.355.000 pesetas (49.130.000 pesetas al 31 de diciembre de 1994), los cuales se han incorporado como mayor principal del préstamo.

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

Al 31 de diciembre de 1995 y 1994, el saldo de esta cuenta incluye, además, las siguientes deudas con empresas del grupo:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
GEINSA	30.466	76.318
Altos del Briján, S.A.	-	16.227
Royal Resort, S.A.	161.029	-
Royaltur, S.A.	22.600	-
Empresas asociadas	<u>632</u>	<u>-</u>
	<u>214.727</u>	<u>92.545</u>

(14) Otras Deudas No Comerciales

El detalle de "Otras deudas no comerciales" al 31 de diciembre de 1995 y 1994 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Administraciones públicas	89.767	102.785
Deudas representadas por efectos a pagar	253.174	-
Otras deudas	<u>57.058</u>	<u>102.046</u>
	<u>399.999</u>	<u>204.831</u>

Los saldos acreedores con administraciones públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades (nota 20)	23.673	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	25.709	26.595
Hacienda Pública, acreedora por IVA	38.393	-
Seguridad Social	1.249	1.108
IVA no devengado	<u>743</u>	<u>75.082</u>
	<u>89.767</u>	<u>102.785</u>

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

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

(15) Provisiones para Operaciones de Tráfico

El detalle de provisiones para operaciones de tráfico a 31 de diciembre de 1995 y 1994 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Certificaciones y costes pendientes Islantilla	-	50.000
Certificaciones y costes pendientes Sevilla	-	129.617
Para otras operaciones	93.925	97.671
Otras provisiones (nota 16)	-	<u>10.662</u>
	<u>93.925</u>	<u>287.950</u>

Certificaciones y costes pendientes recogen al 31 de diciembre de 1994 la provisión estimada para la terminación de los inmuebles de Islantilla y Sevilla, vendidos en los ejercicios 1994 y 1993, (véase notas 7 y 8). Durante 1995 dicha provisión ha sido cancelada tras la terminación de dichos inmuebles.

La provisión para otras operaciones recoge al 31 de diciembre de 1995 la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla. La Sociedad ha presentado recurso contra dicha liquidación, por no considerarla procedente.

(16) Importe Neto de la Cifra de Negocios

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

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Venta de solares y edificios	762.135	866.919
Ingresos por arrendamientos	38.109	39.520
Ingresos por prestación de servicios	<u>370.745</u>	<u>121.127</u>
	<u>1.170.989</u>	<u>1.027.566</u>

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

Ventas de solares y edificios en 1994 incluye 108 millones de pesetas correspondientes a ventas de promociones cuyo grado de avance al 31 de diciembre de 1994 era de aproximadamente el 30% (véase nota 4(f)). El importe correspondiente al beneficio no realizado figura contabilizado como otras provisiones dentro del capítulo provisiones para operaciones de tráfico (véase nota 15). Durante 1995 y 1994 la Sociedad ha cancelado, respectivamente, las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 1994 y 1993, respectivamente contra otros ingresos de explotación una vez finalizada la construcción de la promoción.

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

(17) Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

Un detalle de las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
<u>Ingresos</u>	
• Venta de solares y edificios	408.000
• Ingresos por prestación de servicios	370.000
• Ingresos financieros	
• Alameda de Osuna, S.A.	18.365
• Royal Resort, S.A.	7.710
• Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	<u>48.357</u>
	<u>74.432</u>
• Beneficio en venta de acciones de ARISA y Royaltur, S.A.	<u>310.041</u>
	<u><u>1.162.473</u></u>
<u>Gastos</u>	
• Aprovisionamientos (aumento de existencias)	128.000
• Reducción de existencias	18.482
• Gastos financieros	
GEINSA	4.069
Alameda de Osuna, S.A.	82.355
Royal Resort, S.A.	<u>2.786</u>
	<u>89.210</u>
	<u><u>235.692</u></u>

- Venta de solares y edificios recoge el importe de la venta de un solar a Alameda de Osuna, S.A., cuyo coste ascendía a 18.482.000 pesetas habiendo obtenido la Sociedad un beneficio en la operación de 389.518.000 pesetas.
- Ingresos por prestación de servicios de la Sociedad al 31 de diciembre de 1995 incluye 60.000.000 de pesetas facturados a Alameda de Osuna, S.A. en concepto de la dirección y gerencia general de la misma y 60.000.000 de pesetas facturados a GEINSA por el mismo concepto. En 1995 incluyen además 250.000.000 de pesetas facturadas a Royaltur, S.A. por el mismo concepto y por gestión de su cartera de inversiones.
- Aprovisionamientos recoge la compra de terrenos a Resort España, S.A. por su valor de coste.

Al 31 de diciembre de 1994 las transacciones más significativas con empresas del Grupo y asociadas eran las anteriormente mencionadas para ingresos por prestación de servicios y por los mismos importes con Alameda de Osuna, S.A. y GEINSA.

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

(18) Número Medio de Empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1995 es de 17 empleados (14 empleados en 1994).

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido en concepto de dietas durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 1995, un importe de 8.700.000 pesetas (4.200.000 pesetas en 1994).

(20) Situación Fiscal

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

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable de los ejercicios 1995 y 1994 y el beneficio fiscal declarado de 1994 y el que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales de 1995:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Beneficio contable del ejercicio, antes de impuestos	262.305	90.334
Diferencias permanentes		
Exención por reinversión	(102.443)	(82.292)
Reinversiones no realizadas años anteriores	80.475	30.000
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	_____	(210.741)
Base contable y base imponible fiscal	<u>240.337</u>	<u>(172.699)</u>

El gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Base contable	<u>240.337</u>	<u>(172.699)</u>
Gasto (ingreso) al 35% (nota 8)	<u>84.118</u>	<u>(60.445)</u>
Crédito fiscal aplicado contablemente en 1994	<u>(60.445)</u>	_____
Hacienda pública acreedora por Impuesto de Sociedades (nota 14)	<u>23.673</u>	_____

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

La Sociedad reconoció contablemente en 1994 el crédito fiscal por las pérdidas compensables de ejercicios anteriores pendientes de aplicar al considerar que habían desaparecido las causas que originaron las mismas y estaba asegurada su realización a corto plazo. Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad va a aplicar dicho crédito fiscal en la declaración del Impuesto sobre Sociedades de 1995.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(20) Cuadros de Financiación

Los cuadros de financiación de la Sociedad correspondientes a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 1995 y 1994 se muestran a continuación:

<u>Orígenes</u>	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Recursos procedentes de las operaciones		
Beneficios del ejercicio	178.187	150.779
Amortizaciones	16.216	15.854
Provisiones del inmovilizado financiero	62.902	170.800
Beneficios en la enajenación de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	(102.442)	(82.292)
Inmovilizaciones financieras	<u>(310.041)</u>	<u>(249.570)</u>
	<u>(155.178)</u>	<u>5.571</u>
Deudas con entidades de crédito	-	547.528
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.024	-
Enajenaciones y bajas de inmovilizado		
Inmovilizaciones materiales	130.698	106.701
Inmovilizaciones financieras	2.404.581	1.417.287
Fianzas y depósitos recibidos	18	-
Disminución del capital circulante	<u>2.502.410</u>	<u>91.572</u>
	<u>4.883.553</u>	<u>2.168.659</u>

(Continúa)

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

## Memoria de Cuentas Anuales

	Miles de pesetas	
	1995	1994
<u>Aplicaciones</u>		
Gastos de establecimiento	-	7.000
Deudas con entidades de crédito	163.178	-
Adquisiciones de inmovilizado	4.434	42.855
Inmovilizaciones materiales	2.312.141	1.118.617
Inmovilizaciones financieras		
Traspaso a inmovilizaciones financieras de inversiones financieras temporales	2.403.800	-
Traspaso a corto plazo de obligaciones a largo plazo	-	1.000.000
Devolución de fianzas	-	187
	<u>4.883.553</u>	<u>2.168.659</u>
<u>Variación del Capital Circulante</u>		
Existencias	670.617	428.741
Deudores	837.956	(431.516)
Acreedores	(1.726.958)	796.680
Inversiones financieras temporales	(2.272.992)	(858.484)
Acciones propias	(11.204)	(48.432)
Tesorería	171	21.439
Aumento (disminución) del capital circulante	<u>(2.502.410)</u>	<u>(91.572)</u>

## INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Detalle del Movimiento de Fondos Propios para  
los ejercicios terminados en  
31 de diciembre de 1995 y 1994

(Expresado en miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva para acciones propias	Reservas voluntarias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficio del ejercicio (pérdida)	Total
Saldos al 31.12.93	2.223.398	2.095.893	230.571	74.823	608.666	(407.402)	254.065	5.080.014
Distribución del beneficio de 1993	-	-	25.406	-	-	228.659	(254.065)	-
Traspaso de reservas para acciones propias	-	-	-	(48.432)	48.432	-	-	-
Beneficio del ejercicio 1994	-	-	-	-	-	-	150.779	150.779
Saldos al 31.12.94	2.223.398	2.095.893	255.977	26.391	657.098	(178.743)	150.779	5.230.793
Distribución del beneficio de 1994	-	-	15.078	-	-	135.701	(150.779)	-
Traspaso de reservas para acciones propias	-	-	-	(11.204)	11.204	-	-	-
Beneficio del ejercicio 1995	-	-	-	-	-	-	178.187	178.187
Saldos al 31.12.95	<u>2.223.398</u>	<u>2.095.893</u>	<u>271.055</u>	<u>15.187</u>	<u>668.302</u>	<u>(43.042)</u>	<u>178.187</u>	<u>5.408.980</u>

# INFORME DE GESTION

## INDICE

INTRODUCCION

ACTIVIDAD PROMOTORA

ACTIVIDAD HOTELERA

MERCADO DE CAPITALES E INFORMACION BURSATIL

COMPOSICION DE ACCIONARIADO

SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO CONSOLIDADO

INFORMACION ECONOMICA-FINANCIERA

POLITICA DE DIVIDENDOS

ORGANIZACION Y RECURSOS HUMANOS

POLITICA DE EXPANSION Y PERSPECTIVAS FUTURAS

MODIFICACIONES ESTATUTARIAS

OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO 1995

Su situación urbanística puede verse modificada en función de los acuerdos que, eventualmente, pudieran negociarse con la Corporación Municipal en la tramitación del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

#### **4.- RESIDENCIAL MAESTRANZA (Madrid)**

Inmobiliaria Alcázar, S.A. para cumplir con sus requisitos de reinversión adquirió en el ejercicio 1992, diez viviendas en construcción en la calle Téllez de Madrid, para su explotación en forma de arrendamiento. La compra se efectuó vía "llave en mano" (su entrega se ha producido durante este ejercicio) para su explotación en régimen de alquiler. Al 31 de Diciembre de 1995, ya se habían formalizado los primeros contratos de alquiler.

#### **5.- HUERTA DEL REY (Sevilla)**

Durante 1995 se ha finalizado esta promoción de 42 viviendas en Sevilla que está totalmente terminada y entregada a los clientes con un éxito de ventas del 100%.

#### **6.- AVENIDA DE LA BUHAIRA (Sevilla)**

En el ejercicio 1994 se adquirió un solar en la c/. Camilo José Cela esquina Avda. de la Buhaira de 9.785 m<sup>2</sup>. de edificabilidad, en el que Inmobiliaria Alcazar, S.A. participa con terceros, correspondiéndole a Inmobiliaria Alcazar un 64,73%.

El proyecto definitivo contempla la construcción de 34 viviendas 116 plazas de garaje, en proindiviso, 694,23 m<sup>2</sup>. de locales comerciales y 2.081,49 m<sup>2</sup>. de oficinas.

A finales de 1995 se hallaba presentado el Proyecto Básico de edificación, habiéndose concedido la licencia de obras en Enero de 1996, esperando comenzar la construcción en los primeros meses del año.

#### **7.- LAS TERRAZAS DE ISLANTILLA (Huelva)**

Inmobiliaria Alcazar adquirió en el año 1990, un solar para la construcción de 148 apartamentos con piscina y jardines, en primera línea de playa en Islantilla (Lepe).

Se inició la construcción por fases y en Octubre de este ejercicio se terminó la última fase de construcción de 72 viviendas.

Dicha promoción ha tenido una magnífica aceptación y al 31 de Diciembre de 1995, quedaban a la venta 63 viviendas, que previsiblemente durante 1996 se enajenen en su totalidad.

Las obras han sido ejecutadas por la Compañía FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS (FCC).

La cifra de ventas total de esta promoción ha sido de 1.150 millones de pesetas hasta la fecha.

#### 8.- LOS RANDOS Y LA MANGA (Málaga)

Nuestra compañía posee históricamente dos fincas rústicas en proindiviso al 50% con la Sociedad Pinares de San Antón, S.A., en Málaga.

Estos terrenos tienen una superficie de 729.488.53 m<sup>2</sup>. y están calificados como no urbanizables, se espera que en un futuro con la ampliación de la ciudad de Málaga puede ser modificado su uso, ya que se encuentran situados junto a la mejor urbanización de chalets unifamiliares en Málaga.

#### 9.- MARRATXÍ (Mallorca)

En 1993 nuestra compañía adquirió unos terrenos de la promoción "EL JARDIN DEL BON REPOS" en Palma de Mallorca, cuyo uso es un cementerio privado y que comprenden 200 tumbas, 2.400 nichos, 1.000 osarios y derechos de edificación. El coste inicial de la inversión es de 1.800 millones y nuestro objetivo es la venta y comercialización de estos activos.

#### 10.- AVENIDA DE PICASSO (Palma de Mallorca)

Solar situado en la Avda. de Picasso en Palma de Mallorca, adquirido en el año 1993.

El proyecto contempla la construcción de 230 viviendas, 391 garajes, 2.864 m<sup>2</sup>. de locales comerciales, jardines y piscinas.

A finales de 1995 se presentó el Proyecto Básico de Edificación, pendiente de licencia y en proceso de elaboración el Proyecto de Ejecución.

### NUEVAS INVERSIONES

#### 11.- SOLAR JOSE DE LA CAMARA (Sevilla)

En Enero de 1995 se adquirió un solar en la c/. José de la Cámara en Sevilla, para su desarrollo inmobiliario. Este solar tiene una edificabilidad sobre rasante de 3.531,72 m<sup>2</sup>. y contempla la construcción de 27 viviendas, 330,30 m<sup>2</sup>. de locales comerciales y 1.175, 24 m<sup>2</sup>. bajo rasante de garajes. El desarrollo de este proyecto prevé el inicio de las obras durante el ejercicio 1996.

## 12.- PARCELA NOVO SANCTIPETRI (Cádiz)

Inmobiliaria Alcazar en julio de este año, ha adquirido una parcela de terreno en urbanización Novo Sanctipetri en Chiclana de la Frontera en Cádiz, de uso residencial que tienen una superficie de 17.027 m2., en la actualidad se tramita el proyecto de reparcelación para ser destinada a la venta o a su desarrollo inmobiliario.

### SOCIEDADES FILIALES

#### ALTOS DE BRIJAN, S.A.

Esta filial participada por Inmobiliaria Alcazar, S.A. en un 99,9%, era propietaria de un terreno en Aravaca que fué vendido a Telefónica en el ejercicio 1994. Durante este ejercicio no ha tenido actividad a la espera de la adquisición de otros terrenos para promocionar.

#### ALAMEDA DE OSUNA, S.A.

Sociedad participada por Inmobiliaria Alcazar en un 91,35%.

Tiene los siguientes proyectos:

##### \* **SOLAR CALLE ARROYOFRESNO (Madrid)**

Solar situado en la calle Arroyofresno en Puerta Hierro en Madrid, con una superficie en terrenos para edificar de 12.000 m2. En la aprobación inicial de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, han sido recalificados estos terrenos como urbanos, permitiendo la construcción de 12 viviendas unifamiliares, en parcelas independientes.

##### \* **AVDA. DE LOGROÑO -ALAMEDA DE OSUNA- (Madrid)**

Alameda de Osuna poseía unos terrenos en la Avda. de Logroño urbanizados que se han ido enajenando en diferentes ejercicios, así una parte se vendió a la Mutua de Previsión Loreto, otra a un grupo familiar y sobre el resto en el ejercicio 1994 se había concedido una opción de compra a la Sociedad Cooperativa de Viviendas, que tenía de plazo para el ejercicio de dicha opción hasta Mayo de 1995.

Se ha efectuado la compraventa ejercitada para dos de las parcelas por importe de 240 millones de pesetas y se ha prorrogado la opción de compra para las otras dos parcelas, cuyo plazo finaliza el 31 de Marzo de 1996, por un importe de 347 millones de pesetas.

El uso de dichas parcelas es para viviendas unifamiliares adosadas.

## ARISA

Esta compañía pertenece 100% a la Sociedad Royaltur, filial de nuestro grupo que aglutina la actividad hotelera.

Posee todo su desarrollo inmobiliario en Sóller, (Mallorca).

ARISA posee en propiedad 45 solares de la Urbanización Bens D'Avall en Sóller, con una superficie de 67.314 m<sup>2</sup>. para la construcción de viviendas unifamiliares y vivienda colectiva. Se encuentra redactado el Estudio de Detalle y se espera acometer las obras de ejecución en el presente año.

Existe además unos terrenos denominados Torre Picada, en la Urbanización La Atalaya, que constituyen una reserva importantísima de suelo con 411.350 m<sup>2</sup>.

Su situación urbanística está pendiente de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sóller, actualmente en estudio.

## GEINSA

La participación que mantenemos en GEINSA al 31 de Diciembre de 1995 es del 5,71%, directamente controlado por Inmobiliaria Alcazar y un 18,31% indirectamente por Royal Resort, S.A.

Como hemos mencionado anteriormente GEINSA actúa directamente en el área inmobiliaria e indirectamente a través de Royaltur en el área hotelera. En este apartado nos centraremos exclusivamente en la actividad inmobiliaria.

GEINSA continúa con la venta de las promociones que tiene terminadas en La Linea de la Concepción y en Sotogrande Cádiz.

Durante este ejercicio ha terminado su promoción del Edificio Guadalhorce en San Pedro de Alcántara (Málaga) y ha puesto a la venta a finales de año 36 viviendas, de las cuales ha vendido 6, se espera en este primer semestre de 1996 un notable aumento de las ventas.

También comenzó durante 1995, la construcción de 30 viviendas con jardines, garajes y piscina estando prevista su entrega a finales de Marzo de 1996, primera fase de promoción, bajo la modalidad de Comunidad de Propietarios, denominada Guadalmanza.

El nivel de venta sobre plano alcanzado al 31 de Diciembre de 1995 era de 24 viviendas, lo que representa un 80% de las viviendas.

En estos terrenos GEINSA conserva reservas de suelo para construir 60 viviendas más, por tanto a primeros del año 1996 ha iniciado la 2ª fase de otras 30 viviendas y se ha solicitado

licencia municipal de obras para el comienzo de su desarrollo.

### ROYAL RESORT, S.A.

Sociedad participada por Inmobiliaria Alcazar al 31 de Diciembre de 1995 en un 100%, ya que durante este ejercicio se ha adquirido el 35,14% restante que no poseíamos en el año 1994.

ROYAL RESORT, S.A. posee directamente en el activo de su balance los terrenos de:

- \* Urbanización Novo Sanctipetri en Chiclana de la Frontera (Cádiz).
- \* Terrenos en Sotogrande (Cádiz), para la construcción de 47 chalets.
- \* Promoción en Punta San Juan y San Pedro en Sóller (Mallorca), que consta de 35 viviendas terminadas con jardines y piscinas explotándose en régimen de alquiler y también puestos a la venta.

Con respecto a los terrenos de Urbanización Novo Sanctipetri, relacionados en el primer punto, están puestas a la venta parcelas unifamiliares aisladas y en hilera, comerciales y acciones del campo de golf Novo Sancti Petri.

Podemos resumir en este cuadro explicativo los activos de que disponemos en Urbanización Novo Sanctipetri:

DENOMINACION	USO	SOLAR	SUPERFICIE EDIFIC.
RTB 4	RESIDENCIAL	40.512	10.128
RTB-3	RESIDENCIAL	2.675	668,75
RTA2-(1-9)Excepto 5	RESIDENCIAL	80.000	33.480
RTB-5	RESIDENCIAL	30.000	7.500
COMERCIAL	COMERCIAL/ RESIDENCIAL	40.150	36.600

Asímismo ROYAL RESORT posee 430 acciones de la Sociedad Golf Novo Sanctipetri, propietaria de los terrenos e instalaciones de dicho Golf que representa el 21.5% del capital social a 31 de Diciembre de 1995.

## ACTIVIDAD HOTELERA

Nuestra actividad hotelera se encuadra dentro del grupo de Sociedades de Geinsa que consolida sus cuentas con el grupo consolidado de Royaltur.

Nuestra participación total controlada directamente a través de Inmobiliaria Alcázar, S.A. e indirectamente a través de Royal Resort, S.A. supone en Geinsa una participación del 24,02% y en el Grupo Royaltur, del 34,7% al 31.12.1995.

La compañía matriz es Royaltur, S.A. y de ésta dependen el grupo de Sociedades que participa en la propiedad y explotación de la actividad hotelera, junto con la matriz.

Los activos más destacados de las Sociedades participadas por Royaltur, S.A. son:

- Hotel Royal Mediterráneo
- Club Royal Mediterráneo
- Sport Center

El Club Royal Mediterráneo comprende dos unidades de apartamentos independientes que son los Apartamentos Royal Mediterráneo y los Apartamentos Royal Mallorca.

La explotación de este grupo de activos comienza en el año 1987 y se encuentran situados en primera línea frente a la playa de Sa Coma, al este de Mallorca.

La capacidad total de plazas hoteleras es de 1.834 y tienen una categoría de 4 y 3 estrellas respectivamente.

También dentro del Grupo Royaltur, mencionar la Sociedad Royaltur España, S.A. que es la Compañía que gestiona todos los hoteles bajo la denominación comercial de Royaltur, siendo la propietaria de la marca y estando muy introducida en el Mercado vacacional Europeo.

La participación que tiene Royaltur, S.A. en Royaltur España, S.A. es del 55,84% y el resto de los accionistas son los Tour Operadores NUR TOURISTIC, Alpitour Italia, y Arke Reizen BV.

Dentro del ejercicio 1995 destacan la operación de venta de diferentes participaciones minoritarias de Sociedades hoteleras por valor de 1.535 millones de Ptas. donde se han realizado plusvalías de aproximadamente 1.200 millones de Ptas.

## MERCADO DE CAPITALES E INFORMACION BURSATIL

- 1º.- El capital social de la compañía a 31 de Diciembre de 1995 es de 2.223.397.500,- Ptas. representado por 4.446.795 acciones al portador, de valor nominal de 500,-Ptas. cada una, que cotizan en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El valor de capitalización de Inmobiliaria Alcázar, S.A. al 31 de Diciembre de 1995 según la última cotización es de 4.891 millones de Ptas., aunque este dato no es

significativo debido a la concentración del accionariado de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

### Inmobiliaria Alcázar, S.A.

El desarrollo del título de Inmobiliaria Alcázar, S.A. en la Bolsa de Madrid, durante el ejercicio 1995, queda resumido en el siguiente esquema:

Bolsa Madrid	Nº.Títulos Negociados	Media diaria títulos contratados	Volumen efectivamente contratado	Nº.días cotizados	Cambio máximo %	Cambio mínimo %	U.precio cambio %
Enero-Dic. 1995	630.003	27.391	693.428.307	19	260	192	220

- 2º.- En relación con el artículo 79 de la Ley de Sociedades, al 31 de Diciembre de 1995, Inmobiliaria Alcázar, S.A. poseía circunstancialmente en cartera 13.183 acciones propias directamente e indirectamente a través de la filial Alameda de Osuna, S.A., 1.336 acciones haciendo un total de 14.519 acciones propias, cuyo valor nominal ascendía a 7.259.500,-Ptas. y representaban el 0,32% del capital social.

El número de acciones propias que la Sociedad poseía al 1 de Enero de 1995 era de 20.477 y durante 1995. Inmobiliaria Alcázar, S.A. compró 114.542 acciones propias, por un valor nominal de 57.271.000,-Ptas., desembolsando 130.494.300,- Ptas., y vendió 120.500 acciones recibiendo como contraprestación 149.050.500,-Ptas. Estas operaciones se realizaron para dar agilidad y liquidez a los títulos de Inmobiliaria Alcázar, S.A. en las Bolsas de Valores.

- 3º.- Inmobiliaria Alcázar, S.A. tenía en el mercado una emisión de obligaciones simples por importe de 1.000.000.000,- de Ptas. que con fecha 23 de Junio de 1995 se ha procedido al pago y cancelación de la misma con la aportación de recursos propios de la compañía.

### General de Estudios e Inversiones, S.A.

También destacar que nuestra filial General de Estudios e Inversiones, S.A. cuyos títulos cotizan en la bolsa de Madrid, ha tenido una importante actividad bursátil durante el ejercicio 1995 producida principalmente al convertirse en la cabecera del grupo hotelero Royaltur.

El capital social de Geinsa es de 881.000.000,- de Ptas. que comprende 1.762.000 acciones de valor nominal 500,-Ptas.

El resumen de actividad del ejercicio pasado esta indicado en el siguiente cuadro:

Bolsa Madrid	Nº.Titulos Negociados	Media diaria titulos contratados	Volumen efectivamente contratado	Nº.días cotizados	Cambio máximo %	Cambio mínimo %	U.precio cambio %
Enero-Dic. 1995	1.016.001	112.889	3.048.003.000	6	600	600	600

El valor de capitalización al 31 de Diciembre de 1995 era de 5.286 millones de Ptas.

### COMPOSICION DEL ACCIONARIADO

El accionariado de nuestra compañía ha sufrido pocas variaciones, sólo mencionar que la filial del grupo Iberdrola Uipicsa ha vendido su participación de inmobiliaria Alcázar, S.A. dentro del proceso de reordenación de su grupo al estar ya representados en el sector inmobiliario, adquiriendo su paquete la compañía Inversiones Montvalier, S.A.

Continúan en el accionariado 3 grandes Cajas de Ahorros Españolas, Unicaja, Caja de Cantabria y Caja de Ahorros de Baleares, así como los grupos, FAES, CBC, Valimatec, Loftus y grupos familiares.

### SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO DE INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Antes de comenzar con los datos económicos y financieros hemos estimado conveniente detallar en un apartado independiente las variaciones que se han producido dentro del grupo consolidado de Inmobiliaria Alcázar, S.A. para un mejor entendimiento de las cuentas anuales.

En este ejercicio ha pasado a inversión financiera permanente la participación que manteníamos en la Sociedad Royal Resort, S.A. que en ejercicios anteriores figuraba como inversión financiera temporal, ya que se ha acordado considerar el sector hotelero como estratégico y mantener dicha actividad.

Las Sociedades que forman el Grupo consolidado de Inmobiliaria Alcázar, S.A. son las siguientes:

<u>SOCIEDADES</u>	<u>% INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.</u>
ALTOS DE BRIJAN, S.A.	99,9%
ALAMEDA DE OSUNA, S.A.	91,35
ALCAZAR HOLDING, B.V.	100%
(1)GEINSA GRUPO CONSOLIDADO	5,71%
(2)ROYAL RESORT, S.A. GRUPO CONSOLIDADO	100%

Mención especial describir las Sociedades que forman el Grupo Consolidado de Geinsa y de Royal Resort, S.A.

(1) GEINSA - GRUPO CONSOLIDADO

<u>SOCIEDADES</u>	<u>%</u>
EL ENCINAR DE GUADIARO, S.A.	98%
ROYALTUR GRUPO CONSOLIDADO	85,94%

El grupo consolidado Royaltur, está compuesto por las siguientes sociedades:

ROYALTUR, S.A. 100% como - SOCIEDAD MATRIZ  
ARISA 100%  
HOTEL CUPIDO 100%  
ROYALTUR, ESPAÑA, S.A. 55,84%  
POMOR, S.A. 100%  
ROYALMA, S.A. 100%  
ROYAL JARDIN DEL MAR, S.A. 100%  
APARTAMENTOS ROYAL MEDITERRANEO, C.B. 100%  
HOTEL ROYAL MEDITERRANEO, C.B. 100%

(2) ROYAL RESORT, S.A. GRUPO CONSOLIDADO

Las sociedades del Grupo consolidado son:

ROYAL RESORT, S.A. 100% como - SOCIEDAD MATRIZ  
GOLF NOVO SANCTI PETRI - 21,5%  
GETARES, S.A. - 100%  
FUTURES GOLF, S.A. - 25%  
GEINSA GRUPO CONSOLIDADO - 18,31%  
ROYALTUR GRUPO CONSOLIDADO - 14,06%

INFORMACION ECONOMICO-FINANCIERA

Dada la complejidad y dimensión del grupo Inmobiliaria Alcázar, S.A hemos publicado por separado las cuentas anuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. como sociedad individual y las Cuentas Anuales Consolidadas del grupo de Inmobiliaria Alcázar, que contempla la incorporación del grupo consolidado de Royal Resort, y del grupo consolidado de Geinsa con Royaltur.

De esta forma cumplimos con la normativa contable que nos obliga legalmente y damos una visión del grupo de Sociedades más completa y con su verdadera dimensión.

Como ya se ha explicado en el punto anterior forman el grupo de Inmobiliaria Alcázar la propia sociedad como matriz y las Sociedades del Grupo Consolidado de Geinsa con Royaltur, y Royal Resort, consolidada.

Se utilizan los principios y criterios contables previstos en la normativa en vigor para las Entidades del Sector Inmobiliario del Nuevo Plan General que se inicia el 1 de Enero de 1995, y con los cambios relativos al reconocimiento de ingresos por ventas hasta que los inmuebles no estén en condiciones de entrega material al cliente.

Dado el carácter plurianual del período de maduración de los desarrollos inmobiliarios y siguiendo las normas del nuevo plan se han cambiado los criterios contables y en este ejercicio las obras de nuevas promociones que están en marcha no se contabilizarán las ventas que se produzcan sobre dichas promociones hasta que no estén substancialmente terminadas y hasta la entrega del inmueble al cliente.

Destacar la dimensión del grupo consolidado que integra las dos actividades inmobiliarias y hotelera, el aumento de los fondos propios del grupo que ascienden a 6.080 millones al 31.12.1995 y el mantenimiento de los beneficios de la compañía con un ritmo de crecimiento equilibrado.

Vamos a analizar seguidamente las principales magnitudes económicas de las cuentas individuales y consolidadas.

#### A) INGRESOS

La cifra de negocios del Balance individual de Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha sido de 1.171 millones de Ptas. que comparada con la del ejercicio anterior supone un incremento del 14%. Dicha cifra viene dada por las ventas de viviendas, solares, arrendamientos, prestación de servicios y no incluye las ventas de inmovilizado al ser consideradas como ingresos extraordinarios.

Esta cifra en el Grupo Consolidado asciende a 4.877 millones de Ptas. que supone un incremento del 242,15% y además de la promoción inmobiliaria contempla la explotación hotelera.

La distribución de la cifra de negocio viene explicada en el siguiente cuadro:

<u>Actividad</u>	<u>Individual</u>		<u>Grupo Consolidado</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Venta de viviendas y Solares	763	867	2.569	1.853
Ingresos por arrendamientos	38	39	75	40
Prestación de Servicios	370	121	265	121
Explotación hotelera	-	-	1.968	-
	<u>1.171</u>	<u>1.027</u>	<u>4.877</u>	<u>2.014</u>

También se han producido ventas por inmovilizado material por importe de Ptas. 112.700.000,- que han incrementado los ingresos por ventas de la sociedad.

## **B) RESULTADOS**

El resultado bruto del Balance individual de la Compañía ha sido de 262 millones de Ptas. de beneficios, que deduciendo el gasto correspondiente al impuesto de Sociedades se ha alcanzado un beneficio neto de 178 millones de Ptas., que supone un incremento del 18% con respecto al del ejercicio 1994.

Siguiendo el criterio de prudencia se han dotado provisiones por la cartera de filiales por importe de 63 millones de Ptas.

Con respecto a los resultados del grupo consolidado, el beneficio ha ascendido a 381 millones de Ptas.

## **C) FONDOS PROPIOS**

Los fondos propios de la Compañía ascienden a 5.409 millones de Ptas. y los del grupo consolidado a 6.080 millones de Ptas.

Se han incrementado con respecto a los del ejercicio 1994 que eran de 5.230 y 4.982 millones respectivamente.

La evolución de los fondos propios de la sociedad durante los 3 últimos ejercicios ha sido la siguiente:

<b>CONCEPTO</b>	<b>1.993</b>	<b>1.994</b>	<b>1.995</b>
Capital	2.223.397.500	2.223.397.500	2.223.397.500
Prima de emisión	2.095.895.880	2.095.892.880	2.095.892.880
Reserva Legal	230.571.096	255.977.606	271.055.495
Reserva Voluntaria	608.666.492	657.098.344	668.302.627
Reserva acciones propias	74.823.040	26.391.188	15.186.905
Pérdidas/Bº. del ejercicio	254.065.099	150.778.888	178.185.551
Dividendos a cuenta	---	---	---
Resultados neg.ejer.anter.92	(407.401.566)	(178.742.977)	(43.041.978)
<b>TOTAL</b>	<b>5.080.017.541</b>	<b>5.230.793.429</b>	<b>5.408.978.980</b>

El comparativo de los fondos propios del grupo consolidado en los 3 últimos años ha sido el siguiente: (en miles)

CONCEPTO	1.993	1.994	1.995
Capital Suscrito	2.223.398	2.223.398	2.223.398
Reservas	2.602.551	2.856.616	3.007.395
Reservas Sdes.Consol.	(573.999)	(669.444)	467.274
Diferencias de conversión	6.654	7.547	1.255
Beneficios Consolidados	9.690	519.904	958.519
Bº. atribuidos a la minoría	148.660	44.100	(577.500)
<b>TOTAL</b>	<b>4.416.954</b>	<b>4.982.121</b>	<b>6.080.341</b>

En el Consejo de Administración celebrado el 20 de Septiembre de 1995 se acordó una ampliación de capital de 1.108.069.000,-Ptas. mediante la emisión de 2.216.138 acciones, esta ampliación de capital cuando se produzca dejará fijado el capital social en 3.331.466.500,-Ptas. con la consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos.

#### **D) PARTICIPACION EN SOCIEDADES DEL GRUPO**

Como se ha descrito anteriormente con respecto a las Sociedades que forman el Grupo Consolidado no son comparables las cuentas anuales del ejercicio anterior con las de este ejercicio al haber sufrido grandes variaciones.

Se ha efectuado un proceso de reorganización de nuestras inversiones financieras adquiriéndose en este ejercicio el 10,81% del capital social de la Sociedad Royal Resort, S.A. a nuestra filial General de Estudios e Inversiones con una inversión de 400 millones de Ptas., y el 24,33% restante a otros accionistas lo que supone tener el 100% del capital social.

Esta sociedad se ha incorporado al grupo consolidado como inversión financiera permanente.

También durante este ejercicio nuestra filial Geinsa adquirió a Royal Resort, S.A. el 85,94% del Capital Social de Royaltur, S.A.

En Diciembre de este ejercicio Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha transmitido el 100% del capital social de la filial Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A. (ARISA) a la Sociedad Royaltur, S.A.

El detalle de nuestras participaciones financieras es el siguiente:

<b>PARTICIPACIONES FINANCIERAS</b>	<b>%</b>	<b>PESETAS</b>
Altos de Brijan. S.A.	99.98%	10.567.702
Alameda de Osuna. S.A.	91.35%	2.089.199.660
Geinsa	5.71%	302.126.500
Royal Resort. S.A.	100.00%	3.706.176.250
Alcázar Holding. B.V.	100.00%	32.372.186
Fuente Val. S.A.	99.00%	1.980.000
Arroyo del Pino. S.A.	99.00%	1.980.000
Coll D'Es Figueras. S.A.	99.00%	1.980.000
Cas Ferré. S.A.	99.00%	1.980.000
Sagoleta. S.A.	99.00%	1.980.000
<b>TOTAL</b>		<b>6.150.342.298</b>

Destacar algunas operaciones de venta efectuadas en este ejercicio:

- 1º.- En nuestra filial Royaltur. S.A. se han vendido diferentes participaciones financieras minoritarias de Sociedades hoteleras por valor de 1.535 millones de Ptas. con cobro al contado.
- 2º. En la filial Royal Resort. S.A. se ha formalizado la venta de acciones de la Sociedad Golf Novo Sancti Petri. S.A. por importe de 502 millones de Ptas., con el consiguiente incremento de tesorería.
- 3º. También a través de nuestra filial Royal Resort, S.A. se ha producido una operación de venta de solares que ascendió a 1.800 millones de Ptas. generándose tesorería por dicho importe.

## **E) INVERSIONES**

Con respecto a las inversiones se puede decir que durante este ejercicio se han incrementado considerablemente bajo dos vías: en cuanto a adquisiciones de nuevos solares, y aumento de inversión en obra ejecutada, y por otro lado bajo el aumento de inversión en Sociedades participadas, principalmente Royal Resort, S.A. y el grupo de Geinsa - Royaltur.

El incremento de inversión de inmovilizado material y financiero en el Balance individual y consolidado ha sido de 2.417.406.778.-Ptas. y 3.465.231.253.-Ptas. respectivamente, que viene desglosado en el cuadro que se adjunta:

**INVERSIONES**

CONCEPTO	B. INDIVIDUAL	B. CONSOLIDADO
Inmovilizado Material		22.005.948
<b>Existencias (Obras en curso)</b>		
Las Terrazas de Islantilla (Huelva)	290.808.799	290.808.799
S. P. Alcantara (Málaga) Geinsa		188.706.482
Proyecto Picasso (P Mallorca)	16.620.456	16.620.456
Puerto de Sóller (P Mallorca)		44.030.087
Collado Villalba (Madrid)	9.937.746	9.937.746
Marratxi (P. Mallorca)	183.353.246	183.353.246
Sancti Petri		90.539.221
<b>Existencias (Solares)</b>		
Franja Arroyofesno		390.000.000
Urb. La Yeguada (Jerez)	25.000.000	25.000.000
Parcela (Sancti Petri)	114.600.846	114.600.846
C/ Pirineos (Sevilla)	169.526.583	169.526.583
Avda. de la Buhaira (Sevilla)	16.209.342	16.209.342
Alameda de Osuna		15.192.000
<b>Existencias (Viviendas)</b>		
Apart. Huerta del Rey (Sevilla)	13.000.000	13.000.000
<b>Inmovilizado Financiero:</b>		
Alameda de Osuna S A	278.173.510	
Royal Resort, S A	1.300.176.250	
General de Estudios e Inversiones, S A.		869.400.497
Royaltur, S.A.		1.006.300.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.417.406.778</b>	<b>3.465.231.253</b>

## POLITICA DE DIVIDENDOS

Siguiendo un criterio conservador y continuando nuestra política de reforzar los fondos propios de la Compañía, el Consejo propone a la Junta General que la totalidad del beneficio del ejercicio 1995 sea destinado a compensar pérdidas de ejercicios anteriores, y a reservas voluntarias después de dotar la Reserva Legal.

## ORGANIZACION Y RECURSOS HUMANOS

Dentro del crecimiento experimentado por nuestro grupo hemos tenido que ir adaptando nuestra organización y nuestros recursos humanos dotándoles de mayor dinamismo y en algunos casos con escasa ampliación en el número de personal. Adicionalmente al incorporar las Sociedades del grupo de Royal Resort, y Royaltur, las cifras de personal han aumentado considerablemente al computar el personal de la actividad propia de explotación hotelera.

Asimismo además del domicilio social establecido en Madrid, se han mantenido sucursales según la zona geográfica de expansión, así al 31 de Diciembre teníamos oficinas en Sevilla, en Huelva, en Chiclana de la Frontera (Cádiz), y en la ciudad de Palma de Mallorca, así como las propias oficinas de venta de promociones y los activos hoteleros.

El número de personas empleadas en Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha aumentado a 17 y la plantilla media del grupo consolidado es de 226 personas.

Adicionalmente Inmobiliaria Alcázar colabora en proyectos puntuales con profesionales externos.

La evolución de la plantilla del grupo consolidado durante los últimos años según su situación geográfica se puede ver en el siguiente cuadro:

PERSONAL	DISTRIBUCIÓN DE PERSONAL POR ZONAS GEOGRÁFICAS					TOTAL
	1.993	1.994	MADRID	BALEARES	ANDALUCIA	
Directivos	3	3	2	14		16
Técnicos	2	2	1	29		30
Administrativos	15	12	3	36	9	48
Otros		2	1	131		132
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>210</b>	<b>9</b>	<b>226</b>

## POLITICA DE EXPANSION Y PERSPECTIVAS FUTURAS

Las expectativas creadas en torno al año 1995 no han sido todo lo optimistas que se hubiera deseado, tanto a nivel nacional como internacional.

El crecimiento del año pasado ha sido muy sostenido y la OCDE ha revisado a la baja las previsiones de crecimiento para los ejercicios venideros.

Dentro de nuestro sector se ha crecido a un ritmo muy moderado pero con firmeza, las empresas que iniciaron duros ajustes están obteniendo beneficios, y se ha iniciado la política a la baja de revisión de los tipos de interés, y se ha estabilizado la moneda española frente al resto.

El precio por m<sup>2</sup>. de la vivienda en España aumentó al final del ejercicio 1995 en un 2,7% y las cifras de capital prestado para adquisición de fincas urbanas creció en un 4,10%.

Con respecto al sector turístico el ejercicio 1996 tiene unas expectativas muy halagüeñas, se espera un crecimiento de la demanda por parte del mercado alemán y los ingresos por turismo aumentaron un 10,12%.

Nuestra compañía se ha reafirmado en su política de diversificación, y ha continuado con su estructura y fortaleza de Balance, política de contención de gastos, diversificación de negocios, y consolidación de la nueva dimensión adquirida, situación que nos posiciona para aprovechar plenamente el afianzamiento de la recuperación económica de España en otros mercados.

Para el inicio del año 1996 tenemos la estructura adecuada para comenzar con las promociones de Solar de la Cámara y Avda. de la Buhaira, las dos en Sevilla, y la de Avda. Picasso en Palma de Mallorca, y con este parque de viviendas a la venta nos permite tener una adecuada rotación de activos cumpliendo con nuestras expectativas de crecimiento, así como el resto de promociones en arrendamiento y en explotación hotelera que producen ingresos recurrentes que nutren periódicamente nuestra cuenta de resultados, y continuar con la venta de producto terminado.

También destacar las reservas de suelo con importantes plusvalías latentes para desarrollar en un futuro próximo en los terrenos en Puerta de Hierro, en Collado Villalba, Alameda de Osuna, parcelas en la Urbanización Novo Sancti Petri y en San Pedro de Alcántara, que nos pueden aportar una importante cifra de negocios y grandes beneficios.

Por último resaltar que al tener tres Cajas de Ahorros en el accionariado de la Compañía nuestra actividad se puede potenciar en el futuro ya que podemos aprovechar las sinergias que se producen para desarrollar proyectos conjuntos y gestionar su patrimonio, cuya experiencia piloto se ha implantado a Baleares.

## **MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

Durante este ejercicio no se ha producido ninguna modificación estatutaria en nuestra Compañía.

## OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO 1995

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Inmobiliaria Alcázar, S.A. celebrada el 20 de Junio de este año se acordó, el nombramiento como Consejero a D. Juan Forcades Juan (Presidente de la Caja de Ahorros de Baleares) y D. Braulio Medel Cámara (Presidente de Unicaja).

Posteriormente en el Consejo de Administración celebrado el 19 de Diciembre de 1995, se acordó el relevo de los Consejeros, D. Braulio Medel Cámara y D. Francisco Revilla Iranzu y el nombramiento de D. Angel Rodriguez de Gracia y D. Juan Nistal Bedia en sustitución de los anteriores por las Entidades Unicaja y Caja de Cantabria respectivamente.

# Patrimonio de Inmobiliaria Alcazar S.A. y Grupo

## PROPIEDADES DIRECTAS

Situación	Promoción	Tipología	Superficie de Terreno	Superficie Edificable	Uso y Destino
Madrid	Puerta de Hierro	Residencial		3.136,63	Alquiler de viviendas
		Residencial		429,50	Venta de viviendas
Madrid	Robledo de Chavela	Residencial	297.038,51	106.118,46	Venta de suelo
		Deportivo	29.300,00	5.860,00	Venta de suelo
		Comercial	13.700,00	6.850,00	Venta de suelo
		Social	25.206,00	12.603,00	Venta de suelo
		Residencial	134.084,00	91.156,00	Suelo para edificar
Madrid	Collado Villaiba	Residencial		1.134,59	Venta o alquiler de viviendas
Madrid	Residencial Maestranza	Residencial		257,47	Venta de viviendas
Madrid	Calle Velázquez	Residencial	1.062,54	3.570,29	Suelo para edificar
Sevilla	Avenida de la Buhaira	Oficinas		2.069,31	Suelo para edificar
	Calle José de la Cámara	Comercial		694,23	Suelo para edificar
		Residencial	586,84	3.201,42	Suelo para edificar
		Comercial		330,30	Suelo para edificar
	Huerta del Rey	Residencial		71,24	Venta o alquiler de viviendas
Huelva	Las terrazas de Islantilla	Residencial		5.661,21	Venta de viviendas
Málaga	Los Randos y La Manga	Rústico	729.488,53		Reserva de Suelo
Cádiz	Novo Sancti Petri	Residencial	17.027,00	6.300,00	Venta de Suelo
	Jerez de la Frontera	Residencial	1.000,78	450,00	Venta de Suelo
Marrabí	El Jardín del Bon Repós	Dotacional	260.480,50		Venta de Suelo
Palma de Mallorca	Picasso	Residencial	11.218,00	27.672,00	Suelo para edificar
		Comercial		2.864,00	Suelo para edificar
<b>Total Propiedades Directas</b>			<b>1.520.192,70</b>	<b>280.429,65</b>	

## PROPIEDADES INDIRECTAS

Sociedad	Promoción	Tipología	Superficie de Terreno	Superficie Edificable	Uso y Destino
AOSA	Avda. de Logroño- Madrid	Residencial	2.394,78	3.798,00	Venta de Suelo
		Residencial	12.000,00	6.000,00	Suelo para edificar
ARISA	Bens D'Avall- Sóller	Residencial	67.314,00	31.752,59	Suelo para Edificar
		Rústico	411.350,00		Reserva de Suelo
GEINSA	Edificio Guadathorce - Málaga	Residencial		4.060,88	Venta de viviendas
		Residencial		525,00	Venta de viviendas
	Edificio Guadalmanza - Málaga	Residencial	4.045,33	5.250,00	Suelo para edificar
		Residencial		111,04	Venta de viviendas
	Edificio Comercial I - Málaga	Comercial		1.710,00	Venta de locales
	Pueblo Nuevo - Cádiz	Comercial		1.293,40	Venta de viviendas
	El Encinar de Guadiaro - Cádiz	Residencial		771,31	Venta de viviendas
La Línea de la Concepción - Cádiz	Residencial		737,35	Venta de locales	
Royal Resort S.A.	Novo Sancti Petri - Cádiz	Comercial	174.137,00	72.376,75	Venta de Suelo
		Residencial	19.200,00	16.000,00	Venta de Suelo
	Edif. San Pedro y San Juan- Sóller	Residencial		3.778,03	Venta o Alquiler de viviendas
	El Encinar de Sotogrande- Cádiz	Residencial	23.789,00	9.039,82	Suelo para edificar
<b>Total Propiedades Indirectas</b>			<b>714.230,11</b>	<b>157.204,17</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>2.234.422,81</b>	<b>437.633,82</b>	

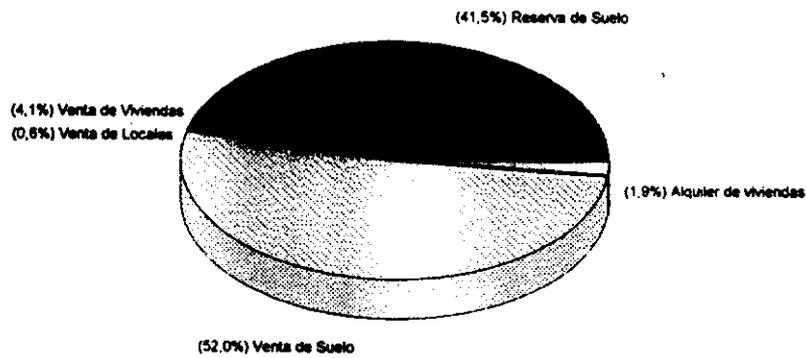
# Patrimonio de Inmobiliaria Alcazar S.A. y Grupo

## USO Y DESTINO DE LOS TERRENOS - Superficie Edificable

Reserva de Suelo	181.419,10
Venta de Viviendas	18.093,67
Venta de Locales	2.447,35
Venta de Suelo	227.553,21
Alquiler de viviendas	8.120,49
<b>Total</b> .....	<b>437.633,82</b>

## Patrimonio de Inmobiliaria Alcazar S.A. y Grupo

### USO Y DESTINO DE LOS TERRENOS - Superficie Edificable

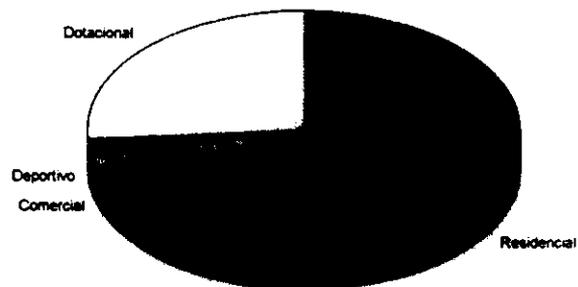


# Patrimonio de Inmobiliaria Alcazar S.A. y Grupo

## TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - Superficie de Terreno

Residencial	745.697,78
Comercial	32.900,00
Deportivo	29300
Dotacional	285.686,50
Rústico	1.140.838,53
<b>Total</b> .....	<b>2.234.422,81</b>

## Patrimonio de Inmobiliaria Alcazar S.A. y Grupo TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - Superficie de Terreno



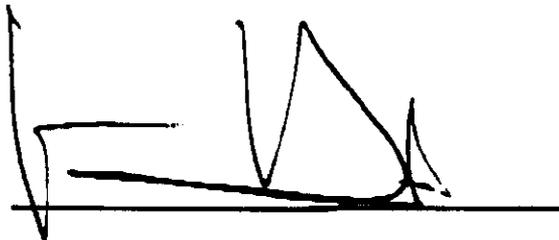
## DILIGENCIA DE FIRMA

Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A." hacen constar:

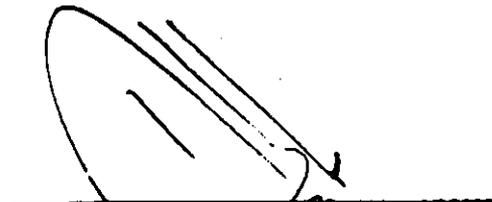
1. Que dentro de lo establecido por el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y tal como figura en el acta del Consejo de Administración, han formulado las cuentas anuales y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 1995 de "INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A." que se adjuntan.

Las cuentas anuales antes citada comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 1995.

2. Que las anteriores cuentas anuales e informe de gestión que se adjuntan son los presentados a "KPMG PEAT MARWICK Y CIA AUDITORES, S.R.C." a fin de que sean objeto de verificación y revisión por parte de dicha firma de Auditores de Cuentas.



Juan Piguillem García



Pedro Batlle Mayol



Enrique Larragán y Silva



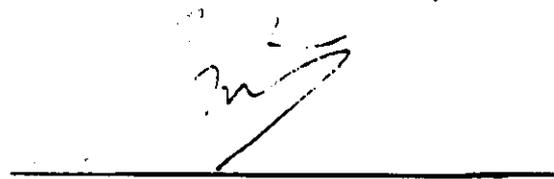
José Ramón Mac-Crohon Blanco



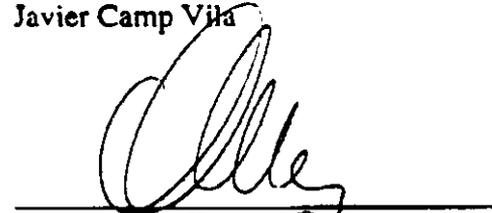
Eduardo Fernández Valderrama y Murillo



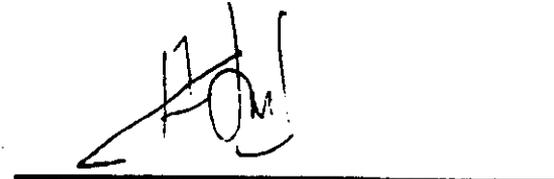
Javier Camp Vila



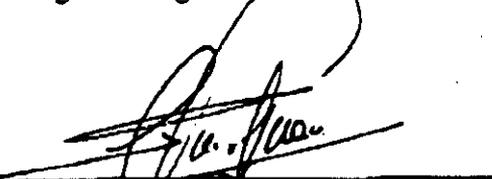
Juan Nistal Bedia



Angel Rodríguez de Gracia

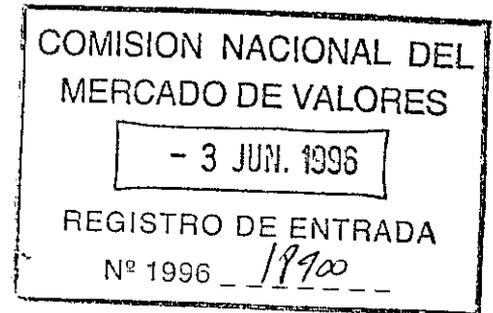
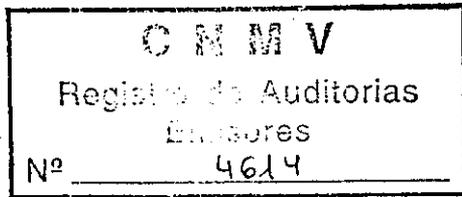


Gilbert Simonet



Juan Forades Juan

Las Cuentas no han  
sido aprobadas en  
la Junta General



INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión

31 de diciembre de 1995 y 1994

(Junto con el Informe de Auditoría)



# Peat Marwick

KPMG Peat Marwick y Cia. Auditores. S. R. C.

Edificio Torre Europa  
Paseo de la Castellana, 95  
28046 Madrid

## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

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

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Alcázar, S.A. (la Sociedad) y sus sociedades dependientes que constituyen el Grupo Inmobiliaria Alcázar (el Grupo), que comprenden los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1995 y 1994 y las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria Alcázar, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 1995 y 1994 y de los resultados consolidados de sus operaciones durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados y que, excepto por el cambio de criterio, con el que estamos conformes, en el reconocimiento de ingresos en las ventas de inmuebles (véase nota 4(e)), han sido aplicados uniformemente.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Alcázar, S.A. y sus sociedades dependientes.

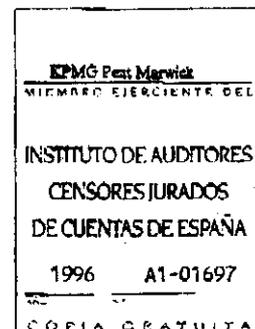
*Peat Marwick y Cia.*  
*Eduardo Perelló Teruel*

Eduardo Perelló Teruel

28 de marzo de 1996



Firma Miembro de  
KPMG Peat Marwick Coopers & Lybrand



Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el n.º 50702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Auditores Censores Jurados de Cuentas con el n.º 10.  
Reg. Merc. Madrid I, 2025, Sec. 29 F. I, H. 450 Inscrita I  
N.º C. 29530135

EJERCICIO DE 1995

I.- CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

- 1.) BALANCE
- 2.) CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
- 3.) MEMORIA

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

**Balances de Situación Consolidados**

31 de diciembre de 1995 y 1994

(Expresados en miles de pesetas)

	1995	1994	Pasivo	1995	1994
<b>Activo</b>					
Inmovilizado			Fondos propios (nota 10)		
Gastos de establecimiento (nota 4)	123.588	70.751	Capital suscrito	2.223.398	2.223.398
Inmovilizaciones inmateriales	11.470	-	Prima de emisión	2.095.893	2.095.893
Inmovilizaciones materiales (nota 5)	5.924.975	531.840	Reservas de la sociedad dominante	911.502	760.723
Inmovilizaciones financieras (nota 6)	450.863	43.397	Reservas en sociedades consolidadas	467.274	(669.444)
			Diferencias de conversión	1.255	7.547
Total inmovilizado	6.510.896	645.988	Beneficios atribuibles a la Sociedad dominante	958.519	519.904
Fondo de comercio de consolidación (nota 21)	34.284	306.025	Beneficios consolidados del ejercicio	(577.500)	44.100
Gastos a distribuir en varios ejercicios	72.957	49.582	Resultados atribuidos a socios externos (nota 22)	381.019	564.004
				6.080.341	4.982.121
Activo circulante			Total fondos propios	1.566.633	1.023.076
Existencias (nota 7)	11.553.912	7.813.675	Socios externos (nota 22)	3.014	-
Deudores (nota 8)	1.328.791	2.148.121	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	57.877	-
Inversiones financieras temporales (nota 9)	2.808.206	2.803.365	Provisiones para riesgos y gastos (nota 11)	-	-
Acciones propias (nota 10)	16.917	26.391	Accredores a largo plazo (nota 12)	8.293.691	4.811.866
Tesorería	826.292	73.802			
Total activo circulante	16.334.205	12.944.561	Accredores a corto plazo	1.068.611	1.068.611
			Emisión de obligaciones	4.690.595	806.936
			Deudas con entidades de crédito (nota 13)	694.622	119.995
			Deudas con empresas del Grupo (nota 14)	594.226	638.807
			Accredores comerciales	867.918	285.636
			Otras deudas no comerciales (nota 15)	93.925	-
			Provisiones para operaciones de tráfico (nota 16)	9.500	1.158
			Ajustes por periodificación	-	-
			Total acredores a corto plazo	6.950.786	3.209.093
Total activo	22.952.342	14.026.156	Total pasivo	22.952.342	14.026.156

*(Handwritten signatures and initials are present over the table, including a large signature at the bottom right and several initials on the left and right sides.)*

La memoria adjunta forma parte integrante de los datos financieros consolidados.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas  
para los ejercicios anuales (terminados en 31 de diciembre de 1995 y 1994)

(Expresadas en miles de pesetas)

	1995	1994	Ingresos
<b>Gastos</b>			
Gastos de explotación			
Aprovisionamientos	1.362.348	1.164.106	
Reducción de existencias	157.333	822.083	
Gastos de personal	839.241	99.401	
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	363.311	24.340	
Variación de las provisiones de tráfico	(31.191)	(295.615)	
Otros gastos de explotación			
Servicios externos	704.059	348.944	
Tributos	83.531	10.361	
Otros gastos de gestión corriente	924	62.524	
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>3.479.566</b>	<b>2.256.144</b>	
Beneficio de explotación	<u>1.000.507</u>		
<b>Gastos financieros</b>			
Por deudas con terceros	1.341.184	564.877	
Diferencias negativas de cambio	2.128		
<b>Total gastos financieros</b>	<b>1.343.312</b>	<b>564.877</b>	
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>4.920.073</b>	<b>2.218.986</b>	
<b>Pérdida de explotación</b>	<b>-</b>	<b>37.158</b>	
Ingresos financieros			
Ingresos por participaciones en capital	587	7.027	
Ingresos de créditos y otros valores mobiliarios	20.857	-	
Otros intereses e ingresos asimilados	99.249	52.647	
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>120.693</b>	<b>59.674</b>	
Resultados financieros negativos	<u>1.222.619</u>	<u>505.203</u>	
Participación en resultados de sociedades paristas en equivalencia	776	-	
Reversión de diferencias negativas de consolidación (nota 21)	-	86.118	
<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	<b>-</b>	<b>462.962</b>	
Beneficios e ingresos extraordinarios (nota 21)			
Beneficio atribuido a socios externos (nota 22)		577.500	
<b>Total</b>	<b>1.794.714</b>	<b>1.347.598</b>	

Amortización del fondo de comercio de consolidación (nota 21)

Beneficio de las actividades ordinarias

Pérdidas y gastos extraordinarios (nota 23)

Resultados extraordinarios positivos

Beneficio consolidado antes de impuestos

Impuesto sobre Sociedades (nota 20)

Beneficio consolidado del ejercicio

Pérdida atribuida a socios externos (nota 22)

Beneficio del ejercicio atribuido a la sociedad dominante

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

**Memoria de Cuentas Anuales Consolidadas**

31 de diciembre de 1995 y 1994

**(1) Naturaleza de la Sociedad y Objeto Social**

Inmobiliaria Alcázar, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 30 de julio de 1941 como sociedad anónima en España, por un período de tiempo indefinido.

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

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

**(2) Bases de Presentación**

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de las operaciones del Grupo de los ejercicios 1995 y 1994.

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

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad y de cada una de las sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 1995 se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad y de las sociedades dependientes estiman que las cuentas del ejercicio 1995 serán aprobadas sin variaciones significativas. Las cuentas comparativas de la Sociedad y de las sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 1994, fueron aprobadas en Junta de fecha 20 de junio de 1995.

**(3) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados**

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad y lo dispuesto en el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre sobre formulación de cuentas anuales consolidadas. Los principales son los siguientes:

**(a) Principios de consolidación**

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

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Además, la Sociedad tiene participaciones en otras sociedades en las que asimismo participa mayoritariamente que, por su escasa importancia o no ser gestionadas por la Sociedad, no han sido incluidas en la consolidación. Un detalle de estas sociedades se incluye igualmente en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

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

Las cuentas anuales consolidadas muestran una cifra de fondos propios, al 31 de diciembre de 1994, inferiores a los individuales de la Sociedad en aproximadamente 249 millones de pesetas. La diferencia se explica por la no provisión a nivel individual de la participación que la sociedad dependiente Alameda de Osuna, S.A. tenía en GEINSA, representativa del 7,037% de su capital social, adquirida en Bolsa a precios de mercado a la Sociedad. Durante el ejercicio 1995 Alameda de Osuna, S.A. ha vendido dicha participación, desapareciendo la diferencia.

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

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

Las diferencias entre el precio de adquisición de las participaciones en sociedades consolidadas y su valor teórico contable se han asignado de la siguiente forma:

i) Diferencias positivas:

- A los capítulos de "existencias" a precios de mercado determinados en base a valoraciones efectuadas por tasadores independientes, destinándose el importe restante al "Fondo de comercio de consolidación". En el momento de la venta de las existencias, las diferencias asignadas como mayor valor de las mismas, revierten como otros ajustes de consolidación a las reservas en sociedades consolidadas.
- A los capítulos de "inmovilizaciones materiales", a precios de mercado determinados en base a valoraciones efectuadas por tasadores independientes destinándose el importe restante al "Fondo de comercio de consolidación".

ii) Diferencias negativas: Se incluyen, en su caso, en el pasivo del balance bajo el epígrafe de "diferencia negativa de consolidación" en la medida que no puedan asignarse a un menor valor de los activos como consecuencia de valoraciones a precios de mercado.

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

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

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

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

**(b) Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período comprendido entre 10 años y 5 años. El efecto de no amortizar todos estos gastos en cinco años no es significativo en las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

**(c) Inmovilizaciones inmateriales**

El inmovilizado inmaterial constituido principalmente por aplicaciones informáticas, se valora por su coste de adquisición y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período de 5 años.

**(d) Inmovilizaciones materiales**

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición, incrementado en su caso por las diferencias de consolidación asignadas como mayor valor del inmovilizado (véase apartado (a) de esta nota), deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes.

Las amortizaciones practicadas sobre los elementos del inmovilizado material han sido calculadas sobre los valores de coste, o coste más plusvalías de consolidación, siguiendo el método lineal, durante los siguientes períodos de vida útil estimados:

Edificios y otras construcciones	10 - 50
Maquinaria, instalaciones y utillaje	3 - 13
Mobiliario	3 - 13
Elementos de transporte	6 - 10
Equipos para proceso de información	3 - 6
Otro inmovilizado material	2 - 10

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

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

(e) Inmovilizaciones financieras. Acciones propias e Inversiones financieras temporales

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

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

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

(f) Gastos a distribuir en varios ejercicios

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

(g) Existencias

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

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

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

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(h) Deudores

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

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

(i) Provisión para terminación de obras

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

(j) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Hasta el ejercicio 1994, en virtud de la aplicación de la disposición transitoria de entrada en vigor de la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias publicado el 4 de enero de 1995, la Sociedad reconocía las ventas de inmuebles en función de los contratos de venta suscritos a dicha fecha, efectuando una provisión por la parte del beneficio que se considera no realizado en función del grado de terminación de los inmuebles vendidos. Dicha provisión figura incluida en el capítulo de provisiones para operaciones de tráfico.

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

(Continúa)

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(k) Corto/largo plazo

En los balances de situación adjuntos, se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo cuando su vencimiento es superior a dicho período.

(l) Indemnizaciones por despido

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

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

(m) Impuesto sobre Sociedades

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

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

(4) Gastos de Establecimiento

Un detalle de su composición y movimiento durante el ejercicio 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	Saldo al 31.12.94	Altas	Cambio de perímetro de conso- lidación	Saldo al 31.12.95
Coste				
Gastos de constitución	9.121	-	1.917	11.038
Gastos de ampliación de capital	80.320	3.856	110.883	195.059
Gastos de primer establecimiento	-	-	700	700
Otros gastos amortizables	<u>8.661</u>	-	-	<u>8.661</u>
	98.102	3.856	113.500	215.458
Amortización acumulada	<u>(27.351)</u>	<u>(9.274)</u>	<u>(55.245)</u>	<u>(91.870)</u>
	<u>70.751</u>	<u>(5.418)</u>	<u>58.255</u>	<u>123.588</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(5) Inmovilizaciones Materiales

Un detalle del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada al 31 de diciembre de 1995 y 1994, así como del movimiento habido durante el ejercicio 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas				Cambio de perímetro de consoli- dación	31.12.95
	31.12.94	Adiciones	Bajas	Traspasos		
Coste						
Terrenos	-	-	-	-	452.946	452.946
Edificios en alquiler	429.056	3.430	(10.256)	(20.390)	-	401.840
Edificios y cons- trucciones	69.456	695	-	2.390	5.726.045	5.798.586
Maquinaria, instala- ciones y utillaje	11.368	-	-	-	231.707	243.075
Mobiliario	37.518	1.504	-	-	795.999	835.021
Elementos de trans- porte	9.667	-	-	-	9.221	18.888
Equipos para procesos de información	11.387	-	-	-	53.589	64.976
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	225.771	225.771
	568.452	5.629	(10.256)	(18.000)	7.495.278	8.041.103
Amortización acumulada	(36.612)	(4.671)	-	-	(2.074.845)	(2.116.128)
	<u>531.840</u>	<u>958</u>	<u>(10.256)</u>	<u>(18.000)</u>	<u>5.420.433</u>	<u>5.924.975</u>

Las adiciones por cambio en el perímetro de la consolidación corresponden fundamentalmente a los activos hoteleros de la sociedad dependiente Royaltur, S.A. que ha sido consolidada por integración global por primera vez en 1995 (véase nota 9).

Edificios y construcciones al 31 de diciembre de 1995 recoge fundamentalmente los activos en los que el Grupo desarrolla su actividad hotelera.

El importe de las diferencias de primera consolidación asignado como mayor valor de edificios y construcciones al 31 de diciembre de 1995, por aproximadamente 1.559.467.000 pesetas, no difiere significativamente del valor de mercado conforme a tasaciones realizadas por expertos independientes en fecha cercana a la de primera consolidación.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El detalle del movimiento durante el ejercicio 1994, es el siguiente:

	Miles de pesetas			31.12.94
	31.12.93	Adiciones	Bajas	
<b>Coste</b>				
Edificios en alquiler	419.426	53.538	(23.908)	429.056
Edificios y construcciones	61.545	-	-	69.456
Maquinaria, instalaciones y utilaje	11.368	-	-	11.368
Mobiliario	29.601	8.418	(501)	37.518
Elementos de transporte	9.667	-	-	9.667
Equipos para procesos de información	<u>10.488</u>	<u>899</u>	<u>-</u>	<u>11.387</u>
	550.006	42.855	(24.409)	568.452
Amortización acumulada	<u>(32.420)</u>	<u>(4.192)</u>	<u>-</u>	<u>(36.612)</u>
	<u>517.586</u>	<u>38.663</u>	<u>(24.409)</u>	<u>531.840</u>

Los edificios se encuentran hipotecados en garantía de préstamos recibidos (véase nota 12).

Un detalle de edificios en alquiler al 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

	Saldo 31.12.95	Superficie m <sup>2</sup>	Localización
- Edificio Balsain (17 pisos)	42.255	2.776,96	C/ Arroyo Fresno Puerta de Hierro (Madrid)
- Edificio Navacerrada (5 pisos)	11.365	789,17	C/ Cantalejo, 5 Puerta de Hierro (Madrid)
- Residencial Maestranza (10 pisos)	<u>348.220</u>	1.134,59	C/ Tellez, 30 (Madrid)
	<u>401.840</u>		

La totalidad de los edificios Navacerrada y Balsain estaban alquilados al 31 de diciembre de 1995, excepto dos pisos de Balsain de 193,3 y 236,2 m<sup>2</sup>, respectivamente.

Con respecto a Residencial Maestranza únicamente estaban alquilados dos pisos de 112,08 m<sup>2</sup> y 111,92 m<sup>2</sup>, respectivamente.

Todos los alquileres son de uso familiar.

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Durante el ejercicio la Sociedad ha vendido 3 pisos que tenía en alquiler, habiendo obtenido unos beneficios de aproximadamente 102 millones de pesetas.

**(6) Inmovilizaciones Financieras**

Su composición y movimiento durante el ejercicio 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas				
	<u>31.12.94</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Cambio de perímetro de conso- lidación</u>	<u>31.12.95</u>
Participaciones en empresas del grupo consolidadas por puesta en equivalencia	-	-	-	384.807	384.807
Participaciones en empresas asociadas	10.480	115	(580)	868	10.883
Depósitos y fianzas constituidos	2.960	9	(193)	608	3.384
Otros	<u>29.957</u>	<u>-</u>	<u>(29.457)</u>	<u>51.289</u>	<u>51.789</u>
	<u>43.397</u>	<u>124</u>	<u>(30.230)</u>	<u>437.572</u>	<u>450.863</u>

El detalle del movimiento durante el ejercicio 1994, es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	<u>31.12.93</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.94</u>
Participaciones en empresas asociadas	14.552	-	(4.072)	10.480
Depósitos y fianzas constituidos	2.632	328	-	2.960
Otros	<u>29.042</u>	<u>915</u>	<u>-</u>	<u>29.957</u>
	<u>46.226</u>	<u>1.243</u>	<u>(4.072)</u>	<u>43.397</u>

Un detalle de las participaciones en empresas del Grupo consolidadas por puesta en equivalencia al 31 de diciembre de 1995, es el siguiente:

	Miles de pesetas
Golf Novo Sancti Petri, S.A.	377.938
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	2.543
Royal Cala Millor, S.A.	<u>4.326</u>
	<u>384.807</u>

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Un detalle de las participaciones en empresas asociadas y su movimiento en el ejercicio 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas				Saldo al 31.12.95	Porcentaje de partici- pación	Miles de
	Saldo al 31.12.94	A. as	(Bajas)	Cambio de perí- metro			pesetas
							Valor teórico de la participación
Fuente Val, S.L. (*)	2.000	-	(20)	20	2.000	100%	1.986
Arroyo del Pino, S.L. (*)	2.000	-	(20)	20	2.000	100%	389
Coll D'es Figueral, S.L. (*)	2.000	-	(20)	20	2.000	100%	1.986
Cas Ferre, S.L. (*)	2.000	-	(20)	20	2.000	100%	858
Sagoleta, S.L. (*)	2.000	-	(20)	20	2.000	100%	1.230
Inmobiliaria Las Petunias, S.A.	480	-	(480)	-	-	-	-
Royalquivir, S.A. (**)	-	-	-	25	25	-	-
Cofeba, S.A. (**)	-	-	-	743	743	-	-
Otras	-	115	-	-	115	-	-
	<u>10.480</u>	<u>115</u>	<u>(580)</u>	<u>868</u>	<u>10.883</u>		

(\*) Sociedades creadas para el desarrollo de proyectos urbanísticos en los solares propiedad de la Sociedad en Sóller (Mallorca), sin actividad durante 1994 y 1995.

(\*\*) No se dispone de información a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

El detalle de los fondos propios de empresas del grupo, según sus cuentas anuales auditadas y no auditadas al 31 de diciembre de 1995 y 1994, se muestra en el Anexo I adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

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

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(7) Existencias

El detalle de existencias al 31 de diciembre de 1995 y 1994 del Grupo, una vez atribuidas las plusvalías adquiridas, al 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Terrenos	8.835.617	5.633.286
Edificios	2.017.758	1.561.275
Promociones en curso	407.209	698.945
Otras existencias	<u>205.435</u>	<u>159.392</u>
	11.466.019	8.052.898
Menos, provisión por depreciación de existencias	<u>(112.107)</u>	<u>(239.223)</u>
	<u>11.353.912</u>	<u>7.813.675</u>

Un detalle del movimiento de existencias durante el ejercicio 1995 se muestra a continuación:

Concepto	Miles de pesetas					Saldo al 31.12.95
	Saldo al 31.12.94	Altas	(Bajas)	Trasposos	Cambio de perímetro de consolidación	
Terrenos	5.633.286	627.039	(586.191)	(166.537)	3.328.020	8.835.617
Edificios	1.561.275	31.412	(1.539.788)	1.182.766	782.093	2.017.758
Promociones en curso	698.945	609.487	(1.693)	(1.016.229)	116.699	407.209
Otras existencias	<u>159.392</u>	-	-	-	<u>46.043</u>	<u>205.435</u>
	8.052.898	1.267.938	(2.127.672)	-	4.272.855	11.466.019
Provisión depreciación	<u>(239.223)</u>	<u>(6.088)</u>	<u>145.303</u>	-	<u>(12.099)</u>	<u>(112.107)</u>
	<u>7.813.675</u>	<u>1.261.850</u>	<u>(1.982.369)</u>	-	<u>4.260.756</u>	<u>11.353.912</u>

El detalle de las existencias por sociedades del Grupo se muestra en el Anexo II adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de las cuentas anuales.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

	Miles de pesetas							
	Terrenos		Edificios		Promociones en curso		Total	
	1995	1994	1995	1994	1995	1994	1995	1994
Royal Resort, S.A.	2.282.789	-	-	-	-	-	2.282.789	-
General de Estudios e Inversiones, S.A.	2.103	1.614	25.364	2.764	-	6.924	27.467	11.302
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	<u>721.688</u>	<u>394.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268.631</u>	<u>721.688</u>	<u>662.631</u>
	<u>3.006.580</u>	<u>395.614</u>	<u>25.364</u>	<u>2.764</u>	<u>-</u>	<u>275.555</u>	<u>3.031.944</u>	<u>673.933</u>

Al 31 de diciembre de 1995 y 1994 no existe evidencia de deterioros significativos en cuanto a la subsistencia de las plusvalías asignadas como mayor valor de las existencias.

El detalle y movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante los ejercicios 1995 y 1994, por sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de pesetas					
	Saldo al 31.12.93	Bajas	Saldo al 31.12.94	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.95
Royal Resort, S.A.	-	-	-	(12.099)	-	(12.099)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(95.433)	-	(95.433)	(6.088)	69.811	(31.710)
Alameda de Osuna, S.A.	(277.811)	134.021	(143.790)	-	75.492	(68.298)
Altos de Briján, S.A.	(153.027)	<u>153.027</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(526.271)</u>	<u>287.048</u>	<u>(239.223)</u>	<u>(18.187)</u>	<u>145.303</u>	<u>(112.107)</u>

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(8) Deudores

El detalle de deudores al 31 de diciembre de 1995 y 1994 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Cientes por ventas de solares	181.584	10.000
Cientes por ventas de edificios	159.676	1.416.566
Cientes por arrendamientos	2.870	4.097
Cientes de dudoso cobro	907	-
Empresas asociadas	18.426	34.939
Administraciones públicas	655.703	632.853
Otros deudores	<u>347.529</u>	<u>49.666</u>
	1.366.695	2.148.121
Menos, provisión para insolvencias	<u>(37.904)</u>	-
	<u>1.328.791</u>	<u>2.148.121</u>

Cientes por ventas de edificios en 1995 y 1994 recoge las deudas por la venta de pisos en Puerta de Hierro (Madrid) (Sociedad), y La Línea (Grupo), pendientes de cobro, y las ventas realizadas por la Sociedad en Islantilla (Huelva) y Sevilla.

Cientes por ventas de edificios al 31 de diciembre de 1995, incluye efectos descontados en entidades financieras pendientes de vencimiento por importe de 41.222.000 pesetas (28.587.000 en 1994) (véase nota 13).

Otros deudores, recoge efectos descontados en entidades financieras y pendientes de vencimiento el 31 de diciembre de 1995 por importe de 199.486.000 pesetas (véase nota 13).

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 1995 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo a 1 de enero de 1995	-
Dotación del ejercicio	907
Altas por cambio de perímetro de consolidación	<u>36.997</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1995	<u>37.904</u>

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

El detalle de Administraciones públicas es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	436.420	435.833
Devoluciones de impuestos	289	289
Crédito por pérdidas a compensar (nota 20)	-	60.445
Pagos y retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	216.566	136.286
Otros	<u>2.428</u>	<u>-</u>
	<u>655.703</u>	<u>632.853</u>

**(9) Inversiones Financieras Temporales**

Al 31 de diciembre de 1995 y 1994 el detalle de las inversiones financieras temporales es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Cartera de valores a corto plazo	1.887.020	2.806.507
Depósitos y fianzas constituidos	921.991	76.858
Provisiones	<u>(725)</u>	<u>-</u>
	<u>2.808.286</u>	<u>2.883.365</u>

La cartera de valores al 31 de diciembre de 1995 incluye un importe de 432.847.000 pesetas correspondiente al coste de la participación que Royal Resort, S.A., una sociedad dependiente, tiene en Resort España, S.A. y que va a ser vendida a corto plazo. El precio de venta acordado asciende a 611.069.000 pesetas por lo que la materialización de dicha operación generará un beneficio de 178.222.000 pesetas.

Asimismo, incluye inversiones en letras y bonos del Tesoro, depositados en entidades de crédito. Estos fondos, por importe de 578.000.000 pesetas, se encuentran depositados principalmente para el cumplimiento de determinados compromisos para la compra de un paquete de acciones de GEINSA, mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones por Royal Resort, S.A. (véase nota 24).

Depósitos y fianzas constituidos incluyen al 31 de diciembre de 1995 un importe de 885.004.000 pesetas correspondientes a un importe depósito para la compra de acciones de GEINSA, mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones (véase nota 24).

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Al 31 de diciembre de 1994 la cartera de valores recogía Acciones sin cotización oficial que incluían un importe de 2.803.800.000 pesetas correspondiente a una participación del 75,67% en el capital social de Royal Resort, S.A., adquirida en diciembre de 1993. El Grupo ha consolidado por integración global esta participación en Royal Resort, S.A., al 31 de diciembre de 1995, debido a que tiene intención de mantener a largo plazo dicha inversión.

(10) Fondos Propios

Los detalles del movimiento de los fondos propios del Grupo durante 1995 y 1994 se muestra en el Anexo III adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de cuentas anuales consolidadas.

(a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre de 1994 y 1995 el capital social está representado por 4.446.795 acciones al portador de 500 pesetas nominales cada una totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de Inmobiliaria Alcázar, S.A. están admitidas a cotización en las Bolsas de Comercio de Madrid, Barcelona y Bilbao.

En base a las últimas notificaciones recibidas por la Sociedad en cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas con una participación superior al 5% al 31 de diciembre de 1995 y 1994 son los siguientes:

	<u>% de participación</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
UNICAJA	5,00%	5,00%
CAJA CANTABRIA	7,20%	7,20%
"SA NOSTRA" CAIXA DE BALEARS	23,18%	21,83%
FAES	6,82%	6,82%
VALIMATEC, S.A.	9,68%	9,68%
LOFTUS, S.A.	6,44%	6,44%
CBC INVEST, B.V.	11,83%	11,83%
INVERSIONES MONTVALIER, S.A.	8,10%	-
EASTDROP DEVELOPMENTS, LTD.	5,15%	-
UIPICSA (Iberdrola)	-	8,10%

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 20 de septiembre de 1995, haciendo uso de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas, acordó ampliar el capital social en 1.108.069.000 pesetas mediante la emisión de 2.216.138 nuevas acciones de 500 pesetas de valor nominal cada una de ellas. El período para el ejercicio del derecho de suscripción preferente para los actuales accionistas se fija del 1 de febrero de 1996 al 31 de marzo de 1996, sin que se haya abierto el período de suscripción a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

(Continúa)

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las nuevas acciones participarán en los resultados de la Sociedad a partir del 1 de julio de 1995.

Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad posee acciones propias que representan el 0,3% del capital social (0,46% en 1994).

Las acciones propias carecen de derecho de voto y los derechos económicos se atribuyen proporcionalmente a los restantes accionistas. El resumen de los movimientos consolidados de las acciones propias durante 1995 y 1994 es el siguiente:

	Número	Miles de pesetas
Al 31.12.93	116.911	88.052
Adquisiciones	36.371	40.736
Enajenaciones	(132.805)	(102.397)
Al 31.12.94	20.477	26.391
Adquisiciones	114.542	130.494
Enajenaciones	(120.500)	(139.968)
Valor neto de acciones propias	14.519	16.917

La Sociedad ha obtenido un beneficio en la enajenación de acciones propias a nivel consolidado en 1995 de 9.232.000 pesetas (122.725.000 pesetas en 1994) (véase nota 23).

Al 31 de diciembre de 1995 y 1994 la Sociedad tenía constituida una reserva por un importe igual al valor de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.

(b) Prima de emisión

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

(c) Reservas de la Sociedad dominante

• Reservas no distribuibles

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

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

• Reservas distribuibles

Las reservas voluntarias al 31 de diciembre de 1995 y 1994 incluyen los beneficios no distribuidos generados por la Sociedad hasta el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1995 y 1994. Estas reservas son de libre disposición salvo por el importe de 26.432.000 pesetas (30.341.000 pesetas en 1994) correspondiente a los gastos de establecimiento.

(d) Reservas en sociedades consolidadas

Un detalle por sociedades, al 31 de diciembre de 1995 y 1994, es el siguiente:

	<u>1995</u>	<u>1994</u>
El Encinar de Guadiaro, S.A.	-	(271)
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	(238.650)	(679.273)
Altos de Briján, S.A.	(12)	(169)
Alameda de Osuna, S.A.	(11.204)	17.436
Alcázar Holding B.V.	(32.302)	(8.274)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	-	1.107
Royaltur España, S.A.	34.387	-
Royal Jardín del Mar, S.A.	(1.602)	-
Royalma, S.A.	(30.708)	-
Royaltur, S.A.	595.727	-
Royal Resort, S.A.	<u>151.638</u>	<u>-</u>
	<u>467.274</u>	<u>(669.444)</u>

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(e) Beneficios consolidados del ejercicio

El detalle, por sociedades consolidadas de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 1995 y 1994 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Royaltur, S.A.	866.949	-
Hotel Cupido, S.A.	108.252	-
Royalma, S.A.	42.207	-
Pomor, S.L.	(3.414)	-
Royal Jardín del Mar, S.A.	(30.840)	-
Royaltur España, S.A.	55.361	-
Alcudia Beach, S.A.	284	-
Royal Menorca, S.A.	(288)	-
Inmobiliaria Alcázar, S.A.	178.187	150.779
Alcázar Holding, S.A.	-	-
Altos de Briján, S.A.	(1.408)	(139.843)
Alameda de Osuna, S.A.	36.216	(181.740)
General de Estudios e Inversiones, S.A.	(57.628)	(35.224)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	(87.972)	(55.896)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	(31.741)	733
Royal Resort, S.A.	269.859	-
Getares	(1.686)	-
	1.342.338	(261.191)
Eliminaciones y ajustes de consolidación	<u>(383.819)</u>	<u>781.095</u>
Beneficios consolidados del ejercicio	958.519	519.904
Resultados atribuidas a socios externos (nota 22)	<u>(577.500)</u>	<u>44.100</u>
Beneficios atribuibles a la Sociedad dominante	<u>381.019</u>	<u>564.007</u>

(Continúa)

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(11) Provisiones para Riesgos y Gastos

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 1995 recoge las provisiones creadas por sociedades del Grupo consolidado, incorporadas en 1995 al perímetro de consolidación, para hacer frente al pago de liquidaciones de impuestos que se encuentran recurridos actualmente. Un detalle por sociedades es el siguiente:

	Miles de pesetas
Royaltur, S.A.	50.363
Royal Resort, S.A.	3.564
Hotel Cupido, S.A.	690
Royaltur España, S.A.	53
Royal Jardín del Mar, S.A.	3.207
	57.877

(12) Acreedores a Largo Plazo

El detalle de acreedores a largo plazo a 31 de diciembre de 1995 y 1994 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Deudas entidades de crédito	7.810.162	4.521.909
Fianzas y depósitos recibidos	1.524	1.506
Otros acreedores a largo plazo	9.444	69
Intereses a largo plazo de deudas con entidades de crédito	472.561	288.382
	8.293.691	4.811.866

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 1995 y 1994 se muestra en el Anexo IV adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de cuentas anuales consolidadas

Los préstamos tienen garantía hipotecaria sobre los edificios e inmuebles propiedad del Grupo, tanto terminados como en fase de construcción. Las condiciones de estos préstamos establecen, entre otras, que se irán rebajando conforme se produzcan las ventas de los pisos en garantía, que se estima no superarán el año 1996.

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

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(13) Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 1995 y 1994, que corresponden a préstamos en cuenta corriente y efectos descontados pendientes de vencimiento se muestra en el Anexo V adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota de la memoria de cuentas anuales consolidadas.

(14) Deudas con Empresas del Grupo

El detalle de deudas con empresas del grupo al 31 de diciembre de 1995 y 1994 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Royal Mediterráneo, S.A.	257.730	-
Royal Cala Millor, S.A.	417	-
Es Punt, S.A.	288.629	-
Na Vermella, S.A.	140.623	-
Resort Chiclana, S.A.	6.574	-
<u>Préstamos</u>		
Royal Resort, S.A.	-	119.995
Otros	<u>649</u>	<u>-</u>
	<u>694.622</u>	<u>119.995</u>

(15) Otras Deudas no Comerciales

El detalle de este capítulo al 31 de diciembre de 1995 y 1994 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Administraciones públicas	502.532	147.849
Deudas representadas por efectos a pagar	253.174	-
Otras deudas	<u>112.212</u>	<u>137.787</u>
	<u>867.918</u>	<u>285.636</u>

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Los saldos acreedores con administraciones públicas son los siguientes:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Hacienda Pública, acreedora por IVA	215.503	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	133.009	67.635
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	35.032	-
Hacienda Pública, acreedora por aplazamiento pago de impuestos	26.476	-
Hacienda Pública, acreedora por devolución deducciones por inversión	64.832	-
Seguridad social	12.886	1.627
IVA no devengado	2.212	75.082
Otros conceptos	<u>12.583</u>	<u>3.505</u>
	<u>502.532</u>	<u>147.849</u>

Royal Resort, S.A. ha obtenido un aplazamiento en el pago de su deuda con Hacienda Pública por actas fiscales, con vencimiento en 1996, aportando como garantía determinados solares.

IVA no devengado corresponde al impuesto sobre el valor añadido correspondiente a las ventas de edificios y terrenos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1995 y 1994.

**(16) Provisiones para Operaciones de Tráfico**

El detalle de este capítulo al 31 de diciembre de 1995 y 1994 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Certificaciones y costes pendientes Islantilla	-	50.000
Certificaciones y costes pendientes Sevilla	-	129.617
Para otras operaciones	93.925	97.671
Otras provisiones	-	<u>10.662</u>
	<u>93.925</u>	<u>287.950</u>

Certificaciones y costes pendientes al 31 de diciembre de 1994 recogen la provisión estimada para la terminación de los inmuebles de Islantilla y Sevilla, vendidos en el ejercicio 1993 y 1994. Durante 1995 dicha provisión ha sido cancelada tras la terminación de dichos inmuebles.

La provisión para otras operaciones recoge al 31 de diciembre de 1995 la liquidación del impuesto de plusvalía de los terrenos de Sevilla. La Sociedad ha presentado recurso contra dicha liquidación por no considerarla procedente.

(Continúa)

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(17) Importe Neto de la Cifra de Negocios

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

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Venta de solares y edificios	2.548.844	1.852.748
Ingresos por explotación de la actividad hotelera	1.968.310	-
Ingresos por arrendamientos	74.609	40.457
Ingresos por prestación de servicios	265.706	121.127
Otros	19.369	-
	<b>4.876.838</b>	<b>2.014.332</b>

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

Ventas de solares y edificios en 1994 incluye 108 millones de pesetas correspondientes a ventas de promociones cuyo grado de avance al 31 de diciembre de 1994 era de aproximadamente el 30%. El importe correspondiente al beneficio no realizado figuraba contabilizado como otras provisiones dentro del capítulo provisiones para operaciones de tráfico (véase nota 16). Durante 1995 la Sociedad ha cancelado la provisión constituida contra otros ingresos de explotación, una vez finalizada la construcción de la promoción.

(18) Número Medio de Empleados

El número medio de empleados del Grupo durante el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 1995 es de 226 empleados, (19 empleados en 1994).

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han percibido en concepto de dietas durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 1995, un importe de 8.700.000 pesetas (4.200.000 pesetas en 1994). No existen saldos pendientes con los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 1995 y 1994.

(20) Situación Fiscal

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable de los ejercicios 1995 y 1994 de la Sociedad y el beneficio fiscal declarado de 1994 y el que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Beneficio contable del ejercicio, antes de impuestos	262.305	90.334
Diferencias permanentes		
Exención por reinversión	(102.443)	(82.292)
Reinversiones no realizadas años anteriores	80.475	30.000
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	-	(210.741)
Base contable y base imponible fiscal	<u>240.337</u>	<u>(172.699)</u>

El gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula como sigue:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Base contable	<u>240.337</u>	<u>(172.699)</u>
Gasto (ingreso) al 35% (nota 7)	<u>84.118</u>	<u>(60.445)</u>

La Sociedad reconoció contablemente en 1994 un crédito fiscal por las pérdidas compensables de ejercicios anteriores pendientes de aplicar al considerar que habían desaparecido las causas que originaron las mismas y estaba asegurada su realización a corto plazo. Al 31 de diciembre de 1995, la Sociedad va a aplicar dicho crédito fiscal en la declaración del Impuesto sobre Sociedades.

El resto de las sociedades consolidadas únicamente han registrado gasto por el impuesto sobre sociedades en 1995 por un importe total de 45.297.000 pesetas, debido fundamentalmente a la existencia de pérdidas en el ejercicio o a la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

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

(Continúa)

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Al 31 de diciembre de 1995 las sociedades consolidadas disponen de las siguientes bases imponibles negativas compensables con beneficios futuros:

	Miles de pesetas
Alameda de Osuna, S.A.	774.107
Altos de Briján, S.A.	293.870
General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA)	274.503
El Encinar de Guadiaro, S.A.	456.951
Royal Resort, S.A.	2.445.562
Getares, S.A.	20.092
	4.265.085

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cinco años. Al 31 de diciembre de 1995, las sociedades que integran el Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables. Los Administradores de las sociedades que integran el Grupo no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

**(21) Fondo de Comercio y Diferencia Negativa de Consolidación**

El movimiento durante los ejercicios 1995 y 1994 del fondo de comercio y diferencia negativa de consolidación consecuencia de las diferencias de primera consolidación ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas	
	Fondo de comercio	Diferencia negativa
Saldos al 31.12.93	166.421	86.118
Adiciones	353.584	-
Bajas	(127.261)	-
Amortizaciones	(6.719)	(86.118)
Saldos al 31.12.94	386.025	-
Adiciones	33.140	-
Bajas	(384.445)	-
Amortizaciones	(436)	-
Saldos al 31.12.95	34.284	-

(Continúa)

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Un detalle del Fondo de comercio de consolidación al 31 de diciembre de 1995 y 1994 por sociedades consolidadas es como sigue:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Alameda de Osuna, S.A.	31.422	-
General de Estudios e Inversiones, S.A.	1.546	325.463
Alcázar Holding, B.V.	1.316	1.580
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	-	<u>58.982</u>
	<u>34.284</u>	<u>386.025</u>

(22) Socios Externos

Un detalle de socios externos por los distintos conceptos que componen los fondos propios y por sociedades al 31 de diciembre de 1995 y 1994, es como sigue:

	Miles de pesetas					
	Patrimonio atribuido a socios externos		Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		Total	
	1995	1994	1995	1994	1995	1994
Royaltur, S.A.	40.224	-	27.261	-	67.485	-
GEINSA	809.748	647.255	567.833	-	1.377.581	647.255
Alameda de Osuna, S.A.	139.161	423.463	3.133	(42.982)	142.294	380.481
El Encinar de Guadiaro, S.A.	-	(3.542)	-	(1.118)	-	(4.660)
Agrupación Resi- dencial Inmobi- liaria, S.A.	-	-	<u>(20.727)</u>	-	<u>(20.727)</u>	-
	<u>989.133</u>	<u>1.067.176</u>	<u>577.500</u>	<u>(44.100)</u>	<u>1.566.633</u>	<u>1.023.075</u>

(Continúa)

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(23) Resultados Extraordinarios

Un detalle de ingresos y gastos extraordinarios es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y cartera de control	1.533.110	82.292
Beneficios por enajenaciones de participaciones en sociedades consolidadas por integración global	238.650	965.216
Beneficios por operaciones con acciones propias (nota 10)	9.232	122.725
Subvenciones de capital transferidas a resultado del ejercicio	1.639	-
Ingresos extraordinarios	<u>12.083</u>	<u>177.365</u>
<b>Total ingresos extraordinarios</b>	<u>1.794.714</u>	<u>1.347.598</u>
Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control	(790.700)	-
Gastos extraordinarios	(96.565)	(186.527)
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	(37.743)	-
Pérdidas de participaciones en sociedades consolidadas por integración global	-	(238.650)
<b>Total gastos extraordinarios</b>	<u>(925.008)</u>	<u>(425.177)</u>
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<u>869.706</u>	<u>922.421</u>

Beneficios en la enajenación de inmovilizado material y cartera de control en 1995 incluye principalmente los resultados de las siguientes operaciones:

- Beneficio de Royaltur, S.A. en la venta de sus participaciones minoritarias en determinadas sociedades de actividad hotelera, por importe de 1.218 millones de pesetas, aproximadamente.
- Beneficio obtenido por Inmobiliaria Alcázar, S.A. en la venta de 3 inmuebles que tenía en alquiler, por importe de 102 millones de pesetas.
- Beneficio de 144 millones de pesetas obtenido por Royal Resort, S.A. en la venta de sus participaciones en GEINSA a empresas fuera del Grupo consolidado.

(Continúa)

**INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES****Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

**Pérdidas de participaciones en sociedades consolidadas por integración global** recoge en 1994 la diferencia entre el precio de venta de una participación en GEINSA, representativa del 7,037% de su capital social, efectuada por Inmobiliaria Alcázar, S.A. a su sociedad dependiente Alameda de Osuna, S.A. y el valor neto contable de dicha participación al 31 de diciembre de 1994 (véase nota 3(a)). Dicha participación ha sido vendida fuera del Grupo durante el ejercicio 1995, obteniéndose un beneficio en las cuentas consolidadas que se ha registrado como Beneficios por enajenaciones de participaciones en sociedades consolidadas por integración global al 31 de diciembre de 1995.

**Beneficios por enajenaciones de participaciones en sociedades consolidadas por integración global en 1994** recoge el resultado en consolidación de la venta por Inmobiliaria Alcázar, S.A. de determinadas participaciones en GEINSA a terceros en dicho ejercicio.

**Ingresos extraordinarios en 1994** incluye un importe de 150.000.000 pesetas correspondiente a la adjudicación a la Sociedad de un inmueble en pago a una deuda de ejercicios anteriores por dicho importe.

**Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control en 1995** incluye fundamentalmente los siguientes conceptos:

- Pérdida en la venta de participaciones en determinadas sociedades por parte de Royaltur, S.A. por importe de 282 millones de pesetas, aproximadamente.
- Pérdida en la venta de parte de la participación de Royal Resort, S.A. en la sociedad Golf Novo Sancti Petri, S.A. por un importe de aproximadamente 452 millones de pesetas.

**(24) Compromisos Adquiridos**

Al 31 de diciembre de 1995, Royal Resort, S.A., una sociedad dependiente, tiene determinados compromisos para la adquisición de nuevas participaciones en el capital de General de Estudios e Inversiones, S.A. (GEINSA), otra sociedad dependiente, hasta alcanzar el 61,8% de su capital social, con lo que Inmobiliaria Alcázar, S.A. llegaría a poseer un 67,51% del mismo.

Esta adquisición se realizará mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones, cumpliendo la normativa fijada por la legislación vigente para sociedades que cotizan en Bolsa. Al 31 de diciembre de 1995, Royal Resort, S.A. tiene depositados determinados fondos por importes de 885.004.000 pesetas y 525.000.000 de pesetas, al objeto de hacer frente a las obligaciones de estos compromisos (véase nota 9).

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

31 de diciembre de 1995 y 1994

	Domicilio	Porcentaje de participación		Miles de pesetas				Beneficios (pérdidas) del ejercicio			
		Indirecta		Reservas		Beneficios (pérdidas)		del ejercicio			
		1995	1994	1995	1994	1995	1994	1995	1994		
<b>Sociedades filiales consolidadas por integración global</b>											
Alameda de Osuna, S.A.	Madrid	91,35%	76,35%	-	-	2.500.000	2.500.000	(891.201)	(709.461)	36.216	(181.740)
Alcazar Holding, B.V.	Holanda	100,00%	100,00%	-	-	25.195	25.195	(25.977)	3.576	-	-
Altos de Briján, S.A.	Madrid	99,98%	100,00%	0,02%	-	10.000	318.000	(1.671)	(169.828)	(1.408)	(139.843)
El Encinar de Guadiaro, S.A.	Madrid	-	-	23,53%	12,67%	50.000	50.000	(282.992)	(227.096)	(87.972)	(55.896)
General de Estudios e Inversiones, S.A.	Madrid	5,71%	7,56%	18,31%	5,37%	881.000	881.000	(35.406)	(182)	(57.628)	(35.224)
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	Palma de Mallorca	-	100,00%	34,70%	-	147.660	147.660	395.613	396.892	(31.741)	733
Royaltur, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	34,70%	-	2.909.050	-	(34.969)	-	866.949	-
Hotel Cupido, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	34,70%	-	1.100.250	-	(155.676)	-	108.252	-
Royalma, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	34,70%	-	480.000	-	(44.049)	-	42.207	-
Pomor, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	34,70%	-	95.000	-	(69.136)	-	(3.414)	-
Royal Jardín del Mar, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	34,70%	-	614.500	-	(418.227)	-	(30.840)	-
Royaltur España, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	19,38%	-	24.000	-	68.610	-	55.361	-
Alcudia Beach, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	19,38%	-	10.000	-	(2.314)	-	284	-
Royal Menorca, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	19,38%	-	57.980	-	(59.504)	-	(288)	-
Ceatares, S.A.	Cádiz	-	-	100,00%	-	108.000	108.000	32.508	34.528	(1.686)	(2.020)
Royal Resort, S.A.	Cádiz	100,00%	-	-	-	3.700.000	3.700.000	(1.702.569)	(1.557.956)	269.859	(144.613)
<b>Sociedades filiales consolidadas por puesta en equivalencia</b>											
Royal Cala Millor, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	14,29%	-	10.000	-	(7.752)	-	5.618	-
Golf Novo Sancti Petri, S.A.	Cádiz	-	-	21,50%	-	2.000.000	1.750.000	(138.759)	(160)	(103.486)	(138.601)
Futures Golf Novo Sancti Petri, S.A.	Cádiz	-	-	25,00%	-	10.000	10.000	(1)	-	(1)	174
<b>Sociedades filiales no consolidadas</b>											
Fuente Val, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	100,00%	0,02%	-	2.000	2.000	(14)	(14)	-	-
Arroyo del Pino, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	100,00%	0,02%	-	2.000	2.000	(1.611)	(1.611)	-	-
Cas Ferré, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	100,00%	0,02%	-	2.000	2.000	(1.642)	(1.642)	-	-
Coll Des Figueras, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	100,00%	0,02%	-	2.000	2.000	(14)	(14)	-	-
Sagoleta, S.L.	Palma de Mallorca	99,00%	100,00%	0,02%	-	2.000	2.000	(770)	(770)	-	-
Inmobiliaria las Petunias, S.A.	Madrid	-	-	-	4,00%	-	20.000	-	24.002	-	-
Royalquivir, S.A.	Palma de Mallorca	-	-	34,70%	-	26.000	-	2.885	-	(1.189)	-
Cofeba, S.A. (*)											

(\*) No se dispone de información.

Este Anexo forma parte integrante de las notas 1 y 6 de la memoria adjunta, junto con las cuales debería ser leído.

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

Detalle de existencias por sociedades del Grupo  
al 31 de diciembre de 1995 y 1994

(Expresado en miles de pesetas)

	Terrenos		Edificios		Promociones en curso		Otras existencias		Provisión por depreciación de existencias		Total	
	1995	1994	1995	1994	1995	1994	1995	1994	1995	1994		
Inmobiliaria Alcazar, S.A.	4.162.226	3.801.840	721.586	162.237	220.282	469.400	159.392	159.392	-	-	5.263.486	4.592.869
General de Estudios e Inversiones, S.A.	30.726	64.428	405.705	194.398	61.634	229.545	-	-	-	-	498.065	488.371
El Encinar de Guadiaro, S.A.	-	212.970	136.303	178.873	-	-	-	-	(31.710)	(95.433)	104.593	296.410
Alameda de Osuna, S.A.	434.297	716.127	-	-	-	-	-	-	(68.298)	(143.790)	365.999	572.337
Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A.	1.209.639	837.921	-	1.025.767	-	-	-	-	-	-	1.209.639	1.863.688
Royal Resort, S.A.	2.998.729	-	762.757	-	42.479	-	37.222	-	(12.099)	-	3.829.088	-
Royalma	-	-	-	-	27.738	-	-	-	-	-	27.738	-
Hotel Cupido, S.A.	-	-	-	-	9.873	-	2.166	-	-	-	12.039	-
Royaltur, S.A.	-	-	-	-	36.610	-	6.655	-	-	-	43.265	-
	<u>8.835.617</u>	<u>5.633.286</u>	<u>2.026.351</u>	<u>1.561.275</u>	<u>398.616</u>	<u>698.945</u>	<u>205.435</u>	<u>159.392</u>	<u>(112.107)</u>	<u>(239.223)</u>	<u>11.353.912</u>	<u>7.813.675</u>

Este Anexo forma parte integrante de la nota 7 de la memoria adjunta, junto con la cual debería ser leído.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle del Movimiento de Fondos Propios para  
los ejercicios terminados en  
31 de diciembre de 1995 y 1994

(Expresado en miles de pesetas)

	Capital suscrito	Prima de emisión	Otras reservas de la sociedad dominante		Reservas en sociedades consolidadas	Diferencias de conversión	Beneficios (Pérdidas) atribuidas a la sociedad dominante	Total
			Reservas distribuíbles	Reservas no distribuíbles				
Saldos al 31.12.93	2.223.398	2.095.893	201.264	305.394	(573.999)	6.654	158.350	4.416.954
Distribución del beneficio de 1993 Inmobiliaria Alcázar, S.A. Sociedades dependientes que consolidan en 1994	-	-	228.659	25.406	-	-	(254.065)	-
Otros ajustes de consolidación	-	-	-	-	270	-	95.715	-
Traspaso de reservas para acciones propias	-	-	48.432	(48.432)	-	-	-	-
Diferencia de conversión	-	-	-	-	-	893	-	893
Beneficio de 1994 atribuida a la sociedad dominante	-	-	-	-	-	-	564.004	564.004
Saldos al 31.12.94	2.223.398	2.095.893	478.355	282.368	(669.444)	7.547	564.004	4.982.121
Distribución del beneficio de 1994 Inmobiliaria Alcázar, S.A. Sociedades dependientes que consolidan en 1995	-	-	135.701	15.078	-	-	(150.779)	-
Aumentos en reservas en sociedades consolidadas por cambios en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	413.225	-	(413.225)	-
Otros ajustes de consolidación	-	-	-	-	748.335	-	-	748.335
Traspaso de reservas para acciones propias	-	-	11.204	(11.204)	-	-	-	-
Diferencia de conversión	-	-	-	-	-	(6.292)	457.427	(6.292)
Beneficio de 1995 atribuido a la sociedad dominante	-	-	-	-	-	-	381.019	381.019
Saldos al 31.12.95	2.223.398	2.095.893	625.260	286.242	467.274	1.255	381.019	6.080.341

Este Anexo forma parte integrante de la nota 10 de la memoria adjunta, junto con la cual debería ser leído.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito  
a largo plazo para los ejercicios terminados  
en 31 de diciembre de 1995 y 1994

(Expresado en miles de pesetas)

ENTIDAD	TIPO	1995	1994	TIPO DE INTERES	FECHA DE ULTIMO VENCIMIENTO
Altae Banco	Crédito	-	95.236	-	28.01.1996
La Caixa	Préstamo Hipotecario	19.921	23.049	10,50%	11.07.2000
"El Monte" Caja Huelva y Sevilla	Préstamo Hipotecario	17.907	55.770	11,875%	30.03.2003
	Préstamo Hipotecario	6.720	6.720	11,50%	15.06.2006
	Préstamo Hipotecario	87.346	104.303	11,50%	15.07.2006
	Préstamo Hipotecario	306.327	354.861	12,125%	19.10.2004
Banco Urquijo	Préstamo Hipotecario	31.673	750.000	9,25%	08.07.2005
Banca March	Préstamo Hipotecario	779.167	779.167	11,06%	30.07.1998
Banca March	Préstamo	125.000	125.000	12,50%	30.06.1998
Banca March	Préstamo	63.156	63.156	12,50%	30.06.1998
Banca March	Crédito	800.000	800.000	9,45%	05.01.2004
Caja "Sa Nostra"	Préstamo Hipotecario	765.941	766.767	11,06%	31.03.2003
Caja "Sa Nostra"	Préstamo	122.596	122.727	12,50%	30.09.1998
Caja "Sa Nostra"	Préstamo	63.156	63.156	12,50%	30.09.1998
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	26.564	-	9,25%	28.02.2005
Caja Madrid	Préstamo Hipotecario	236.049	-	11,37%	04.10.2005
Caja Madrid	Crédito	240.720	-	10,50%	01.06.1998
Altae Banco	Préstamo Hipotecario	70.112	-	11,75%	2006
Banco Popular	Préstamo Hipotecario	20.219	33.856	10,75%	04.06.2001
La Caixa	Préstamo Hipotecario	263.104	-	10%	00.11.1998
Banco de Sabadell	Préstamo	40.000	-	9,8%	00.10.1997
Banca March	Préstamo Hipotecario	2.280.000	-	Mibor + 0,75	01.12.2003
Unicaja	Préstamo Hipotecario	160.007	-	Mibor + 1	12.05.1998
Unicaja	Préstamo Hipotecario	122.345	-	Mibor + 1	28.09.1998
Banco Popular	Préstamo Hipotecario	17.568	-	10,63%	04.11.2011
Banco Atlántico	Préstamo Hipotecario	1.637	2.224	17,25%	15.02.1998
Banco Atlántico	Préstamo Hipotecario	-	2.167	-	15.02.1998
Europea Popular Hipotecaria	Préstamo Hipotecario	75.146	87.515	11%	04.09.2001
La Caixa	Préstamo Hipotecario	-	286.235	12,25%	01.06.2005
Banco Bilbao Vizcaya	Préstamo Hipotecario	948.658	-	Mibor + 1	00.10.2005
Banco Bilbao Vizcaya	Préstamo Hipotecario	107.441	-	Mibor + 1	00.10.2005
Bankinter	Préstamo Hipotecario	11.482	-	Mibor + 0,75	00.04.1997
<b>Total</b>		<u>7.810.162</u>	<u>4.521.909</u>		

Este Anexo forma parte de la nota 12 de la memoria adjunta, junto con la cual debería ser leída.

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito  
a corto plazo para los ejercicios terminados en  
31 de diciembre de 1995 y 1994

(Expresado en miles de pesetas)

ENTIDAD	1995	1994	TIPO DE INTERES	FECHA DE VENCIMIENTO	LIMITE
Bancaja	192.774	109.997	10,75%	15.04.95	200.000
Caja "Sa Nostra"	177.432	148.562	9,97%	31.12.96	200.000
Banco Urquijo	64.899	90.770	10,25%	19.10.96	75.000
Banco Popular Español	22.721	662	10,500%	29.06.96	50.000
Caja Madrid	-	134.876	-	30.11.95	-
Banesto	91.670	-	10,75%	19.10.96	100.000
El Monte (Madrid)	197.740	-	10,75%	25.07.96	200.000
Altae Banco	197.683	-	10,75%	28.01.96	200.000
Banca March	1.348.401	-	10,50%	26.01.96	1.350.000
Banco Santander	196.528	-	10,30%	28.03.96	200.000
Banco Zaragozano	148.062	-	10,25%	23.05.96	150.000
Banco Pastor	117.153	-	10,50%	19.06.96	125.000
Banco Popular Español	16.344	17.075	11,000%	25.08.96	17.500
Banca March	182.602	205.485	11,000%	02.01.96	200.000
Altae Banco	18.995	-	10,75%	23.01.96	20.000
Banca March	-	35.000	11,000%	31.03.95	35.000
Banca March	99.446	-	12%	24.03.96	100.000
Caja "Sa Nostra"	-	24.702	11,250%	30.06.95	25.000
Banco de Sabadell	30.000	-	9,80%	00.10.96	30.000
Banco de Crédito Balear	33.770	-	Libor + 1,5	00.08.96	33.770
Caja "Sa Nostra"	23.711	-	11,25%	00.06.96	25.000
Banco Bilbao Vizcaya	74.820	-	Mibor + 1	00.10.96	74.820
Bankinter	19.000	-	Mibor + 0,75	00.04.96	19.000
Banco Bilbao Vizcaya	8.700	-	Mibor + 1	00.10.96	8.700
La Caixa	18.732	-	10%	00.11.96	18.732
Banca Jover	254.000	-	Mibor + 1	02.02.96	254.000
Banco de Andalucía	50.000	-	11%	29.12.96	50.000
Unicaja	26.669	-	Mibor + 1	12.05.96	26.669
Unicaja	19.726	-	Mibor + 1	28.09.96	19.726
Banca March	220.000	-	Mibor + 0,75	01.12.96	220.000
Banca March	260.000	-	10,52%	08.01.96	260.000
	<u>4.111.578</u>	<u>767.129</u>			<u>4.287.917</u>

INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Deudas con Entidades de Crédito  
a corto plazo para los ejercicios terminados en  
31 de diciembre de 1995 y 1994

(Expresado en miles de pesetas)

<u>ENTIDAD</u>	<u>1995</u>	<u>1994</u>	<u>TIPO DE INTERES</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>LIMITE</u>
Efectos descontados pendientes de vencimiento (nota 8)	<u>240.708</u>	<u>28.587</u>		Varios	
	<u>4.352.286</u>	<u>795.716</u>			
Intereses a corto plazo	338.309	11.220			
Total	<u>4.690.595</u>	<u>806.936</u>			

## INFORME DE GESTION

### INDICE

INTRODUCCION

ACTIVIDAD PROMOTORA

ACTIVIDAD HOTELERA

MERCADO DE CAPITALES E INFORMACION BURSATIL

COMPOSICION DE ACCIONARIADO

SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO CONSOLIDADO

INFORMACION ECONOMICA-FINANCIERA

POLITICA DE DIVIDENDOS

ORGANIZACION Y RECURSOS HUMANOS

POLITICA DE EXPANSION Y PERSPECTIVAS FUTURAS

MODIFICACIONES ESTATUTARIAS

OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO 1995

## INTRODUCCION

El ejercicio 1995 ha supuesto para Inmobiliaria Alcázar, S.A. un gran cambio en la dimensión del grupo porque se ha consolidado nuestra actividad en el área hotelera y se ha incorporado a nuestra compañía el grupo de Sociedades de Royaltur y de Royal Resort.

A las principales áreas tradicionales de negocio de Inmobiliaria Alcázar, S.A. se han incorporado las áreas de explotación de inmuebles hoteleros y venta de acciones del golf.

La actividad del grupo se ha desarrollado por la vía de venta de viviendas, solares, arrendamientos, prestación de servicios, venta de acciones de golf y participaciones de Sociedades, y la explotación hotelera ya mencionada.

Podemos destacar las siguientes magnitudes:

La cifra de negocio consolidada del grupo de sociedades ha sido de 4.877 millones de Ptas. que supone un incremento respecto del ejercicio anterior del 242,15%.

Los beneficios del ejercicio en el Balance individual han ascendido a 178 millones con un aumento del 18% con respecto a 1994 y los resultados del consolidado han sido de 381 millones de Ptas. La cifra de activos totales del grupo consolidado es de 22.952 millones de Ptas. que prácticamente duplica la cifra del ejercicio 1994, y como consecuencia de ello se han producido importantes variaciones del grupo que se detallaran en el apartado de Sociedades del Grupo Consolidado.

Se ha producido un proceso de reorganización de nuestras inversiones financieras adquiriéndose en este ejercicio el 10,81% del capital social de la Sociedad Royal Resort, S.A. a nuestra filial General de Estudios e Inversiones y el 24,33% restante a otros accionistas, por tanto la inversión total es de 3.700 millones que supone tener el 100% del capital social.

Como consecuencia del cambio de gestión del ejercicio anterior se ha podido responder adecuadamente con la estructura organizativa aprobada a los cambios acaecidos en el grupo y se ha seguido manteniendo el esfuerzo en la contención de gastos generales consolidando las expectativas creadas y cumpliendo con el desafío que nos habíamos marcado para mejorar los resultados de nuestra compañía.

A continuación estructuramos el informe de gestión contemplando los siguientes apartados:

## **ACTIVIDAD PROMOTORA**

Durante este ejercicio el patrimonio inmobiliario se ha incrementado en dos vías, por un lado el aumento de inversión en los proyectos que ya teníamos y por otro por la nuevas adquisiciones que se han producido.

Para una lectura más esquemática se ha reproducido un cuadro que incluye el patrimonio de Inmobiliaria Alcazar y el grupo de empresas que los forman con la situación al 31 de Diciembre de 1995.

## **PROPIEDADES DIRECTAS**

### **1.- EDIFICIOS EN PUERTA DE HIERRO (Madrid)**

Continuamos con la explotación en régimen de arrendamiento de 22 viviendas en propiedad, en los Edificios Balsain y Navacerrada, en Puerta de Hierro, Madrid.

Las ventas producidas en este ejercicio han generado un beneficio de 102.442.209,- ptas., que figura en resultados extraordinarios.

Dichas viviendas tienen un coste histórico reducido y a la hora de producirse las ventas afloran importantes plusvalías latentes que son reinvertidas en activos similares.

### **2.- ROBLEDO DE CHAVELA (Madrid)**

Nuestra inversión en la Urbanización denominada "LA SUIZA ESPAÑOLA" situada a 70 Km. de Madrid, lleva en el activo de Inmobiliaria Alcazar desde el año 1972.

El número de metros cuadrados que mantenemos en propiedad al 31 de Diciembre de 1995, era de 365.244,51 y en estos momentos se está comercializando la venta de parcelas individuales con una gran aceptación en las ventas.

También existen reservas de suelo para la construcción de viviendas aisladas, pareados y se está procediendo a la segregación de parcelas no operativas para su mejor comercialización.

### **3.- COLLADO VILLALBA (Madrid)**

Son unos terrenos situados en Collado Villalba a 42 Km. de Madrid. El proyecto contemplaba la construcción de 371 viviendas adosadas con amplias zonas verdes y deportivas.

Su situación urbanística puede verse modificada en función de los acuerdos que, eventualmente, pudieran negociarse con la Corporación Municipal en la tramitación del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba.

**4.- RESIDENCIAL MAESTRANZA (Madrid)**

Inmobiliaria Alcázar, S.A. para cumplir con sus requisitos de reinversión adquirió en el ejercicio 1992, diez viviendas en construcción en la calle Téllez de Madrid, para su explotación en forma de arrendamiento. La compra se efectuó vía "llave en mano" (su entrega se ha producido durante este ejercicio) para su explotación en régimen de alquiler. Al 31 de Diciembre de 1995, ya se habían formalizado los primeros contratos de alquiler.

**5.- HUERTA DEL REY (Sevilla)**

Durante 1995 se ha finalizado esta promoción de 42 viviendas en Sevilla que está totalmente terminada y entregada a los clientes con un éxito de ventas del 100%.

**6.- AVENIDA DE LA BUHAIRA (Sevilla)**

En el ejercicio 1994 se adquirió un solar en la c/. Camilo José Cela esquina Avda. de la Buhaira de 9.785 m2. de edificabilidad, en el que Inmobiliaria Alcazar, S.A. participa con terceros, correspondiéndole a Inmobiliaria Alcazar un 64,73%.

El proyecto definitivo contempla la construcción de 34 viviendas 116 plazas de garaje, en proindiviso, 694,23 m2. de locales comerciales y 2.081,49 m2. de oficinas.

A finales de 1995 se hallaba presentado el Proyecto Básico de edificación, habiéndose concedido la licencia de obras en Enero de 1996, esperando comenzar la construcción en los primeros meses del año.

**7.- LAS TERRAZAS DE ISLANTILLA (Huelva)**

Inmobiliaria Alcazar adquirió en el año 1990, un solar para la construcción de 148 apartamentos con piscina y jardines, en primera línea de playa en Islantilla (Lepe).

Se inició la construcción por fases y en Octubre de este ejercicio se terminó la última fase de construcción de 72 viviendas.

Dicha promoción ha tenido una magnífica aceptación y al 31 de Diciembre de 1995, quedaban a la venta 63 viviendas, que previsiblemente durante 1996 se enajenen en su totalidad.

Las obras han sido ejecutadas por la Compañía FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS (FCC).

La cifra de ventas total de esta promoción ha sido de 1.150 millones de pesetas hasta la fecha.

**8.- LOS RANDOS Y LA MANGA (Málaga)**

Nuestra compañía posee históricamente dos fincas rústicas en proindiviso al 50% con la Sociedad Pinares de San Antón, S.A., en Málaga.

Estos terrenos tienen una superficie de 729.488,53 m<sup>2</sup>. y están calificados como no urbanizables, se espera que en un futuro con la ampliación de la ciudad de Málaga puede ser modificado su uso, ya que se encuentran situados junto a la mejor urbanización de chalets unifamiliares en Málaga.

**9.- MARRATXÍ (Mallorca)**

En 1993 nuestra compañía adquirió unos terrenos de la promoción "EL JARDIN DEL BON REPOS" en Palma de Mallorca, cuyo uso es un cementerio privado y que comprenden 200 tumbas, 2.400 nichos, 1.000 osarios y derechos de edificación. El coste inicial de la inversión es de 1.800 millones y nuestro objetivo es la venta y comercialización de estos activos.

**10.- AVENIDA DE PICASSO (Palma de Mallorca)**

Solar situado en la Avda. de Picasso en Palma de Mallorca, adquirido en el año 1993.

El proyecto contempla la construcción de 230 viviendas, 391 garajes, 2.864 m<sup>2</sup>. de locales comerciales, jardines y piscinas.

A finales de 1995 se presentó el Proyecto Básico de Edificación, pendiente de licencia y en proceso de elaboración el Proyecto de Ejecución.

**NUEVAS INVERSIONES**

**11.- SOLAR JOSE DE LA CAMARA (Sevilla)**

En Enero de 1995 se adquirió un solar en la c/. José de la Cámara en Sevilla, para su desarrollo inmobiliario. Este solar tiene una edificabilidad sobre rasante de 3.531,72 m<sup>2</sup>. y contempla la construcción de 27 viviendas, 330,30 m<sup>2</sup>. de locales comerciales y 1.175, 24 m<sup>2</sup>. bajo rasante de garajes. El desarrollo de este proyecto prevé el inicio de las obras durante el ejercicio 1996.

## 12.- PARCELA NOVO SANCTIPETRI (Cádiz)

Inmobiliaria Alcazar en julio de este año, ha adquirido una parcela de terreno en urbanización Novo Sanctipetri en Chiclana de la Frontera en Cádiz, de uso residencial que tienen una superficie de 17.027 m2., en la actualidad se tramita el proyecto de reparcelación para ser destinada a la venta o a su desarrollo inmobiliario.

## SOCIEDADES FILIALES

### ALTOS DE BRIJAN, S.A.

Esta filial participada por Inmobiliaria Alcazar, S.A. en un 99,9%, era propietaria de un terreno en Aravaca que fué vendido a Telefónica en el ejercicio 1994. Durante este ejercicio no ha tenido actividad a la espera de la adquisición de otros terrenos para promocionar.

### ALAMEDA DE OSUNA, S.A.

Sociedad participada por Inmobiliaria Alcazar en un 91,35%.

Tiene los siguientes proyectos:

#### \* SOLAR CALLE ARROYOFRESNO (Madrid)

Solar situado en la calle Arroyofresno en Puerta Hierro en Madrid, con una superficie en terrenos para edificar de 12.000 m2. En la aprobación inicial de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, han sido recalificados estos terrenos como urbanos, permitiendo la construcción de 12 viviendas unifamiliares, en parcelas independientes.

#### \* AVDA. DE LOGROÑO -ALAMEDA DE OSUNA- (Madrid)

Alameda de Osuna poseía unos terrenos en la Avda. de Logroño urbanizados que se han ido enajenando en diferentes ejercicios, así una parte se vendió a la Mutua de Previsión Loreto, otra a un grupo familiar y sobre el resto en el ejercicio 1994 se había concedido una opción de compra a la Sociedad Cooperativa de Viviendas, que tenía de plazo para el ejercicio de dicha opción hasta Mayo de 1995.

Se ha efectuado la compraventa ejercitada para dos de las parcelas por importe de 240 millones de pesetas y se ha prorrogado la opción de compra para las otras dos parcelas, cuyo plazo finaliza el 31 de Marzo de 1996, por un importe de 347 millones de pesetas.

El uso de dichas parcelas es para viviendas unifamiliares adosadas.

## ARISA

Esta compañía pertenece 100% a la Sociedad Royaltur, filial de nuestro grupo que aglutina la actividad hotelera.

Posee todo su desarrollo inmobiliario en Sóller, (Mallorca).

ARISA posee en propiedad 45 solares de la Urbanización Bens D'Avall en Sóller, con una superficie de 67.314 m2. para la construcción de viviendas unifamiliares y vivienda colectiva. Se encuentra redactado el Estudio de Detalle y se espera acometer las obras de ejecución en el presente año.

Existe además unos terrenos denominados Torre Picada, en la Urbanización La Atalaya, que constituyen una reserva importantísima de suelo con 411.350 m2.

Su situación urbanística está pendiente de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sóller, actualmente en estudio.

## GEINSA

La participación que mantenemos en GEINSA al 31 de Diciembre de 1995 es del 5,71%, directamente controlado por Inmobiliaria Alcazar y un 18,31% indirectamente por Royal Resort, S.A.

Como hemos mencionado anteriormente GEINSA actúa directamente en el área inmobiliaria e indirectamente a través de Royaltur en el área hotelera. En este apartado nos centraremos exclusivamente en la actividad inmobiliaria.

GEINSA continúa con la venta de las promociones que tiene terminadas en La Linea de la Concepción y en Sotogrande Cádiz.

Durante este ejercicio ha terminado su promoción del Edificio Guadalhorce en San Pedro de Alcántara (Málaga) y ha puesto a la venta a finales de año 36 viviendas, de las cuales ha vendido 6, se espera en este primer semestre de 1996 un notable aumento de las ventas.

También comenzó durante 1995, la construcción de 30 viviendas con jardines, garajes y piscina estando prevista su entrega a finales de Marzo de 1996, primera fase de promoción, bajo la modalidad de Comunidad de Propietarios, denominada Guadalmansa.

El nivel de venta sobre plano alcanzado al 31 de Diciembre de 1995 era de 24 viviendas, lo que representa un 80% de las viviendas.

En estos terrenos GEINSA conserva reservas de suelo para construir 60 viviendas más, por tanto a primeros del año 1996 ha iniciado la 2ª fase de otras 30 viviendas y se ha solicitado

licencia municipal de obras para el comienzo de su desarrollo.

**ROYAL RESORT, S.A.**

Sociedad participada por Inmobiliaria Alcazar al 31 de Diciembre de 1995 en un 100%, ya que durante este ejercicio se ha adquirido el 35,14% restante que no poseíamos en el año 1994.

ROYAL RESORT, S.A. posee directamente en el activo de su balance los terrenos de:

- \* Urbanización Novo Sanctipetri en Chiclana de la Frontera (Cádiz).
- \* Terrenos en Sotogrande (Cádiz), para la construcción de 47 chalets.
- \* Promoción en Punta San Juan y San Pedro en Sóller (Mallorca), que consta de 35 viviendas terminadas con jardines y piscinas explotándose en régimen de alquiler y también puestos a la venta.

Con respecto a los terrenos de Urbanización Novo Sanctipetri, relacionados en el primer punto, están puestas a la venta parcelas unifamiliares aisladas y en hilera, comerciales y acciones del campo de golf Novo Sancti Petri.

Podemos resumir en este cuadro explicativo los activos de que disponemos en Urbanización Novo Sanctipetri:

DENOMINACION	USO	SOLAR	SUPERFICIE EDIFIC.
RTB 4	RESIDENCIAL	40.512	10.128
RTB-3	RESIDENCIAL	2.675	668,75
RTA2-(1-9)Excepto 5	RESIDENCIAL	80.000	33.480
RTB-5	RESIDENCIAL	30.000	7.500
COMERCIAL	COMERCIAL/ RESIDENCIAL	40.150	36.600

Asímismo ROYAL RESORT posee 430 acciones de la Sociedad Golf Novo Sanctipetri, propietaria de los terrenos e instalaciones de dicho Golf que representa el 21,5% del capital social a 31 de Diciembre de 1995.

## **ACTIVIDAD HOTELERA**

Nuestra actividad hotelera se encuadra dentro del grupo de Sociedades de Geinsa que consolida sus cuentas con el grupo consolidado de Royaltur.

Nuestra participación total controlada directamente a través de Inmobiliaria Alcázar, S.A. e indirectamente a través de Royal Resort, S.A. supone en Geinsa una participación del 24,02% y en el Grupo Royaltur, del 34,7% al 31.12.1995.

La compañía matriz es Royaltur, S.A. y de ésta dependen el grupo de Sociedades que participa en la propiedad y explotación de la actividad hotelera, junto con la matriz.

Los activos más destacados de las Sociedades participadas por Royaltur, S.A. son:

- Hotel Royal Mediterráneo
- Club Royal Mediterráneo
- Sport Center

El Club Royal Mediterráneo comprende dos unidades de apartamentos independientes que son los Apartamentos Royal Mediterráneo y los Apartamentos Royal Mallorca.

La explotación de este grupo de activos comienza en el año 1987 y se encuentran situados en primera línea frente a la playa de Sa Coma, al este de Mallorca.

La capacidad total de plazas hoteleras es de 1.834 y tienen una categoría de 4 y 3 estrellas respectivamente.

También dentro del Grupo Royaltur, mencionar la Sociedad Royaltur España, S.A. que es la Compañía que gestiona todos los hoteles bajo la denominación comercial de Royaltur, siendo la propietaria de la marca y estando muy introducida en el Mercado vacacional Europeo.

La participación que tiene Royaltur, S.A. en Royaltur España, S.A. es del 55,84% y el resto de los accionistas son los Tour Operadores NUR TOURISTIC, Alpitour Italia, y Arke Reizen BV.

Dentro del ejercicio 1995 destacan la operación de venta de diferentes participaciones minoritarias de Sociedades hoteleras por valor de 1.535 millones de Ptas. donde se han realizado plusvalías de aproximadamente 1.200 millones de Ptas.

## **MERCADO DE CAPITALES E INFORMACION BURSÁTIL**

- 1º.- El capital social de la compañía a 31 de Diciembre de 1995 es de 2.223.397.500,- Ptas. representado por 4.446.795 acciones al portador, de valor nominal de 500,-Ptas. cada una, que cotizan en la Bolsa de Madrid, Barcelona y Bilbao.

El valor de capitalización de Inmobiliaria Alcázar, S.A. al 31 de Diciembre de 1995 según la última cotización es de 4.891 millones de Ptas., aunque este dato no es

significativo debido a la concentración del accionariado de Inmobiliaria Alcázar, S.A.

#### Inmobiliaria Alcázar, S.A.

El desarrollo del título de Inmobiliaria Alcázar, S.A. en la Bolsa de Madrid, durante el ejercicio 1995, queda resumido en el siguiente esquema:

Bolsa Madrid	Nº.Títulos Negociados	Media diaria títulos contratados	Volumen efectivamente contratado	Nº.días cotizados	Cambio máximo %	Cambio mínimo %	U.precio cambio %
Enero-Dic. 1995	630.003	27.391	693.428.307	19	260	192	220

2º.- En relación con el artículo 79 de la Ley de Sociedades, al 31 de Diciembre de 1995, Inmobiliaria Alcázar, S.A. poseía circunstancialmente en cartera 13.183 acciones propias directamente e indirectamente a través de la filial Alameda de Osuna, S.A., 1.336 acciones haciendo un total de 14.519 acciones propias, cuyo valor nominal ascendía a 7.259.500,-Ptas. y representaban el 0,32% del capital social.

El número de acciones propias que la Sociedad poseía al 1 de Enero de 1995 era de 20.477 y durante 1995, Inmobiliaria Alcázar, S.A. compró 114.542 acciones propias, por un valor nominal de 57.271.000,-Ptas., desembolsando 130.494.300,- Ptas., y vendió 120.500 acciones recibiendo como contraprestación 149.050.500,-Ptas. Estas operaciones se realizaron para dar agilidad y liquidez a los títulos de Inmobiliaria Alcázar, S.A. en las Bolsas de Valores.

3º.- Inmobiliaria Alcázar, S.A. tenía en el mercado una emisión de obligaciones simples por importe de 1.000.000.000,- de Ptas. que con fecha 23 de Junio de 1995 se ha procedido al pago y cancelación de la misma con la aportación de recursos propios de la compañía.

#### General de Estudios e Inversiones, S.A.

También destacar que nuestra filial General de Estudios e Inversiones, S.A. cuyos títulos cotizan en la bolsa de Madrid, ha tenido una importante actividad bursátil durante el ejercicio 1995 producida principalmente al convertirse en la cabecera del grupo hotelero Royaltur.

El capital social de Geinsa es de 881.000.000,- de Ptas. que comprende 1.762.000 acciones de valor nominal 500,-Ptas.

El resumen de actividad del ejercicio pasado esta indicado en el siguiente cuadro:

Bolsa Madrid	Nº.Títulos Negociados	Media diaria títulos contratados	Volumen efectivamente contratado	Nº.días cotizados	Cambio máximo %	Cambio mínimo %	U.precio cambio %
Enero-Dic. 1995	1.016.001	112.889	3.048.003.000	6	600	600	600

El valor de capitalización al 31 de Diciembre de 1995 era de 5.286 millones de Ptas.

### COMPOSICION DEL ACCIONARIADO

El accionariado de nuestra compañía ha sufrido pocas variaciones, sólo mencionar que la filial del grupo Iberdrola Uipicsa ha vendido su participación de inmobiliaria Alcázar, S.A. dentro del proceso de reordenación de su grupo al estar ya representados en el sector inmobiliario, adquiriendo su paquete la compañía Inversiones Montvalier, S:A.

Continúan en el accionariado 3 grandes Cajas de Ahorros Españolas, Unicaja, Caja de Cantabria y Caja de Ahorros de Baleares, así como los grupos, FAES, CBC, Valimatec, Loftus y grupos familiares.

### SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO DE INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.

Antes de comenzar con los datos económicos y financieros hemos estimado conveniente detallar en un apartado independiente las variaciones que se han producido dentro del grupo consolidado de Inmobiliaria Alcázar, S.A. para un mejor entendimiento de las cuentas anuales.

En este ejercicio ha pasado a inversión financiera permanente la participación que manteníamos en la Sociedad Royal Resort, S.A. que en ejercicios anteriores figuraba como inversión financiera temporal, ya que se ha acordado considerar el sector hotelero como estratégico y mantener dicha actividad.

Las Sociedades que forman el Grupo consolidado de Inmobiliaria Alcázar, S.A. son las siguientes:

<u>SOCIEDADES</u>	<u>% INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A.</u>
ALTOS DE BRIJAN, S.A.	99,9%
ALAMEDA DE OSUNA, S.A.	91,35
ALCAZAR HOLDING, B.V.	100%
(1)GEINSA GRUPO CONSOLIDADO	5,71%
(2)ROYAL RESORT, S.A. GRUPO CONSOLIDADO	100%

Mención especial describir las Sociedades que forman el Grupo Consolidado de Geinsa y de Royal Resort, S.A.

(1) GEINSA - GRUPO CONSOLIDADO

<u>SOCIEDADES</u>	<u>%</u>
EL ENCINAR DE GUADIARO, S.A.	98%
ROYALTUR GRUPO CONSOLIDADO	85,94%

El grupo consolidado Royaltur, está compuesto por las siguientes sociedades:

ROYALTUR, S.A. 100% como - SOCIEDAD MATRIZ  
ARISA 100%  
HOTEL CUPIDO 100%  
ROYALTUR, ESPAÑA, S.A. 55,84%  
POMOR, S.A. 100%  
ROYALMA, S.A. 100%  
ROYAL JARDIN DEL MAR, S.A. 100%  
APARTAMENTOS ROYAL MEDITERRANEO, C.B. 100%  
HOTEL ROYAL MEDITERRANEO, C.B. 100%

(2) ROYAL RESORT, S.A. GRUPO CONSOLIDADO

Las sociedades del Grupo consolidado son:

ROYAL RESORT, S.A. 100% como - SOCIEDAD MATRIZ  
GOLF NOVO SANCTI PETRI - 21,5%  
GETARES, S.A. - 100%  
FUTURES GOLF, S.A. - 25%  
GEINSA GRUPO CONSOLIDADO - 18,31%  
ROYALTUR GRUPO CONSOLIDADO - 14,06%

INFORMACION ECONOMICO-FINANCIERA

Dada la complejidad y dimensión del grupo Inmobiliaria Alcázar, S.A hemos publicado por separado las cuentas anuales de Inmobiliaria Alcázar, S.A. como sociedad individual y las Cuentas Anuales Consolidadas del grupo de Inmobiliaria Alcázar, que contempla la incorporación del grupo consolidado de Royal Resort, y del grupo consolidado de Geinsa con Royaltur.

De esta forma cumplimos con la normativa contable que nos obliga legalmente y damos una visión del grupo de Sociedades más completa y con su verdadera dimensión.

Como ya se ha explicado en el punto anterior forman el grupo de Inmobiliaria Alcázar la propia sociedad como matriz y las Sociedades del Grupo Consolidado de Geinsa con Royaltur, y Royal Resort, consolidada.

Se utilizan los principios y criterios contables previstos en la normativa en vigor para las Entidades del Sector Inmobiliario del Nuevo Plan General que se inicia el 1 de Enero de 1995, y con los cambios relativos al reconocimiento de ingresos por ventas hasta que los inmuebles no estén en condiciones de entrega material al cliente.

Dado el carácter plurianual del período de maduración de los desarrollos inmobiliarios y siguiendo las normas del nuevo plan se han cambiado los criterios contables y en este ejercicio las obras de nuevas promociones que están en marcha no se contabilizarán las ventas que se produzcan sobre dichas promociones hasta que no estén substancialmente terminadas y hasta la entrega del inmueble al cliente.

Destacar la dimensión del grupo consolidado que integra las dos actividades inmobiliarias y hotelera, el aumento de los fondos propios del grupo que ascienden a 6.080 millones al 31.12.1995 y el mantenimiento de los beneficios de la compañía con un ritmo de crecimiento equilibrado.

Vamos a analizar seguidamente las principales magnitudes económicas de las cuentas individuales y consolidadas.

#### A) INGRESOS

La cifra de negocios del Balance individual de Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha sido de 1.171 millones de Ptas. que comparada con la del ejercicio anterior supone un incremento del 14%. Dicha cifra viene dada por las ventas de viviendas, solares, arrendamientos, prestación de servicios y no incluye las ventas de inmovilizado al ser consideradas como ingresos extraordinarios.

Esta cifra en el Grupo Consolidado asciende a 4.877 millones de Ptas. que supone un incremento del 242,15% y además de la promoción inmobiliaria contempla la explotación hotelera.

La distribución de la cifra de negocio viene explicada en el siguiente cuadro:

<u>Actividad</u>	<u>Individual</u>		<u>Grupo Consolidado</u>	
	<u>1995</u>	<u>1994</u>	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Venta de viviendas y Solares	763	867	2.569	1.853
Ingresos por arrendamientos	38	39	75	40
Prestación de Servicios	370	121	265	121
Explotación hotelera	-	-	1.968	-
	<u>1.171</u>	<u>1.027</u>	<u>4.877</u>	<u>2.014</u>

También se han producido ventas por inmovilizado material por importe de Ptas. 112.700.000,- que han incrementado los ingresos por ventas de la sociedad.

## **B) RESULTADOS**

El resultado bruto del Balance individual de la Compañía ha sido de 262 millones de Ptas. de beneficios, que deduciendo el gasto correspondiente al impuesto de Sociedades se ha alcanzado un beneficio neto de 178 millones de Ptas., que supone un incremento del 18% con respecto al del ejercicio 1994.

Siguiendo el criterio de prudencia se han dotado provisiones por la cartera de filiales por importe de 63 millones de Ptas.

Con respecto a los resultados del grupo consolidado, el beneficio ha ascendido a 381 millones de Ptas.

## **C) FONDOS PROPIOS**

Los fondos propios de la Compañía ascienden a 5.409 millones de Ptas. y los del grupo consolidado a 6.080 millones de Ptas.

Se han incrementado con respecto a los del ejercicio 1994 que eran de 5.230 y 4.982 millones respectivamente.

La evolución de los fondos propios de la sociedad durante los 3 últimos ejercicios ha sido la siguiente:

<b>CONCEPTO</b>	<b>1.993</b>	<b>1.994</b>	<b>1.995</b>
Capital	2.223.397.500	2.223.397.500	2.223.397.500
Prima de emisión	2.095.895.880	2.095.892.880	2.095.892.880
Reserva Legal	230.571.096	255.977.606	271.055.495
Reserva Voluntaria	608.666.492	657.098.344	668.302.627
Reserva acciones propias	74.823.040	26.391.188	15.186.905
Pérdidas/Bº. del ejercicio	254.065.099	150.778.888	178.185.551
Dividendos a cuenta	---	---	---
Resultados neg.ejer.anter.92	(407.401.566)	(178.742.977)	(43.041.978)
<b>TOTAL</b>	<b>5.080.017.541</b>	<b>5.230.793.429</b>	<b>5.408.978.980</b>

El comparativo de los fondos propios del grupo consolidado en los 3 últimos años ha sido el siguiente: (en miles)

<b>C O N C E P T O</b>	<b>1.993</b>	<b>1.994</b>	<b>1.995</b>
Capital Suscrito	2.223.398	2.223.398	2.223.398
Reservas	2.602.551	2.856.616	3.007.395
Reservas Sdes.Consol.	(573.999)	(669.444)	467.274
Diferencias de conversión	6.654	7.547	1.255
Beneficios Consolidados	9.690	519.904	958.519
Bº. atribuidos a la minoría	148.660	44.100	(577.500)
<b>TOTAL</b>	<b>4.416.954</b>	<b>4.982.121</b>	<b>6.080.341</b>

En el Consejo de Administración celebrado el 20 de Septiembre de 1995 se acordó una ampliación de capital de 1.108.069.000,-Ptas. mediante la emisión de 2.216.138 acciones, esta ampliación de capital cuando se produzca dejará fijado el capital social en 3.331.466.500,-Ptas. con la consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos.

#### **D) PARTICIPACION EN SOCIEDADES DEL GRUPO**

Como se ha descrito anteriormente con respecto a las Sociedades que forman el Grupo Consolidado no son comparables las cuentas anuales del ejercicio anterior con las de este ejercicio al haber sufrido grandes variaciones.

Se ha efectuado un proceso de reorganización de nuestras inversiones financieras adquiriéndose en este ejercicio el 10,81% del capital social de la Sociedad Royal Resort, S.A. a nuestra filial General de Estudios e Inversiones con una inversión de 400 millones de Ptas., y el 24,33% restante a otros accionistas lo que supone tener el 100% del capital social.

Esta sociedad se ha incorporado al grupo consolidado como inversión financiera permanente.

También durante este ejercicio nuestra filial Geinsa adquirió a Royal Resort, S.A. el 85,94% del Capital Social de Royaltur, S.A.

En Diciembre de este ejercicio Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha transmitido el 100% del capital social de la filial Agrupación Residencial Inmobiliaria, S.A. (ARISA) a la Sociedad Royaltur, S.A.

El detalle de nuestras participaciones financieras es el siguiente:

<b>PARTICIPACIONES FINANCIERAS</b>	<b>%</b>	<b>PESETAS</b>
Altos de Brijan, S.A.	99,98%	10.567.702
Alameda de Osuna, S.A.	91,35%	2.089.199.660
Geinsa	5,71%	302.126.500
Royal Resort, S.A.	100,00%	3.706.176.250
Alcázar Holding, B.V.	100,00%	32.372.186
Fuente Val, S.A.	99,00%	1.980.000
Arroyo del Pino, S.A.	99,00%	1.980.000
Coll D'Es Figueras, S.A.	99,00%	1.980.000
Cas Ferré, S.A.	99,00%	1.980.000
Sagoleta, S.A.	99,00%	1.980.000
<b>TOTAL</b>		<b>6.150.342.298</b>

Destacar algunas operaciones de venta efectuadas en este ejercicio:

- 1º.- En nuestra filial Royaltur, S.A. se han vendido diferentes participaciones financieras minoritarias de Sociedades hoteleras por valor de 1.535 millones de Ptas. con cobro al contado.
- 2º. En la filial Royal Resort, S.A. se ha formalizado la venta de acciones de la Sociedad Golf Novo Sancti Petri, S.A. por importe de 502 millones de Ptas., con el consiguiente incremento de tesorería.
- 3º. También a través de nuestra filial Royal Resort, S.A. se ha producido una operación de venta de solares que ascendió a 1.800 millones de Ptas. generándose tesorería por dicho importe.

## **E) INVERSIONES**

Con respecto a las inversiones se puede decir que durante este ejercicio se han incrementado considerablemente bajo dos vías: en cuanto a adquisiciones de nuevos solares, y aumento de inversión en obra ejecutada, y por otro lado bajo el aumento de inversión en Sociedades participadas, principalmente Royal Resort, S.A. y el grupo de Geinsa - Royaltur.

El incremento de inversión de inmovilizado material y financiero en el Balance individual y consolidado ha sido de 2.417.406.778,-Ptas. y 3.465.231.253,-Ptas. respectivamente, que viene desglosado en el cuadro que se adjunta:

**INVERSIONES**

<b>CONCEPTO</b>	<b>B. INDIVIDUAL</b>	<b>B. CONSOLIDADO</b>
<b>Inmovilizado Material</b>		22.005.948
<b>Existencias (Obras en curso)</b>		
Las Terrazas de Islantilla (Huelva)	290.808.799	290.808.799
S. P. Alcantara (Málaga) Geinsa		188.706.482
Proyecto Picasso (P. Mallorca)	16.620.456	16.620.456
Puerto de Sóller (P. Mallorca)		44.030.087
Collado Villalba (Madrid)	9.937.746	9.937.746
Marratxi (P. Mallorca)	183.353.246	183.353.246
Sancti Petri		90.539.221
<b>Existencias (Solares)</b>		
Franja Arroyofesno		390.000.000
Urb. La Yeguada (Jerez)	25.000.000	25.000.000
Parcela (Sancti Petri)	114.600.846	114.600.846
C/ Pirineos (Sevilla)	169.526.583	169.526.583
Avda. de la Buhaira (Sevilla)	16.209.342	16.209.342
Alameda de Osuna		15.192.000
<b>Existencias (Viviendas)</b>		
Apart. Huerta del Rey (Sevilla)	13.000.000	13.000.000
<b>Inmovilizado Financiero:</b>		
Alameda de Osuna, S.A.	278.173.510	
Royal Resort, S.A.	1.300.176.250	
General de Estudios e Inversiones, S.A.		869.400.497
Royaltur, S.A.		1.006.300.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.417.406.778</b>	<b>3.465.231.253</b>

## POLITICA DE DIVIDENDOS

Siguiendo un criterio conservador y continuando nuestra política de reforzar los fondos propios de la Compañía, el Consejo propone a la Junta General que la totalidad del beneficio del ejercicio 1995 sea destinado a compensar pérdidas de ejercicios anteriores, y a reservas voluntarias después de dotar la Reserva Legal.

## ORGANIZACION Y RECURSOS HUMANOS

Dentro del crecimiento experimentado por nuestro grupo hemos tenido que ir adaptando nuestra organización y nuestros recursos humanos dotándoles de mayor dinamismo y en algunos casos con escasa ampliación en el número de personal. Adicionalmente al incorporar las Sociedades del grupo de Royal Resort, y Royanur, las cifras de personal han aumentado considerablemente al computar el personal de la actividad propia de explotación hotelera.

Asimismo además del domicilio social establecido en Madrid, se han mantenido sucursales según la zona geográfica de expansión, así al 31 de Diciembre teníamos oficinas en Sevilla, en Huelva, en Chiclana de la Frontera (Cádiz), y en la ciudad de Palma de Mallorca, así como las propias oficinas de venta de promociones y los activos hoteleros.

El número de personas empleadas en Inmobiliaria Alcázar, S.A. ha aumentado a 17 y la plantilla media del grupo consolidado es de 226 personas.

Adicionalmente Inmobiliaria Alcázar colabora en proyectos puntuales con profesionales externos.

La evolución de la plantilla del grupo consolidado durante los últimos años según su situación geográfica se puede ver en el siguiente cuadro:

### DISTRIBUCIÓN DE PERSONAL POR ZONAS GEOGRÁFICAS

PERSONAL	1.993	1.994	1.995			TOTAL
			MADRID	BALEARES	ANDALUCIA	
Directivos	3	3	2	14		16
Técnicos	2	2	1	29		30
Administrativos	15	12	3	36	9	48
Otros		2	1	131		132
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>210</b>	<b>9</b>	<b>226</b>

## POLITICA DE EXPANSION Y PERSPECTIVAS FUTURAS

Las expectativas creadas en torno al año 1995 no han sido todo lo optimistas que se hubiera deseado, tanto a nivel nacional como internacional.

El crecimiento del año pasado ha sido muy sostenido y la OCDE ha revisado a la baja las previsiones de crecimiento para los ejercicios venideros.

Dentro de nuestro sector se ha crecido a un ritmo muy moderado pero con firmeza, las empresas que iniciaron duros ajustes están obteniendo beneficios, y se ha iniciado la política a la baja de revisión de los tipos de interés, y se ha estabilizado la moneda española frente al resto.

El precio por m<sup>2</sup>. de la vivienda en España aumentó al final del ejercicio 1995 en un 2,7% y las cifras de capital prestado para adquisición de fincas urbanas creció en un 4,10%.

Con respecto al sector turístico el ejercicio 1996 tiene unas expectativas muy halagüeñas, se espera un crecimiento de la demanda por parte del mercado alemán y los ingresos por turismo aumentaron un 10,12%.

Nuestra compañía se ha reafirmado en su política de diversificación, y ha continuado con su estructura y fortaleza de Balance, política de contención de gastos, diversificación de negocios, y consolidación de la nueva dimensión adquirida, situación que nos posiciona para aprovechar plenamente el afianzamiento de la recuperación económica de España en otros mercados.

Para el inicio del año 1996 tenemos la estructura adecuada para comenzar con las promociones de Solar de la Cámara y Avda. de la Buhaira, las dos en Sevilla, y la de Avda. Picasso en Palma de Mallorca, y con este parque de viviendas a la venta nos permite tener una adecuada rotación de activos cumpliendo con nuestras expectativas de crecimiento, así como el resto de promociones en arrendamiento y en explotación hotelera que producen ingresos recurrentes que nutren periódicamente nuestra cuenta de resultados, y continuar con la venta de producto terminado.

También destacar las reservas de suelo con importantes plusvalías latentes para desarrollar en un futuro próximo en los terrenos en Puerta de Hierro, en Collado Villalba, Alameda de Osuna, parcelas en la Urbanización Novo Sancti Petri y en San Pedro de Alcántara, que nos pueden aportar una importante cifra de negocios y grandes beneficios.

Por último resaltar que al tener tres Cajas de Ahorros en el accionariado de la Compañía nuestra actividad se puede potenciar en el futuro ya que podemos aprovechar las sinergias que se producen para desarrollar proyectos conjuntos y gestionar su patrimonio, cuya experiencia piloto se ha implantado a Baleares.

### **MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

Durante este ejercicio no se ha producido ninguna modificación estatutaria en nuestra Compañía.

## **OTROS HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL EJERCICIO 1995**

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Inmobiliaria Alcázar, S.A. celebrada el 20 de Junio de este año se acordó, el nombramiento como Consejero a D. Juan Forcades Juan (Presidente de la Caja de Ahorros de Baleares) y D. Braulio Medel Cámara (Presidente de Unicaja).

Posteriormente en el Consejo de Administración celebrado el 19 de Diciembre de 1995, se acordó el relevo de los Consejeros, D. Braulio Medel Cámara y D. Francisco Revilla Irazu y el nombramiento de D. Angel Rodriguez de Gracia y D. Juan Nistal Bedia en sustitución de los anteriores por las Entidades Unicaja y Caja de Cantabria respectivamente.

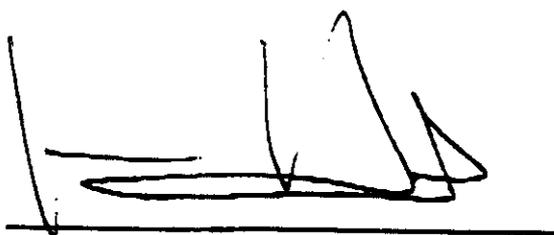
## DILIGENCIA DE FIRMA

Los abajo firmantes, en su calidad de Administradores de "INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A." hacen constar:

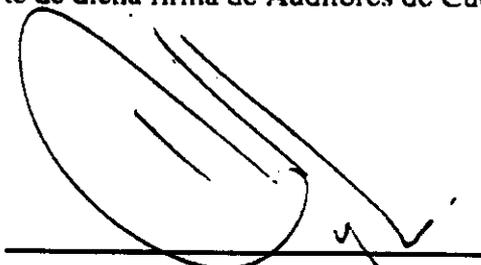
1. Que dentro de lo establecido por el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y tal como figura en el acta del Consejo de Administración, han formulado las cuentas anuales y el informe de gestión que corresponden al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 1995 de "INMOBILIARIA ALCAZAR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES" que se adjuntan.

Las cuentas anuales antes citada comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 1995.

2. Que las anteriores cuentas anuales e informe de gestión que se adjuntan son los presentados a "KPMG PEAT MARWICK Y CIA AUDITORES, S.R.C." a fin de que sean objeto de verificación y revisión por parte de dicha firma de Auditores de Cuentas.



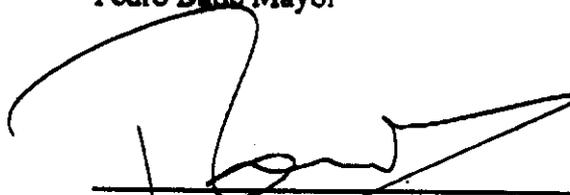
Juan Piguillem García



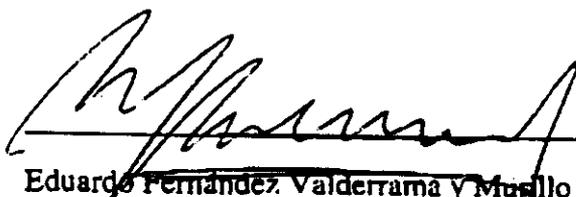
Pedro Batle Mayol



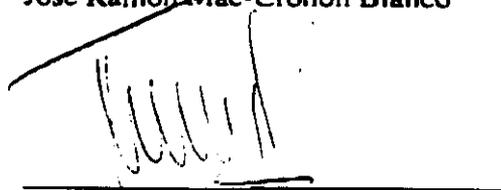
Enrique Larragán y Silva



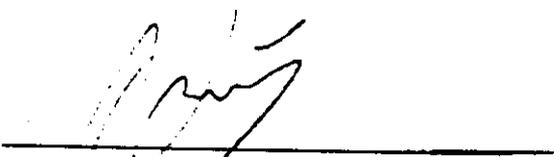
José Ramón Mac-Crohon Blanco



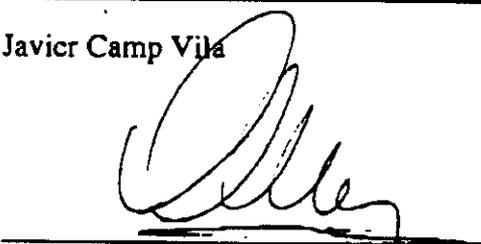
Eduardo Fernández Valderrama y Masillo



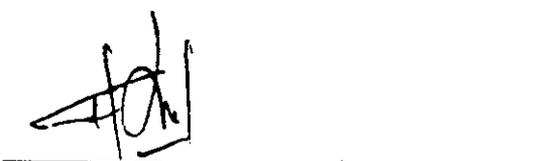
Javier Camp Vila



Juan Nistal Bedia



Angel Rodríguez de Gracia



Gilbert Simonet



Juan Forades Juan